

**Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf
hier: erneute öffentliche Auslegung / Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2
i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Anschluss an und unter ausdrücklicher Bezugnahme und Verweisung auf unsere bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristwährend eingereichte Stellungnahme vom 10.10.2012 und der im Rahmen der öffentlichen Auslegung / Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25. Juli 2013 wird zu dem oben genannten Entwurf des Bebauungsplans Ro 17 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB wie nachstehend fristwährend Stellung genommen:

I. Verfahrensfehler

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Ro 17 Stadtteil Roisdorf ist fehlerhaft.

1. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Ro 17 ist zum einen für einen zu kurzem Zeitraum erfolgt, da der Zeitraum von zwei Wochen für ein so einen komplexen Vorgang viel zu kurz ist, zumal zum anderen wiederum der Offenlagezeitraum mit zwei Tagen innerhalb der Weihnachtsferien (bis 7.1.2014; der erste Schultag ist somit der 8.1.) liegt. Angemessen wäre ein 4-wöchiger Zeitraum außerhalb der Feri-

en. Dieses Vorgehen hat Methode, denn auch die beiden vorhergehenden Öffentlichkeitsbeteiligungen geschahen, wie nachstehend dargestellt, teilweise während der Ferien.

Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Bornheim im Zeitraum vom 27.06. bis einschließlich 26.07.2013 öffentlich aus.

Wie bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, bei der sich die Beteiligungsfrist (13.9. bis 12.10.2012) für eine Woche mit der Herbstferien in NRW (8.10. bis 20.10.2012) überschneiden hat, geschah das gleiche Procedere jetzt schon wieder:

Die Schulferien Sommer 2013 in Nordrhein-Westfalen beginnen am 22.07.2013; letzter Schultag und tatsächlicher Schulferienbeginn war folglich am 19.07.2013. Als verwaltungsseitig bekannt vorauszusetzen ist, dass die „Reisewelle“ dementsprechend bereits seit dem 19.07.2013 begonnen hatte und jedenfalls die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bornheim mit schulpflichtigen Kindern gegebenenfalls seit dem 19.07.2013 bis zum Ende der Offenlage am 26.07.2013, d.h. an immerhin 8 Tagen im Zweifel verhindert waren, fristwahrende Stellungnahmen bei der Stadt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einzureichen. Ein Viertel der einmonatigen Auslegungsfrist fiel folglich in die nordrhein-westfälischen Schulsommerferien.

Zwar müssen Bürger damit rechnen, dass Bekanntmachungen auch während der Schulferien erfolgen und sich darauf entsprechend einstellen. Jedoch bestehen im Rückblick auf das bisherige, ohnehin von großer Eile geprägte Aufstellungsverfahren hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Stadt den Bekanntmachungszeitpunkt respektive den Zeitraum der Offenlage bewusst und gezielt wiederum so unmittelbar vor und in die Ferienzeit gelegt hat, um Einwendungen kritischer Bürger zu verhindern respektive zu beschränken.

Eine solche Offenlagepraxis entspricht nicht dem Sinn und Zweck des § 3 Abs. 2 BauGB (bürgerschaftliche Mitbestimmung an der städtebaulichen Planung zur Erfüllung von „Grundrechtsschutz durch Verfahren“).

Wegen dieses Verfahrensfehlers bedarf es einer erneuten Offenlage, d.h. einer Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

2. Wenn und soweit man sich auf Seiten der Stadt Bornheim offensichtlich darum bemüht hat, den Ausschuss- und Ratsmitgliedern im Vorfeld des Offenlagebeschlusses und der Beschlussfassung über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung alle Bebauungsplanunterlagen einschließlich der verfahrensbegleitenden Gutachten zusammenzustellen und vorzulegen, muss dieser verwaltungsseitige Anspruch auf vollständige Information der Politik auch erfüllt werden. Alles andere wäre nicht systemgerecht.

So fehlte nachweislich in den Anlagen zur Beschlussvorlage-Nr. 170/2013-7 die von Junker + Kruse im Januar 2013 im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim erstellte „Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung“, erstellt von Frau Julia Hagemann und Herrn Stefan Kruse.

Das Fehlen dieser Stellungnahme führt insofern zu einem durchgreifenden Verfahrensmangel, als die von der Stadt beauftragte BBE Handelsberatung GmbH unter dem Datum des 22.02.2013 hierauf ausdrücklich repliziert hat und die Lesbar- und Verständlichkeit dieser Stellungnahme von BBE aus der maßgeblichen Perspektive der Ausschuss- und Ratsmitglieder erheblich darunter leidet, dass die Stadtverwaltung die darin in Bezug genommene „Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung“ von Junker + Kruse aus Januar 2013 schlicht nicht mit vorgelegt hat.

Diesem Manko ist im Rahmen dieser erneuten Offenlage nicht abgeholfen worden, allenfalls wurde die gutachtliche Stellungnahme als Anlage Nr. 5.1 der Rats- und Ausschuss-Vorlage 570/2013-7 vom 11.11.2013 beigelegt.

3. Ein weiterer Verfahrensfehler ist darin zu sehen, dass den Rats- und Ausschussmitgliedern die Vorlage 170/2013-7, postalisch erst am 13. April 2013 also 11 bzw. 12 Tage (teilweise weniger) vor der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 24. April 2013 bzw. des Rates am 25. April 2013 zugestellt wurde. Diese Vorlage umfaßt einen Gesamt-Umfang von mehr als 560 Druckseiten ein-

schließlich von weit über 200 Seiten, die nur im Ratsinformationssystem elektronisch enthalten sind und nicht ausgedruckt zur Verfügung gestellt wurden, zuzüglich der Vorlagen für weitere 27 Tagesordnungspunkte. Damit war den einzelnen ehrenamtlichen Ausschußmitgliedern eine ordnungsgemäße Durcharbeitung dieser Vorlage und damit eine erforderlich sachgerechte Erörterung in den Fraktionen zur Vorbereitung der Ausschußsitzung nicht möglich.

Ähnlich wurde mit der Vorlage 570/2013-7 vom 11.11.2013 für die Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 27.11.2013, die bei einem Gesamtumfang von rund 624 Seiten (davon 30 Seiten – insbesondere überarbeitete Gutachten und Stellungnahmen - nur im Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim elektronisch verfügbar) verfahren, die den Ausschußmitgliedern erst am 16.11.2013, also 11 Tage vor der Ausschußsitzung - neben 155 Seiten für einen weiteren Tagesordnungspunkt - zugestellt wurde.

4. Ein weiterer Verfahrensfehler ist darin zu sehen, dass die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m § 13a (3) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) i.V.m § 13a (3) BauGB nicht jeweils einzeln beurteilt und für die politischen Entscheidungsträger dargestellt, sondern ohne direkten Bezug zum Antragsteller zusammengefaßt und teilweise pauschalisiert dargestellt wurde (Anlage „Abwägung“).

Einzelstellungennahmen zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden zwar als Anlagen 6.4 und 7.2 der Vorlage 570/2013-7 beigelegt, waren aber nicht Gegenstand der Offenlage, die sich lt. Beschluß nur auf die geänderten textlichen Festsetzungen und die geänderte Begründung bezieht.

5. Das von der Stadt Bornheim gewählte Verfahren nach § 13 a BauGB (vgl. Begründung, Tz. 3, S. 5 letzter Absatz und S. 6 oben) begegnet durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Nach unserer Auffassung sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegend gar nicht erfüllt.

Der mit der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichte Ausbau des derzeitigen Stan-

dortes des Toom-Verbrauchermarktes im Ortsteil Bornheim-Roisdorf zu einem Einkaufszentrum ist insofern keine Maßnahme der Innenentwicklung, als das alleinige Ziel der Planung darin besteht, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum durchzusetzen.

Einmal ungeachtet dessen, dass es hierfür schon kein hinreichendes Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB gibt, stellen die Planungsziele „Nachverdichtung“ und „Innenentwicklung“ insofern einen „Etikettenschwindel“ dar, als der eigentliche Wille – die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel – hierdurch verdeckt werden soll.

Im Übrigen handelt es sich um eine Gefälligkeitsplanung für den Investor respektive Vorhabenträger, in dessen Eigentum sich die Gebäude-, Parkplatz- und Freiflächen des Standortes einschließlich der gewerblichen Nutzungen befinden.

Im Einzelnen:

- a) Das beschleunigte Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB wurde bereits durch das am 01.01.2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) eingeführt. In diesem Verfahren wird, ebenso wie im vereinfachten Verfahren, von der Umweltprüfung abgesehen.

So verwundert es, dass die Stadt Bornheim als Trägerin der Planungshoheit nicht sogleich, im Zeitpunkt des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses am 06.05.2010, dieses beschleunigte Verfahren gewählt hat.

Dass dieser Weg erst mehr als 2 Jahre nach diesem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gewählt wurde, ist ungewöhnlich und verdächtig in dem Sinne, dass offensichtlich die wahren Beweggründe der Stadt kaschiert werden sollen.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger soll nämlich ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem sich der Vorhabenträger zur Kostenbeteiligung für die Herstellung der empfohlenen verkehrlichen Ertüchtigungsmaßnahmen sowie für die Verbesserung der Radwege und Haltestellen ver-

traglich verpflichtet.

Zwar sind hiernach also die Kosten der Gutachten vom Vorhabenträger zu übernehmen. Jedoch muss die Stadt nach bisheriger Beschlusslage 30% der entstandenen Kosten der Gutachten übernehmen, sofern der Bebauungsplan nicht binnen 3 Jahren rechtskräftig werden sollte.

Es besteht also ein erheblicher Zeitdruck aus Sicht der Stadt Bornheim, der noch dazu dadurch eine Beschleunigung erfährt, dass der Investor bereits ein gewisses höheres Lebensalter erreicht hat und nicht viele weitere Jahre darauf warten kann, bis dass der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

- b) Die Anwendbarkeit von § 13 a BauGB stellen wir ferner in Abrede, weil der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim heraus entwickelt werden kann und zudem nicht mit den Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, Stand der Fortschreibung 2011, in Einklang steht.

Zwar erlaubt § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans vor der Änderung des Flächennutzungsplans und damit abweichend von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Jedoch muss von Seiten der Stadt Bornheim als Trägerin der Planungshoheit dabei berücksichtigt werden, dass mit dem Instrument des § 13 a BauGB u.a. die Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche ermöglicht werden soll, um der Gefahr peripherer, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdenden Handelszentren entgegenzuwirken, die auf die grüne Wiese außerhalb der Städte reichen.

Es erscheint uns als zweifelhaft, ob diese Regelung gleichwohl die Ausweisung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“, also für großflächigen Einzelhandel zulässt,

vgl. hierzu VG Saarlouis, Beschl. v. 23.12.2010
– 5 L 2221/10, juris - Rn. 97.

- c) Nach Lektüre der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Verfahren gemäß § 13 a BauGB drängt sich der Eindruck auf, dass sich die Stadt Born-

heim im Grunde genommen jeglicher Beurteilung des Begriffs der Innenentwicklung enthalten hat oder vielleicht sogar eine bewusst unzutreffende, nicht mehr nachvollziehbare Beurteilung vorgenommen haben könnte,

vgl. insoweit Bayer. VGH, Urt. v. 22.03.2011
– 1 N 09.2888, juris - Rn. 21 a.E. m.w.N.

Insbesondere sind vorliegend die Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB insofern nicht erfüllt, als in der Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeitsprüfung die in Anlage 2 zum § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien als nicht erheblich eingestuft worden sind.

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls auf Seiten der Stadt Bornheim gewonnenen Ergebnisse stehen im Widerspruch zu der Tatsache, dass mit dem Vorhaben voraussichtlich immerhin eine Fläche von etwa 22.000 m² durch Gebäude und private Erschließungsflächen überbaut werden soll.

Das beschleunigte Verfahren ist gerade dann ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

Wenn auch die Stadt Bornheim vorliegend zwar eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorgaben von § 3c, Anlage 1 und 2 UVPG durchgeführt hat, sind die unter der Textziffer 9 der Bebauungsplanbegründung festgehaltenen Ergebnisse insofern nicht nachvollziehbar, als sie sich zum einen teilweise außerhalb des Rahmens zulässige Einschätzung bewegen und zum anderen auf einem Ermittlungsausfall fußen, der auf die Nachvollziehbarkeit durchschlägt,

vgl. hierzu Bayer. VGH, Urt. v. 14.09.2011 – 9 N
10.2275, Rn. 8, 9, 31 und 32.

Insoweit liegt hier ein Ermittlungsausfall vor, der auf die Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses der Vorprüfung durchschlägt,

vgl. nochmals Bay. VGH, a.a.O., juris-Rn. 49 ff.

Soweit die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund für die Anwendung des be-

schleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht vorliegt, nur dann als zutreffend gilt, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist, besteht andernfalls – wie im vorliegenden Fall – ein für die Rechtswirksamkeit des zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beachtlicher Mangel. Weil das Ergebnis der von der Stadt Bornheim durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls aus den vorstehend skizzierten Gründen nicht nachvollziehbar ist, liegt somit denknotwendig ein zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Ro 17 führender Mangel vor.

II. Materielle Abwägungsfehler

1. Zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Die Stadt geht ausweislich der Textziffer 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf (Stand: 20.12.2013) davon aus, dass das Plangebiet entsprechend der Darstellung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stand der Fortschreibung 2011, gemeinsam mit der Königstraße als Teil des zentralen Versorgungsgebietes das „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt bildet. Der bestehende Toom-Markt sei der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile von Bornheim. Der Standort fungiere dabei als Vorrangstandort für großflächige Betriebe, für die im Bereich der Königstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stünden. Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes werde durch die Planung größtenteils entsprochen. Die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters solle entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien.

Die Begründung des Bebauungsplans zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist abwägungsfehlerhaft im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.

Zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird vollständig auf die hiermit in Bezug genommene Stellungnahme von Junker + Kruse aus Januar 2013 zur „Plausibilität des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bornheim“ und die Ausführungen von

Junker + Kruse unter Tz. 3 „Bewertung der ergänzenden Ausführungen der BBE zum Einzelhandelskonzept“ in ihrer beigefügte Stellungnahme von Mai 2013 „Fachliche Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker und Kruse durch die BBE“ verwiesen.

Hiernach ist die Abgrenzung des Hauptzentrums Bornheim / Roisdorf städtebaulich nicht begründet und begründbar sowie mit der jüngsten obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nicht in Einklang zu bringen.

Eine städtebauliche Begründung zur Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches fehlt.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim / Roisdorf ist insofern rechtswidrig, als die für eine Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich notwendige räumlich-funktionale Verbindung nicht gegeben ist. Zudem ist mit erneutem Verweis auf das „Plausibilitätsgutachten“ von Junker + Kruse aus Januar 2013 die Abgrenzungsbegründung in sich nicht widerspruchsfrei, so dass die Abgrenzung insgesamt willkürlich und insbesondere nicht an die örtlich tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst erscheint.

So handelt es sich bei den beiden Angebotsstandorten „Königstraße“ und „Standortverbund Schumacherstraße“ um zwei klar voneinander separierte Bereiche, deren mehr als einen Kilometer langes Zwischenstück unter städtebaulichen wie funktionalen Gesichtspunkten kaum bzw. gar keine Ansatzpunkte für die Herstellung einer zukünftigen Verknüpfung aufweist.

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

Soweit diese Zielsetzung sowohl in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes (Fortschreibung 2010/2011) als auch im integrierten Handlungskonzept für die Königstraße benannt wird, läuft die städtebaulich unbegründete und nicht nachvollziehbare Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Osten sowie die damit einhergehende deutliche Angebotsausweitung zentralenrelevanter Sortimente diesen städtebaulichen Zielvorstellungen diametral entgegen.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand der Fortschreibung 2011, ist vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung,

vgl. BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07;
OVG Münster, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07;
Urt. v. 01.07.2009 – 10 A 2350/07,

unzulänglich.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept enthält ausschließlich Aussagen zur Einzelhandelsstruktur in Bornheim. Es handelt sich um eine reine Marktanalyse in Bezug auf den Einzelhandel. Städtebaulich relevante Aussagen enthalten insbesondere die Abschnitte 3.2 und 5.3 keine, obgleich es sich unstreitig bei „zentralen Versorgungsbereichen“ um eine städtebauliche Kategorie handelt.

Der grundlegende Mangel des der verbindlichen Bauleitplanung von der Stadt zugrunde gelegten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ergibt sich bereits aus den einleitenden Sätzen der Abschnitte 3.2 und 5.3. Dort heißt es:

„Eine wichtige Aufgabe des vorliegenden Gutachtens besteht darin, die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Bornheim räumlich abzugrenzen und funktional zu bestimmen. Dazu wurden die Einzelhandelsnutzungen in den Zentrallagen der Ortsteile einer genauen Analyse unterzogen.“ (Abschnitt 3.2, S. 26)

„Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Bornheimer Innenstadt zeigte auf, dass sich die Hauptfunktionszonen des Einzelhandels auf die zwei Bereiche Königstraße und Rathausumfeld verteilen. Diese Nutzungsschwerpunkte bestimmen die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches, der sich von der Ortsmitte Bornheim bis zur Schumacherstraße in Roisdorf erstreckt (vgl. Abbildung 38).“ (Abschnitt 5.3, S. 66)

Diese und die weiteren Ausführungen in den Abschnitten 3.2 und 5.3 des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim sind schon insofern für die rechtssichere Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche aus städtebaulicher Sicht ungeeignet, als die für einen zentralen Versorgungsbereich typischen Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe nicht dargestellt werden. Ein zentraler Versorgungsbereich zeichnet sich im Unterschied zu einer bloßen Einzelhandelsagglomeration dadurch aus, dass zu den Einzelhandelsnutzungen weitere Angebote (Dienstleistungen wie Banken, Friseur, Lottoannahmestelle, Gastronomie) räumlich konzentriert hinzutreten. Auf der Grundlage des der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes in der Fortschreibung 2011 kann hingegen noch nicht einmal verbindlich festgestellt werden, ob es sich bei dem Bereich „Königstraße“ um einen „zentralen Versorgungsbereich“ im Sinne des Städtebaurechts handelt.

Der Bereich „Bornheim / Roisdorf“, wie er auf der Seite 66 in der Abbildung 38 dargestellt wird, ist kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Städtebaurechts. Der entsprechenden Abbildung lässt sich vielmehr ablesen, dass sich der zentrale Versorgungsbereich – wenn es sich denn überhaupt um einen handelt – auf den Bereich der Königstraße beschränkt und im Osten etwa im Bereich Königstraße/Ecke Schillerstraße endet. Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtteilgebiet Roisdorf („Toom“ und „Plus“ - **inzwischen geschlossen** -) liegen zu der Einzelhandelsagglomeration im Bereich der Königstraße ohne erkennbaren städtebaulichen Zusammenhang. Der „Toom-Markt“ wird auch nicht durch sonstige Nutzungen, die typisch für einen zentralen Versorgungsbereich wären (Spezialgeschäfte, Dienstleister oder gastronomische Angebote), mit den Geschäften auf der Königstraße in irgendeiner Art städtebaulich „verbunden“. Es ist insoweit schlicht abwegig anzunehmen, dass Kunden, die die Geschäfte im Bereich der Königstraße aufsuchen, im Rahmen eines „einheitlichen Einkaufsvorganges“, wie es das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen immer wieder hervorhebt, auch noch den „Toom-Markt“ besuchen.

Der „Toom-Markt“ liegt vielmehr isoliert **in einer städtebaulich nicht integrierten Lage** am Rande des Ortsteils Roisdorf, wobei ihm zwar aufgrund seiner Größe und seines Einzugsbereiches eine Versorgungsfunktion zukommt, was jedoch allgemein auf Einzelhandelsbetriebe zutrifft, weil der einzige (städtebauliche) Zweck eines Einzelhandelsbetriebes darin besteht, die Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich mit Waren zu versor-

gen. Dass dem Betrieb jedoch eine zentrale Versorgungsfunktion im Sinne des Städtebaurechts zukäme, scheint fernliegend.

Entsprechendes gilt für die „Nahversorgungszentren“ Hersel und Merten. In den entsprechenden Abbildungen 39 und 40 sind lediglich die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe verzeichnet, ohne dass sich aus dem Text ergäbe, welches Warenspektrum abgedeckt wird und durch welche Dienstleistungs- und Gastronomieangebote dieses ergänzt wird. Dass den „Nahversorgungszentren“ Hersel und Merten ein hinreichendes städtebauliches Gewicht zukäme, um von einem zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Städtebaurechts sprechen zu können, ist – gestützt auf die v.g. Abbildungen – ebenfalls eher fernliegend.

Die Fortschreibung 2011 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist mithin aus städtebaulicher Sicht völlig ungeeignet, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim rechtssicher zu bestimmen. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen führt hierzu aus:

„[...] die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen muss auf Grund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrliche Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.“

Dementsprechend dürfen im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht lediglich die Einzelhandelsnutzungen untersucht werden. Der Schwerpunkt eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes muss vielmehr darin liegen, die Gesamtheit der baulichen Nutzungen in einem bestimmten Bereich, der als zentraler Versorgungsbereich in Betracht kommt, daraufhin zu untersuchen, ob und wie diese sich ergänzen und ob das Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen geeignet ist, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen. Ein dabei ganz wichtiger und nie außer Acht zu lassender Gesichtspunkt ist die räumliche Nähe der den zentralen Versorgungsbereich bildenden gewerblichen Nutzungen. Idealerweise ist ein zentraler Versorgungsbereich in seiner Form so beschaffen, dass man fußläufig von Geschäft zu Geschäft gelangen kann, um seinen Bedarf an Waren decken und gleichzeitig Bank-, Friseur- oder sonstige Geschäfte tätigen zu können. Dies gilt im Grundsatz für Innenstadtzentren ebenso wie für Grund- und Nahversorgungszentren.

Da das der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegte Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand der Fortschreibung 2011, die städtebauliche Bedeutung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ grundlegend erkennt, vermag es den Anforderungen, die § 1 Abs. 7 BauGB an die Abwägung stellt, schlechterdings nicht zu genügen. Der öffentliche Belang, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Planung zu berücksichtigen, kann nicht fehlerfrei in die Abwägung eingestellt werden. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist folglich in der der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegten Fassung abwägungsfehlerhaft und damit materiell rechtswidrig.

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)

Im Gegensatz zu der in Vorlage 170/2013-7 vertretenen Auffassung, wonach „der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens in Abhängigkeit der geplanten Verkaufsflächen erbracht“ sei, sind wir nach wie vor der Auffassung, dass die vom Ausschuß für Verkehr, Planung und Liegenschaften (VPLA) der Stadt Bornheim in seiner Sitzung vom 23.2.2012 zu Vorlage Nr. 565/2011-7 beschlossene Bedingung, dass der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit einschließlich der Verkehrsbezüge im gesamten Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf gutachterlich nachzuweisen sei, nach wie vor nicht erbracht ist. Zum Nachweis der Verkehrsverträglichkeit reicht es eben - wie nachfolgend ausgeführt wird – nicht aus, dass ein Gutachten vorgelegt wird, daß paßgenau auf das Ziel der Genehmigungsfähigkeit erstellt wird ohne Rücksicht auf alle wissenschaftlichen Grundlagen und Erkenntnisse und mit haarsträubenden Begründungen (z.B. ALDI, REWE XL).

Die im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Ro 17 erstellte Verkehrsuntersuchung führt zu durchgreifenden Abwägungsmängeln im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.

Die von der Stadt bei der Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung B-Plan RO 17 Umnutzung im Bereich des Toom-Marktes in Bornheim-

Roisdorf zwischen Bundesbahn und Bonner Straße - Ergebnisbericht vom 20.02.2013“, genügt nicht den Anforderungen des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs. 6 Nr. 9 BauGB.

Zwecks Vermeidung insoweit unnötiger Wiederholungen wird auf den Bericht der DTV Verkehrsconsult GmbH (Verkehrsgutachten für ein Einkaufszentrum in Bornheim-Roisdorf) vom 03.12.2012, beauftragt vom Gewerbeverein Bornheim e.V. und der Christian Nettekoven KG, verwiesen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass die bisherigen Planungen und Vorüberlegungen für das Einkaufszentrum die verkehrlichen Auswirkungen keineswegs vollständig berücksichtigt haben. Von Seiten der DTV Verkehrsconsult GmbH wurde empfohlen, die erforderlichen Neu- und Umgestaltungen von Knotenpunkten unter der Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsprognose sowie der zu erwartenden Neuverkehre durch das Einkaufszentrum vorzunehmen. Dabei sollte in jedem Fall von den aktuellen verkehrlichen Randbedingungen im Untersuchungsraum ausgegangen werden. Zusätzlich sollte auch die Umsetzbarkeit möglicher Knotenpunktvarianten frühzeitig in die Planungen mit einbezogen werden, um realistische und leistungsfähige Lösungen anbieten zu können. Hierbei sind insbesondere die Flächenverfügbarkeit sowie die entstehenden Kosten zu beachten. Weiterhin sollten auch die verkehrlichen Auswirkungen auf die Königstraße näher betrachtet werden, um hier eine verträgliche Abwicklung der erwarteten Verkehrsmengen sicherzustellen.

Die in den Planungen bisher vorgesehenen 550 bzw. 570 Stellplätze werden aus Sicht der DTV Verkehrsconsult GmbH ausweislich deren Berichterstattung vom 03.12.2012 bzw. Stellungnahme vom 17.4.2013 für die geplanten Nutzungen als nicht ausreichend erachtet.

Was die konkrete Abwägung der Stadt mit den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB anbelangt, so werden in dem „Gegengutachten“ der DTV Verkehrsconsult GmbH ausschließlich Annahmen zugrunde gelegt, die durch entsprechende Fachliteratur begründet werden können und entsprechend dokumentiert wurden. Die Auswahl der vom IVV-Gutachten abweichenden Werte liegt darin begründet, dass DTV die örtlichen Randbedingungen anders bewertet, beispielsweise die „nicht integrierte Lage“ bzw. die „teilinte-

grierte Lage“ des Einkaufszentrums.

Im Einzelnen resultieren Abwägungsfehler aus den nachfolgenden Punkten:

- Die Stadt argumentiert, dass die Annahme der Verkehrserzeugung für ALDI im DTV-Gutachten insofern zu hoch sei, als es im Umkreis von 7 km 10 weitere ALDI-Märkte gäbe und in diesem Falle deutlich geringere Kundenzahlen pro qm anzusetzen seien. Gleichwohl geht die BBE in ihrem Schreiben vom 11.11.2013 (Anlage 4.4. zur Rats- und Ausschußvorlage) von einer Flächenproduktivität von 7.800 €/m² VK-Fläche p.a. aus.

Einmal ungeachtet dessen, dass diese Behauptung der weiteren 10 ALDI-Märkte für DTV nicht überprüfbar ist, wird von deren Seite nachvollziehbar davon ausgegangen, dass die Firma ALDI keine neue Filiale eröffnet, in der sie nicht mindestens einen für das Unternehmen durchschnittlichen Umsatz erwartet. Die insoweitigen Annahmen von DTV erscheinen nach wie vor als gerechtfertigt.

- Soweit die Stadt argumentiert, dass die Annahme der Verkehrserzeugung für REWE im DTV-Gutachten insofern zu hoch sei, als der hier geplante Markt (REWE-XL) ein modernes Konzept mit überdurchschnittlich großzügigen Verkaufsflächen enthalte und derartige moderne Einkaufskonzepte in den Kernwerten der Literatur noch nicht verankert seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Wenn und soweit es noch keine wissenschaftlich begründeten Kernwerte für diese Art von Märkten in der Literatur gibt, dann gibt es auch keine Argumente, hier geringere Kundenzahlen anzunehmen. Es ist ebenso möglich, dass diese modernen Märkte aufgrund ihrer besonderen Attraktivität (großes Sortiment, ansprechende Verkaufsflächen) sogar mehr Kunden anlocken.

Im übrigen geht auch hier die BBE von einer normalen Flächenproduktivität von rd. 3.900 €/m² VK-Fläche p.a. aus. Die Gutachten widersprechen sich also.

- Soweit die Stadt die Verkaufsfläche der Apotheke mit nur 40 qm ansetzt und nicht mit 150 qm, und die von DTV insoweit ermittelten Kundenzahlen für die Apotheke als viel zu hoch beurteilt werden, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Die Kundenzahlen der Apotheke wurden von DTV über die Anzahl der Mitarbeiter (Auskunft der Apotheker) berechnet, und nicht über die Verkaufsflächen. Insoweit ist die von DTV vorgenommene Berechnung völlig plausibel und korrekt und zutreffend im Bericht dokumentiert.

- Soweit sich die Stadt auf den Standpunkt stellt, dass der gewählte IV-Anteil für die Kunden insgesamt zu hoch gewählt worden sei, insbesondere die 90% für den Elektronikmarkt insoweit übertrieben seien, als es auch Elektronikteile gäbe, die nicht zwingend mit dem PKW transportiert werden müssten, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Die Bewertung des IV-Anteils ist aus Sicht von DTV richtig, und zwar gerade vor dem Hintergrund des laut Aussage der Stadt großen Anteils an auswärtigen Kunden, die sicher eher mit dem PKW kommen werden.

- Wenn und soweit sich die Stadt ferner auf den Standpunkt stellt, dass die sog. Verbundeffekte im DTV-Gutachten insofern zu gering eingeschätzt werden, als mit einem hohen Anteil auswärtiger Kunden zu rechnen sei, so dass gerade bei einem Elektronikmarkt Verbundeffekte von bis zu 60% möglich seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Diese Behauptung der Stadt stünde im Widerspruch zu einem angeblich geringeren IV-Anteil und vielen fußläufigen Kunden.

- Soweit die Stadt darüber hinaus die Anzahl der erforderlichen Parkplätze (rund 900) deutlich zu hoch einschätzt und argumentiert, dass bestehende Einkaufszentren mit ähnlichen Verkaufsflächen maximal 600 Stellplätze bereitstellten, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Der Vergleich mit anderen Einkaufszentren erscheint schon insofern als nicht fachgerecht, als neben den Verkaufsflächen auch das Sortiment für die Anzahl

der Kunden entscheidend ist. Ob das Sortiment der zum Vergleich herangezogenen Einkaufszentren vergleichbar ist, kann von DTV ohnehin nicht verifiziert werden. Jedenfalls hat DTV bei deren Berechnung mit den Anforderungen an die Anzahl von Stellplätzen eine Plausibilitätsprüfung nach nordrhein-westfälischem Bauordnungsrecht vorgenommen, die zu einer Bandbreite von 480 bis 1.440 Stellplätzen bei einer Verkaufsfläche von 13.500 qm führt, wobei die Zahl höher wird, je höher der Anteil hochfrequentierter Sortimente (z.B. ALDI, Lebensmittel) ist.

- Soweit die Stadt sich sodann auf den Standpunkt stellt, dass bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl zu kleine Umschlagszahlen von DTV angesetzt wurden und die Umschlagszahlen wegen des hohen Lebensmittelanteils deutlich höher seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Diese Behauptung der Stadt stünde im Widerspruch zu angeblich hohen Verbundeffekten insofern, als diese zu noch längeren Stellplatzbelegungen führen. Insoweit erscheint die Annahme von DTV als nach wie vor völlig realistisch und plausibel. Im Übrigen hat DTV für den Discounter einen um 50 % höheren Umschlagsgrad zu Grunde gelegt.

- Soweit die Stadt schließlich in ihre Abwägung die Überlegung einstellt, dass bei den durchgeführten HBS-Nachweisen keine Prognosen und keine möglichen Verkehrsverlagerungen seitens DTV berücksichtigt worden seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Dies mag zwar zum Teil insofern richtig sein, als eine umfassende Berücksichtigung nur möglich ist, wenn ein Verkehrsmodell zur Verfügung steht. Hinzuweisen ist dann jedoch darauf, dass die von IVV angestellten Prognosen bezüglich der Bonner Straße im Bereich des Einkaufszentrums eine Verkehrszunahme erwarten. Damit hätte DTV die Verkehrsmengen für den Nachweis zu günstig angesetzt und mit Berücksichtigung der Prognosen würde sich das Ergebnis denknotwendig zum Negativen verändern.

Alles in allem zeigen die vorstehenden Punkte, dass die im Zuge des Aufstellungsverfahrens von der Stadt eingeholte Verkehrsuntersuchung IVV (Ergebnisbericht vom 20.02.2013) schlechterdings nicht geeignet ist, eine abwägungsfehlerfreie verbindliche Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 7, Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu generieren respektive abzusichern.

Im Übrigen schließen wir uns vollinhaltlich der Stellungnahme von Herrn Günter Pohl vom 17.7.2013 zu den Verkehrsuntersuchung der IVV an.

Zum Bereich **öffentliche Verkehrsflächen** weisen wir insbesondere auf folgende Fragestellungen und Anmerkungen hin:

Planunterlagen

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.09.2012 bis 12.10.2012 war in den Unterlagen auch ein Gestaltungsplan enthalten, als Datei „315_2012-7_2_Gestaltungsplan.pdf“ benannt. Bei den im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen der derzeitigen Offenlage befindet sich nur der Bebauungsplan-Entwurf (ohne Datum) mit dem Kreisverkehrsplatz an der Einfahrt zum Einkaufszentrums an der Bonner Straße, als Datei „Ro 17 81732_13-03_rechtsplanentwurf.pdf“ benannt.

In diesem Bebauungsplan sind die im damaligen Gestaltungsplan dargestellten Anlieferrampen und die Zufahrten zu den Anlieferrampen nicht erkennbar. Insbesondere fehlt die Darstellung der Schleppkurven mit dem Rangierbereich für die Lkws im Bereich der nächsten betroffenen Anlieger Mörnerstraße Nr. 33 bis 37 sowie der neue Überbau über die Rampe an der Fußgängerunterführung Widdiger Weg.

Da bei der Offenlage auch die Gebäudeansichten vorgelegt werden, sollten die Zuwegungen zu den Laderampen auch dargestellt werden.

Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg

Gegen eine weitere Überbauung der Rampe an der Fußgängerunterführung Widdiger Weg um ca. 15 m bestehen grundsätzliche Bedenken. Die Vergrößerung des Angstrau-

mes für Fußgänger kann nicht durch Anbringung von Lampen (siehe Abwägung – Anlage zur Vorlage 170/2013-7) gemindert werden.

Nur die Einsicht in den Tunnel kann das Sicherheitsgefühl der Benutzer erhöhen und ist in erheblichem Maße aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention ein Erfolg.

Bei einer Überbauung muss die Rampe zur Beibehaltung der Neigung und Einsichtnahme in die Unterführung in gleichem Maß wie die Überbauung verlängert werden. Dies wurde aber bisher in keinem Plan dargestellt. Weiter würde die Überbauung bedeuten, dass die gesamten Stützwände der Rampe abgebrochen und der neuen Höhenlage angepasst, sowie im Bereich der Überbauung Stützwände durch massive Widerlager ersetzt werden. Das Brückenbauwerk muss dann für 38-tonner Lkw geeignet sein.

Durch die Änderung der Rampen, ist auch eine Änderung der Baugrenzen in diesem Bereich erforderlich.

Alternative Zufahrt für die Anlieferfahrzeuge

Durch die bereits dargestellte Zufahrt von der Bonner Straße zu den Laderampen könnte das Problem Fußgängerunterführung und Lärmbelästigung der Anlieger der Mörnerstraße gelöst werden. Denn die Stadt muss nicht den Bebauungsplan ständig den Wünschen des Investors anpassen, sondern muss die Vorgaben im Sinne der Bevölkerung stellen.

Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße – Widdiger Weg

Im Plangebiet liegt der öffentliche städtische Parkplatz auf dem Flurstück Nr. 30. Hier sind regelmäßig 10-16 Pkw geparkt. Dieser Parkplatz wird von Patienten und Personal der nebenliegenden Arztpraxis und von Friedhofsbesuchern genutzt. Den Kunden und Beschäftigten der Apotheke und der umgebenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen stehen eigne Firmenparkplätzen zur Verfügung

Die Erhaltung des Parkplatzes an der Ecke Bonner Straße / Widdiger Weg ist insbesondere für die Friedhofsbesucher erforderlich. Bei Beerdigungen ist der im nördlichen Bereich vorhandene Parkplatz nicht ausreichend und wird wegen der verminderten Einsichtnahme auch nicht gerne von Friedhofsbesuchern genutzt.

Da das Grundstück von 924 m² an den Investor verkauft werden soll und damit diese öffentliche Parkplatz mit 16 Stellplätzen ersatzlos entfallen soll, stellt sich die Frage: Wo werden hierfür öffentliche Ersatzparkplätze gebaut?

Liegenschaften mit der Bezeichnung GF und GFL

Nach den vorliegenden Unterlagen sollen alle städtischen Grundstücke im Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 5.000 m² an den Investor verkauft werden. Lt. Kostenschätzung der Stadt Bornheim für das Bürgerbegehren „Grundstücksverkäufe Roisdorf“ wird von einem Veräußerungserlös von 700.000 € ausgegangen, was einem Preis je qm von 140 € entspricht. Der Bodenrichtwert in diesem Gebiet beträgt 210 €. Hier wird aus einem bisherigen Mischgebiet und Kerngebiet ein Sondergebiet mit einer hohen Bebaubarkeit (GRZ 0,8 – vorher 0,4 bis 0,6). Der Preis ins unangemessen niedrig und steht in keinem Verhältnis zu Preisen, die die Stadt in gleichzeitig verlaufenden Kaufverhandlungen verlangt.

Zudem ist unklar, ob dieser Kaufpreis nicht – entgegen der Angabe der Stadt zur Kostenschätzung im Rahmen des Bürgerbegehrens - auch eine Beteiligung an den Baukosten des Kreisverkehrsplatzes Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße beinhaltet. Dann wäre der Kaufpreis für die Grundstücke noch einmal deutlich geringer.

In der Begründung zum Bebauungsplan R0 17 wird unter Tz. 6.1 zum Thema „Verkehrliche Anbindung / Verkehrsknotenpunkte“ ausgeführt, dass

- a) der **Kreisverkehrsplatz auf der Bonner Straße** vor der Zufahrt zum geplanten Vorhaben „als leistungsfähig mit befriedigender Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C nach HBS 2001) zu bewerten“ sei.

Hierzu ist anzumerken, dass diese Einstufung nach HBS davon ausgeht, dass der Kreisverkehr gleichsam auf der grünen Wiese liegt mit ungehindernten Abflüssen nach vier Seiten. Der geplante Kreisverkehr hat jedoch nur drei Abflüssen, wovon einer durch die in knapp 5 m Entfernung beginnende Tiefgarage mit entsprechenden Parksuchverkehr stark eingeschränkt ist. Weiterhin verursachen die Ampeln z.B. an der Adenauerallee regelmäßig Fahrzeugpulk, die zu einer erhöhten Belastung führen.

Nach Einschätzung unserer Gutachter und der von ihnen höher erwarteten Gesamt-Verkehrsmengen wird der Kreisverkehr voraussichtlich nicht ausreichend leistungsfähig sein.

Lösung für schwere Lkw und Kranwagen

Der an der Bonner Straße ansässige Kfz-Betrieb Reuter muss mit seinen schweren Lkw und Bergungsfahrzeugen eine Fahrmöglichkeit über die beiden Kreisverkehrsplätze zur Autobahn haben. Auch für seine Kunden, wie z.B. die Kranfahrzeugfirma Baumann aus Hersel, muss die Werkstatt noch erreichbar sein.

b) der **Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße**

„Für eine Verkehrsbeziehung der Bonner Straße wird jedoch auch nach dem Umbau weiterhin eine mangelhafte Verkehrsqualität (Qualitätsstufe E nach HBS 2001) erreicht, sofern die Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) als Rahmenbedingung nicht realisiert werden. Die mangelhafte Verkehrsqualität dieser einzelnen Fahrbeziehung führt zu einer insgesamt mangelhaften Einstufung der Verkehrsqualität (Qualitätsstufe E nach HBS 2001) des gesamten Kreisverkehrs, ...“

Hierzu ist Folgendes anzumerken:

Der Planfall D 1 -2020 (FNP) hat lt. Gutachten der IVV vom 6.8.2007 (Bild 13) folgende Voraussetzungen:

- Fertigstellung der L 183 n
- Kreisverkehr L 281/L 118

- Umfahrung Servatiusweg
- 1-Richtungsverkehr West-Ost (Erschließungsverkehr in Gegenrichtung)
- Ausbau
- Anbindung an Königstraße über neuen Kreisverkehr
- Tempobeschränkung 10-20 km/h verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Umgestaltung Königstraße
- Einbahnverkehr Ost-West zwischen Secundastraße und Peter-Fryns-Platz

- Tempo 10 bis 20 km/h – verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Kreisverkehr Secundastraße
- Sperrung MIV Wallraffstraße zwischen Burgstraße und Secundastraße
- Apostelpfad als unechte Einbahnstraße
- Neu: Maßnahmen zur Verringerung des Durchgangsverkehrs auf der Alfred-Rademacher-Straße
- Neu: Teilanschluss L 192/K 42

Das soll zu einer Reduzierung des Verkehrs auf dem Herseler Weg um 3.300 Kfz und einer Mehrbelastung auf der Bonner Straße um 1.400 bzw. 2.990 Kfz führen.

Weiterhin soll es zu einer Reduzierung des Verkehrs auf der Königstraße auf 7.600 Kfz/DTV und auf dem Servatiusweg auf 4.600 Kfz/DTV führen, also insgesamt 12.200 Kfz. Gezählt wurden jetzt über 14.000 Kfz.

Hierbei wurden zum einen gar nicht alle Maßnahmen umgesetzt (Teilanschluss L 192/K 42), zum Teil sind sie im Probebetrieb nicht dargestellt und probiert worden (Sperrung Wallrafstraße, Apostelpfad als unechte Einbahnstraße)

Nach der 2. Anliegerversammlung zum Probebetrieb ist das Ziel der Verkehrsberuhigung in keiner Weise erreicht worden, im Gegenteil: der Servatiusweg hat deutlich mehr Verkehr (7.138 Kfz), als nach der Prognose (4.600 Kfz) angenommen.

Die IVV geht von einer deutlich geringeren Verkehrsmenge aus als unsere Gutachter. Nach den Ergebnissen der ersten Phase des Probebetriebs Königstraße / Servatiusweg hat sich gezeigt, dass die von der IVV prognostizierten Verkehrsentslastungen bei weitem nicht eingetroffen sind, im Gegenteil: der Verkehr im Bornheimer Zentrum und den benachbarten Straßen hat insgesamt zugenommen. Wenn man dies als Indiz für die Qualität der Prognosen von IVV nimmt – und wir haben viele Beispiele für grobe Fehlein-

schätzungen von Entwicklungen durch IVV – dann dürfte auch die Erwartung, dass sich die Qualität des Kreisverkehrs bei Realisierung des Planfalls D1-2020 (FNP) von „mangelhaft“ wegverbessert, eine Utopie sein.

Und im Übrigen stellt sich die Frage, ob es nach dem katastrophalen Probebetrieb überhaupt zu einer Realisierung des Planfalls D1-2020 (FNP) kommt und ob der D 1-Fall rechtlich durchgesetzt werden kann.

Wenn nicht, dann hat selbst nach Einschätzung der Stadt Bornheim in der Begründung ein Kreisverkehr mit Bypass nicht die erforderliche Qualität, sondern bleibt insgesamt mangelhaft.

Denn damit fiele die Bedingung für die notwendige Verbesserung des Kreisverkehrs weg und gleichzeitig die Voraussetzung der Verkehrsverträglichkeit an dieser entscheidenden Stelle.

Daneben sind sowohl technische Probleme im Bereich der LKW als auch Grundstücksfragen in keiner Weise geklärt.

Daneben sollte die Darstellung dieses Kreisverkehrsplatzes auch im Übersichtsplan und im Rechtsplan erfolgen, weil der Bau dieses Kreisverkehrsplatzes Voraussetzung für den Bau des Einkaufszentrums ist und damit zum Bebauungsplan gehört.

Nach den Prognosen des Landesbetriebes Straßenbau NRW und Verkehrsuntersuchungen ist an diesem Knotenpunkt nach Inbetriebnahme der Landesstraße 183 n im Jahre 2014 mit einigen Tausend Kfz/Tag weniger zu rechnen und die heutigen Kapazitätsprobleme an dieser Kreuzung sind behoben.

Daher müssen die Kosten für den Bau des Kreisverkehrsplatzes, der wegen der erhöhten Verkehrsbelastung durch das Einkaufszentrum erforderlich wird, **alleine vom Investor** des Einkaufszentrums getragen werden.

Bedenklich ist, dass der Kreismittelpunkt ca. 15 m aus der Achse der Bonner Straße in die Grünfläche verlegt wird und damit die Grünanlage erheblich verkleinert wird.

In der Begründung Tz. 6.1 (S. 13 vorletzter Absatz) wird ausgeführt, dass der Gutachter Kocks bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes Bonner Straße/Siegesstraße/Herseler Straße zur Voraussetzung macht, dass die Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) realisiert werden. Die Prognosen in den Verkehrsgutachten der IVV Aachen zur Verkehrsführung Königstraße, insbesondere der D 1-Fall, sind durch den Probetrieb von April bis September 2013 gerade insbesondere was die Verkehrsmenge angeht nachweislich widerlegt worden. Die prognostizierte Reduzierung der Verkehrsmenge im Querschnitt Königstraße / Servatiusweg um 30 bis 40 % ist nicht nur nicht eingetreten, sondern es hat in der Realität sogar eine Erhöhung des Verkehrs gegeben. Also ist davon auszugehen, dass auch die effektive Verkehrsmenge an der beurteilten Kreuzung deutlich höher ausfällt als prognostiziert. Dazu kommt, dass nach dem Ergebnis des vom Gewerbeverein Bornheim beauftragten Verkehrsgutachtens der DTV Verkehrsconsult durch das geplante Einkaufszentrum die Verkehrsmenge um 4.400 Fahrten oder 53 % höher ausfallen wird als von der IVV ermittelt. Dadurch wird auch die erwartete Qualitätsstufe nach HBS deutlich schlechter ausfallen.

Gleiches gilt auch für die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens vom 11.9.2013 (Begründung Tz. 6.2, S. 17 oben) bezüglich der Gebäude Bonner Straße Nr. 73 bis 75 bzw. 100. Auch dieses Gutachten bezieht sich als Grundlage auf den Prognose – Mit – Fall des Verkehrsgutachtens der IVV zum EKZ. Die Lärmauswirkungen werden durch die höhere Verkehrsmenge, wie sie das Gutachten der DTV Verkehrsconsult ausweist, erheblich höher werden und dann die zulässigen Grenzwerte überschreiten.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Der Ausschuß für Verkehr, Planung und Liegenschaften (VPLA) der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung vom 23.2.2012 zu Vorlage Nr. 565/2011-7 zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren unter anderem beschlossen, dem Rat zu empfehlen, dem vorgelegten Nutzungskonzept unter dem Vorbehalt zuzustimmen, dass

- neben dem Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit einschließlich der Verkehrsbezüge im gesamten Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf auch
- durch einen von der Stadt Bornheim zu beauftragenden Gutachter der Nachweis der Sortimentsverträglichkeit insbesondere
 - o für den Bereich der Lebensmittel (in Bezug auf den Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf / Hersel) und
 - o für den Bereich des Textil-/Bekleidungsangebotes (in Bezug auf die Auswirkungen auf die Königstraße)

erbracht wird.

Beide Nachweise sind durch die vorgelegten Gutachten der IVV und BBE in keiner Weise erbracht, ganz im Gegenteil.

Der verbindlichen Bauleitplanung wird die „Fortschreibung der Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013, der Fa. BBE Handelsberatung GmbH, Köln, zugrunde gelegt.

Soweit deren Fazit in der vermeintlichen Erkenntnis mündet, dass das Planvorhaben dazu geeignet ist, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt Bornheim bei verschiedenen Sortimenten zu verbessern, ist man auf Seiten von Junker + Kruse Stadtforschung Planung zu dem Ergebnis gelangt, dass auch diese Fortschreibung der Auswirkungsanalyse sicher kein belastbares Abwägungsmaterial gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liefert. Auch die im Schreiben der BBE vom 11.11.2013 (Anlage 4.4 zur Rats- und Ausschußvorlage 570/2013-7) gemachten Ausführungen widerlegen nicht die Kritikpunkte und das Fazit von Junker + Kruse in ihrer Kommentierung der Stellungnahme der BBE vom 29.4.2013, auf die ausdrücklich verwiesen wird.

Zwecks Vermeidung insoweit unnötiger Wiederholungen wird zum einen auf die den Ausschuss- und Ratsmitgliedern noch dazu von der Stadt Bornheim vorenthaltene „Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung“, erstellt von Junker + Kruse im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim im Januar 2013, verwiesen.

Zum anderen wird zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen die auch insoweit vollständig zu Eigen gemachte beigefügte „Fachliche Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des

Büros Junker + Kruse durch die BBE“, erstellt im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim, verwiesen.

Hiernach ist zunächst einmal schon nicht nachvollziehbar, warum die BBE keine branchenspezifische Bezugsebene (unter Berücksichtigung von Kern- und Randsortimenten) wählt, wie es in Verträglichkeitsgutachten an sich üblich und sachgerecht zu bewerten ist, sondern stattdessen eine (überwiegend) gesamtbetriebliche Betrachtung durchführt. Dadurch, dass an verschiedenen Stellen im BBE-Gutachten ohne erkennbaren Grund und ohne eindeutige Kennzeichnung zudem unterschiedliche Bezugsgrößen gewählt werden, wird aus Sicht von Junker + Kruse die Nachvollziehbarkeit des BBE-Gutachtens zusätzlich eingeschränkt.

Insgesamt sind die Flächenproduktivitäten des Vorhabens in mehreren Branchen einem – von der Rechtsprechung geforderten – Worst-Case-Ansatz nicht angemessen. In mehreren Branchen (u.a. Elektrowaren/Foto) würde sich das Umsatzvolumen bei einer angemessenen Flächenproduktivität um bis zu einem Drittel erhöhen. Das Vorgehen der BBE führt im Ergebnis dazu, dass die zu erwartenden prozentualen Umsatzumverteilungen entsprechend zu gering dargestellt werden.

Weiter erscheint zwar die Gesamtausdehnung des Einzugsgebietes als grundsätzlich nicht unplausibel, was jedoch aus Sicht von Junker + Kruse ausdrücklich nicht für die gewählte Zonierung des Einzugsgebietes gilt. Diese prägt jedoch die gesamte Auswirkungsanalyse insofern, als auf dieser Basis Annahmen zu Abschöpfungsquoten des Vorhabens nach Zonen getroffen werden, die entsprechend als nicht belastbar zu bewerten sind.

Schließlich hebt Junker + Kruse in einem weiteren Zwischenfazit ausweislich deren Bewertungsgutachten aus Januar 2013 darauf ab, dass BBE im Rahmen der Berechnungen teilweise unzureichend begründete und unplausible Annahmen trifft, die dazu führen, dass die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Zone 1 und 2 des Einzugsgebietes rechnerisch reduziert werden. So werden hiernach hohe und intransparente Abschläge u.a. für

- bestehende Umsätze am Vorhabenstandort,
- Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes und

- Umsatzumverteilungen an sonstigen Standorten innerhalb des Einzugsgebietes angesetzt.

Hinzu kommt, dass die Ergebnisse der BBE-Berechnungen insgesamt aus Sicht von Junker + Kruse als sehr nivelliert erscheinen und teilweise in einer nicht mehr plausiblen Relation zueinander stehen. Die anzunehmende besondere Betroffenheit der Standorte in räumlicher Nähe zum Vorhaben kommt hierbei nach Auffassung von Junker + Kruse nicht angemessen zum Ausdruck. Nach Einschätzung von Junker + Kruse besteht u.a. die Gefahr, dass die BBE auf Basis der Annahme einer vorrangigen Selbst-Kannibalisierung des Betreibers ALDI die Auswirkungen unterschätzt, die auf die Lebensmittelmärkte anderer Betreiber in der näheren Umgebung des Vorhabens zu erwarten sind. Die Ergebnisdarstellung besitzt darüber hinaus teilweise nach Auffassung von Junker + Kruse einen unzureichenden Differenzierungsgrad.

Soweit dann im letzten Zwischenfazit von Junker + Kruse das BBE-Gutachten keine vertiefende städtebauliche Bewertung der Auswirkungen beinhaltet, was in Anbetracht der erheblichen Höhe der errechneten Umsatzumverteilungen vor allem in den Bornheimer zentralen Versorgungsbereichen sowie den Hauptgeschäftszentren von Brühl und Rheinbach als nicht akzeptabel erscheint, werden diese Monita von Junker + Kruse auch nicht durch die Fortschreibung der Auswirkungsanalyse von BBE, Stand Februar 2013, ausgeräumt.

Es bleibt daher bei dem von Junker + Kruse gezogenen Fazit, dass die Vorgehensweise der BBE im Rahmen der Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf sich durch verschiedene intransparente, unzureichend begründete sowie unplausible Annahmen „auszeichnet“, die im Ergebnis nach Einschätzung von Junker + Kruse dazu führen, dass die Auswirkungen vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bornheim und der Gemeinde Alfter sowie der angrenzenden Bonner Stadtteile zu gering dargestellt werden.

Es handelt sich demnach insbesondere **nicht** um die rechtlich zwingend notwendige Worst-Case-Betrachtung.

Die von BBE vorgenommene Analyse bietet mithin kein ausreichendes Abwägungsmate-

rial für die Beurteilung der Auswirkungen der Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Junker + Kruse gelangt dann in der anschließenden fachlichen Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker + Kruse durch die BBE zu der Erkenntnis, dass zahlreiche wesentliche Kritikpunkte am Gutachten auch durch die modifizierte Fassung und durch die ergänzenden Ausführungen der BBE in Briefform nicht ausgeräumt werden.

Die von Junker + Kruse zur Angebotsanalyse geäußerten Mängel sind überwiegend nicht bzw. nicht ausreichend behoben worden.

Das Vorgehen von BBE bezüglich der Abschläge für bestehende Umsätze am Vorhabenstandort wird von Junker + Kruse als immer noch inkonsistent bewertet.

Die nach wie vor fehlenden Angaben der BBE zum in die Berechnungen eingeflossenen Angebotsbestand außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ziehen nach Einschätzung von Junker + Kruse nach wie vor eine erhebliche Plausibilitätsproblematik nach sich.

Es mangelt nach wie vor an einer vertiefenden städtebaulichen Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens.

Im Unterschied zu den Darstellungen in den „Allgemeinen Zielen und Zwecke der Planung“, die Anlage zur Vorlage 315/2012-7 waren, werden in den textlichen Festsetzungen, die Teil der Offenlage sind, nicht mehr die „geplanten konzeptionellen Verkaufsflächen“ von maximal 13.500 qm dargestellt, sondern nur noch die „maximalen Verkaufsflächen“ von insgesamt 15.550 qm.

Im Rahmen dieser maximalen Verkaufsflächen sollen sonstige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Shops) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m² pro Einzelbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 400 m² zulässig sein. Das widerspricht den Festsetzungen im Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept, wonach der Toombereich „großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten“ aufnehmen soll, für die in der Königsstraße keine ausreichend große Flächen vorhanden sind. Nach Darstellung in der Begrün-

dung (Tz.4) und in den textlichen Festsetzungen (Tz 1.2) sollen alleine 8 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 400 m² dort angesiedelt werden, die BBE spricht in Ihrem Schreiben vom 11.11.2013 sogar von 12 Betrieben mit insgesamt 2.850 m² VK-Fläche (21 % der Gesamt-VK-Fläche). Das davon keine Bedrohung des Standortes Königstraße ausgehen soll, zumal die Sortimente weitgehend identisch sind, ist nicht nachvollziehbar.

Es fällt auf, dass die maximalen Flächen für Bekleidung von vorher 2.500 qm (konzeptionelle damals 1.750 qm) auf nunmehr 3.400 qm erhöht worden sind. Das heißt, dass der Investor fast doppelt soviel Verkaufsflächen für Bekleidung errichten kann, als ursprünglich vorgesehen, was erhebliche und damit existenzgefährdende Wettbewerbswirkungen auf die Bornheimer Textilgeschäfte haben wird.

Das ist unverantwortlich den bestehenden Betrieben gegenüber!

Unsere Textilgeschäfte in Bornheim werden deutlich mehr als die 10 % Umsatz verlieren und damit alle in ihrer Existenz gefährdet.

Und an dieser Stelle fragen wir uns, wo denn unsere Politiker von ihrem immer in den Vordergrund gestellten Recht auf Steuerung und Reglementierung der Sortimente Gebrauch gemacht haben. Man hat es dem Investor überlassen, im Rahmen der im Augenblick geltenden 13.500 qm maximaler Verkaufsfläche mehr oder weniger frei schalten und walten zu können.

Lt. BBE sollen von insgesamt 10 Mio. € Umsatzverlagerung im Sortimentsbereich Textil lediglich 3% oder 300.000 € aus Roisdorf und Bornheim kommen. Diese Aussage ist vollkommen lächerlich! Und das dann auch noch mit „geringen Angebotsüberschneidungen“ zu begründen, ist blanker Zynismus. Wo wird im Bebauungsplan eigentlich festgeschrieben, welche konkreten Textilien verkauft werden dürfen? Nirgendwo!

Im Gegensatz dazu behauptet die BBE, dass 6,2 Mio. € Umsatz aus Bonn umverlagert werden und 0,8 Mio. € aus Brühl, also fast dreimal so viel wie aus Bornheim und Roisdorf. Man faßt es nicht.

Die Differenzierung zwischen Lebensmittel-Vollsortimenter (vorher 3.700 qm) und Lebensmittel-Discounter (vorher 900 qm) ist weggefallen. Jetzt wird nur noch eine Gesamt-

fläche von 4.600 qm für Nahrungs- und Genußmittel dargestellt. Kann sich der Discounter, den wir alle dort ausdrücklich nicht haben wollten, jetzt seine Größe selbst aussuchen?

Im Bereich Nahrungs- und Genußmittel will uns die BBE weismachen, dass plötzlich statt vorher rd. 9,9 Mio. € jetzt nur noch 7,1 Mio. € Umsatz umverlagert werden, wobei der Anteil aus Bornheim und Roisdorf von vorher 1,3 Mio. € oder 10 % des vorhandenen Umsatzes jetzt auf 0,9 Mio. oder 7 % zurückgenommen wird. Der größte Anteil bei dem klassischen Nahversorgungssortiment soll zum einen mit 3,5 Mio. € aus anderen Ortsteilen von Bornheim kommen (warum?) bzw. 2,1 Mio. € aus Bonn. Da kann man mit beiden Händen dran fühlen bzw. muß total ahnungslos sein, um das zu glauben!

Die geplanten Mall-Flächen werden in der Begründung (Tz. 6.3, Seite 20 2. Absatz; Textliche Festsetzungen Tz.1.1 und 1.5) als Bereiche ohne Verkaufsflächen und das eine Ausweitung der möglichen Verkaufsflächen über die geplanten Festsetzungen hinaus nicht möglich sei, die jederzeit freizuhalten sind. Gleichwohl entspricht es der Lebenserfahrung, dass solche Flächen zumindest teilweise als Verkaufsflächen genutzt werden. Wie will man das verhindern?

Entgegen der Darstellung in der Begründung (Tz. 7.1, Seite 22, vorletzter Absatz) wird das Baudenkmal Friedhof Roisdorf gleichwohl durch den riesigen Baukörper, der sich in einer Front in voller Front gegenüber dem Friedhof erheben wird, erheblich beeinträchtigt werden.

In der Begründung (Tz. 7.2 2., Seite 25 oben und textliche Festsetzungen Tz. 2.1) wird ausgeführt, dass die Flächen des Plangebiets bereits heute bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden können. Diese Feststellung ist falsch, denn die vorhandenen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 lassen lediglich eine GRZ von 0,4 bis 0,6 zu, wovon ein Bereich ein Mischgebiet ist. Eine Überschreitung GRZ bis 0,95 müßte daher wesentlich höheren Grünausgleich bedingen als nur Gründächer.

Soweit schließlich der Vorhabenstandort nach unserer Auffassung und nach Einschätzung von Junker + Kruse sicher nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bornheim ist, ergibt sich zudem ein eklatanter Widerspruch des Vorhabens zu dem am 12.07.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen ver-

kündeten und am 13.07.2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP), Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der ab sofort in allen laufenden Bauleitverfahren zwingend zu berücksichtigen ist.

Schließlich werden verschiedene für die Beschlußfassung über den Bebauungsplan entscheidungsrelevante Sachverhalte wie z.B. die Kostenübernahme des Investors für den Kreisverkehr Bonner Straße vor der Einfahrt zum EKZ, die Kostenbeteiligung des Investors an den Baukosten des Kreisverkehrsplatzes mit Bypässen im Bereich Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag und der Kauf der erforderlichen städtischen Grundstücke in einem separaten Kaufvertrag geregelt. Beide Vertragswerke müssen den politischen Entscheidern vor der Beschlußfassung in endverhandelter Form vorgelegt werden.

Nach den vorstehend genannten Gesichtspunkten und Detailpunkten erweist sich die o.a. verbindliche Bauleitplanung der Stadt Bornheim insgesamt als abwägungsfehlerhaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Ein hieraus erwachsender Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB wäre rechtswidrig.

Der Bebauungsplan würde einer Normenkontrolle vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen nicht standhalten und für unwirksam erklärt.

Dies als fristwahrende Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Es wird um eine schriftliche Eingangsbestätigung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Breuer, Ina

Von:
Gesendet: Montag, 20. Januar 2014 15:18
An: Breuer, Ina
Betreff: : Ergänzung Stellungnahme zur erneuten Offenlage
BPlan Ro 17

Sehr geehrte Frau Breuer,

Im Anschluss an und unter Bezugnahme auf unsere fristwahrende Stellungnahme vom 19.01.2014 werden nachstehende Bedenken gegen die Zulässigkeit der erneuten Offenlage mit den daraus folgenden Implikationen für die Rechtswidrigkeit der gesamten verbindlichen Bauleitplanung nachgereicht.

Der Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf leidet insofern an einem beachtlichen Verfahrensfehler, als die Dauer der Auslegung und die Frist für Stellungnahmen bei der erneuten Offenlage entgegen § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB unangemessen verkürzt worden sind.

Die erneute Auslegung des Entwurfs des v.g. Bebauungsplanes mit den geänderten textlichen Festsetzungen und der geänderten Begründung erfolgte in der Zeit vom 06.01.2014 bis einschließlich zum 20.01.2014.

Da die nordrhein-westfälischen Schulferien vom 23.12.2013 bis einschließlich zum 07.01.2014 andauerten, beträgt die Auslegungsfrist jedenfalls für Familien und Bürger mit schulpflichtigen Kindern im Grunde genommen maximal 13 Tage, exklusive der beiden in diesem Zeitraum liegenden Wochenenden lediglich 9 Werktage. Die hier von der Stadt Bornheim vorgenommene Verkürzung auf diesen Zeitraum ist nicht mehr angemessen.

Zwar enthält das Gesetz keine Definition dessen, was angemessen ist.

Jedoch setzt eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung immer voraus, dass die Öffentlichkeit zunächst und überhaupt die Möglichkeit erhält, sich ausreichend zu informieren, und anschließend auch noch genügend Zeit verbleibt, um substantiiert Stellung zu nehmen.

Dabei ist Ausgangspunkt die gesetzliche Wertung, dass bei der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs der Zeitraum von einem Monat für die Auslegung und die Möglichkeit zur Stellungnahme ausreicht, um dem Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung Rechnung zu tragen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Satz 2, 2. Halbsatz BauGB), und diese Frist auch bei der erneuten Auslegung gilt (§ 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB), wenn die Gemeinde nicht – wie im vorliegenden Fall – von der Möglichkeit einer Fristverkürzung nach § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gebrauch macht.

Dabei ist ebenfalls immer vom Sinn und Zweck sowie der Funktion eines Auslegungsverfahrens auszugehen:

Das Auslegungsverfahren dient nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zum einen der Beschaffung und Vervollständigung des notwendigen Abwägungsmaterials für die Gemeinde. Zum anderen ist es seine Aufgabe, den von der Planung betroffenen Bürgern die Möglichkeit zu geben, ihre Rechte und Interessen schon vor der abschließenden Planungsentscheidung (Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB) geltend zu machen und zu wahren (vgl. Bundesverwaltungsgericht [BVerwG], Beschl. v. 31.10.1989 – 4 NB 7/89, juris-Rn. 19).

Entscheidend für die rechtsfehlerfreie Bemessung der Auslegungsfrist sind daher vor allem der Umfang und die Komplexität der Änderungen und Ergänzungen, aber auch ihre Bedeutung für die Planungskonzeption insgesamt.

Nach diesen Kriterien sind die Auslegungsdauer und die Stellungnahmefrist zum 20.01.2014 vorliegend als zu kurz anzusehen, weil sie weder eine ausreichende Informationsmöglichkeit noch eine genügende Möglichkeit zur Stellungnahme gewährleisten.

Wenn auch die Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 durch eine farbliche (grau/gelb) Hinterlegung von der Stadt Bornheim kenntlich gemacht wurden, und diese Änderungen die erneute Offenlage der Planung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB „bewirkten“, wird man den Umfang der Änderungen nicht ernsthaft als noch so gering ansehen dürfen, dass gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute Offenlage angemessen verkürzt und Stellungnahmen noch dazu nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Dabei sind bereits die farblich in den textlichen Festsetzungen hervorgehobenen Streichungen, Änderungen und Ergänzungen erheblich, und zwar bereits in rein quantitativer Hinsicht, beispielsweise mit der nun neu als Tabelle 1 eingefügten „Übersicht der zulässigen Kernsortimente und der dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen“.

Insbesondere die Modifizierungen im Rahmen zulässiger Nutzungsarten sind so grundlegend und gewichtig, dass allein deshalb eine Verkürzung der Auslegungsfrist von der Stadt Bornheim nicht hätte ernsthaft in Erwägung gezogen und erst recht nicht umgesetzt werden dürfen.

Hinzu kommt eine Vielzahl inhaltlich gewichtiger Änderungen und Ergänzungen in der nun erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplanbegründung.

Dies beginnt mit entsprechenden Präzisierungen im Rahmen des städtebaulichen Konzepts, die dazu führen, dass die Differenzierung zwischen Groß- und Kleinflächigkeit faktisch aufgehoben wird, setzt sich fort mit der fehlerhaften Beurteilung sog. Mallflächen, die genuin auch dem Verkauf respektive als Verkaufsflächen dienen, und setzt sich weiter fort anhand vieler nur vermeintlich marginaler Modifizierungen.

So ist beispielhaft der auf der Seite 13 der Bebauungsplanbegründung angeführte sog. „Planfall D.1“ durch den sog. Probetrieb der Stadt Bornheim insofern konterkariert worden, als nachweislich keine Reduzierung des Verkehrsaufkommens festzustellen ist.

Ferner, um lediglich ein weiteres Beispiel herauszunehmen, bleibt offen und fragwürdig, wie sich die auf der Seite 25 im Rahmen der Merkmale der möglichen Auswirkungen angeführte Versiegelung des Bodens auf maximal 0,95 zu den alten Bebauungsplänen (bestehende verbindliche Bauleitpläne unter Textziffer 2.5, S. 4) rechtlich wie tatsächlich verhält.

Insgesamt ist nicht nur für einen juristisch geschulten Blick deutlich erkennbar, dass die Stadt Bornheim offenbar vor dem Hintergrund einer Stellungnahme- und Einwendungsflut anlässlich der vorherigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2013 erstmalig fundiert die bis dahin schon vergleichsweise weit gediehene verbindliche Bauleitplanung einer zusätzlichen juristischen Überprüfung zugeführt hat.

In der entsprechenden Beschlussvorlage für die Ratssitzung am 03.12.2013 räumte die Stadt Bornheim ein, dass aufgrund des Ergebnisses der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und einer zusätzlichen juristischen Überprüfung der Planung in den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes Ro 17 Änderungen und Ergänzungen vorgenommen wurden.

Die Stadt Bornheim greift allerdings deutlich zu kurz, wenn in der v.g. Beschlussvorlage hierzu ausgeführt wird, dass diese Änderungen und Ergänzungen grundsätzlich lediglich die Konkretisierung der bisherigen städtebaulichen Ziele betreffen.

Wenn und soweit insbesondere seitens der Stadt ausgeführt wird, dass durch die weitere Ausdifferenzierung der Anlagen innerhalb des geplanten Einkaufszentrums, die genaue Festsetzung des Plangebietes SO 2 sowie weiterer Festsetzungen und Begründungen der Bebauungsplan besser auf die städtebaulichen Planungsziele ausgerichtet werden kann, und insbesondere den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim mit der Weiterentwicklung der Festsetzungen besser entsprochen werden könne, so entpuppen sich diese vermeintlich normalen und lediglich konkretisierenden Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung bei bloßer Lektüre als wesentliche und erhebliche Anpassungen der vorherigen Bauleitplanung.

Vor diesem Gesamthintergrund verbietet sich eine Verkürzung der Auslegungsfrist im Rahmen einer erneuten Offenlage.

Dies gilt schlussendlich umso mehr, als der Gutachter zum Einzelhandel in einer ergänzenden Stellungnahme bestätigt hat, dass mit den geänderten Festsetzungen den Voraussetzungen des Gutachtens entsprochen werde mit der Folge, dass die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse daher nicht angepasst werden müssten.

Soweit dann nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2013 im Rahmen der Abwägung auch noch Gutachten zum Straßen- und Bahnlärm sowie zum Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße erstellt wurden, deren Ergebnisse ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 im Rahmen der erneuten Offenlage eingeflossen sind, und diese Gutachten nun während der erneuten Offenlage eingesehen werden konnten, ist es für einen selbst uneingeschränkt an dieser verbindlichen Bauleitplanung interessierten, mündigen Bürger schlechterdings unmöglich, diese Vielzahl an ergänzenden Gutachten, zusätzlich gewonnenen Erkenntnissen und vielen Modifizierungen innerhalb von – je nach Sichtweise – 13 oder gar nur 9 Tagen auch nur ansatzweise nachzuvollziehen oder gar hierzu auch noch einigermaßen substantiiert Stellung zu nehmen.

Ein Weiteres kommt am Ende hinzu:

In der überwiegenden Mehrzahl handelt es sich bei den wenn auch farblich hinterlegten Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 um die von Anfang an bauplanungsrechtlich „neuralgischen“ Punkte, die bereits Gegenstand bisheriger Einwendungen respektive Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gewesen sind.

Vor diesem weiteren Hintergrund wird mit dem verwaltungsseitigen Hinweis in der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.12.2013 darauf, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen

abgegeben werden können, die mit dieser Regelung originär vom Gesetzgeber verfolgte Zielsetzung vor dem Hintergrund der Präklusion gemäß § 47 Abs. 2 a VwGO „pervertiert“.

Denn die Beschränkung des Vorbringens von Anregungen auf die geänderten und ergänzten Teile ist dann ermessensfehlerhaft und damit abwägungsfehlerhaft, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Teils des Bauleitplans auch solche privaten oder öffentlichen Belange in einer abwägungsrelevanten Weise im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB berührt werden, dass sie von den durch die Änderung oder Ergänzung gezogenen Interessengeflechten nicht abgeschichtet werden dürfen und können (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 12. Aufl. 2014, § 4 a, Rn. 4).

Vor diesem Gesamthintergrund erlaubt sich der Einwender hiermit, auf seine im Rahmen der vorherigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB form- und fristgerecht bei der Stadt Bornheim eingereichte Stellungnahme vom ... [26.07.2013] zu verweisen, die hiermit unter Bezugnahme auf die farblich hinterlegten Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplan vollumfänglich zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme erklärt werden.

53332 Bornheim, den 19.1.2014
Burgstr. 56

Stadt Bornheim
Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler
Rathausstraße 1

53332 Bornheim

**Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf
hier: erneute öffentliche Auslegung / Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.
2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Anschluss an und unter ausdrücklicher Bezugnahme und Verweisung auf meine bereits
im Rahmen der öffentlichen Auslegung / Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
abgegebene Stellungnahme vom 26. Juli 2013 nehme ich zu dem oben genannten Entwurf
des Bebauungsplans Ro 17 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB als

wie nachstehend

fristwährend Stellung:

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Ro 17 ist unwirksam, weil er in signifikanter
Weise gegen das Gebot gerechter Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verstößt. Hiernach
sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange
gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Lässt man einmal den nachstehenden, bereits begründeten Vorhalt beiseite, dass die Stadt
Bornheim die Verfahrensart nach § 13a BauGB allein deshalb gewählt hat, um dem
zunehmenden Zeitdruck von Vorhabenträgerseite Rechnung zu tragen und um keine

Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen zu müssen, so ist vorliegend ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB gegeben. Bekanntermaßen tritt dieses nunmehr als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot selbständig vor die – inhaltlichen – Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB,

vgl. hierzu OVG Koblenz, Urt. v. 18.06.2008
– 8 C 10128/08.

Diesen bereits vorgelagerten Ermittlungs- und Bewertungspflichten nach § 2 Abs. 3 BauGB kommt ebenso wie dem zuvor genannten Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB eine besondere Bedeutung im Rahmen der inhaltsbestimmenden Funktion der Bauleitplanung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 des Grundgesetzes (GG) zu. Soweit ein Bebauungsplan dem Eigentum im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG eine neue Qualität verleiht,

vgl. BVerfG, Beschl. v. 14.05.1985 – 2 BvR 397.82;
Urt. v. 01.01.1974, NJW 1975, 841,

werden die Anforderungen des Art. 14 GG an eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums in der Bauleitplanung regelmäßig durch das Abwägungsgebot erfüllt. Hiernach muss und kann das Abwägungsgebot der grundgesetzlich gewährleisteten Rechtsstellung des Eigentümers und den Anforderungen an eine sozialgerechte Eigentumsordnung einerseits und den öffentlichen Belangen andererseits grundsätzlich wie auch konkret entsprechen. Dabei müssen die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder gar Grundstücke von der Privatnützigkeit gänzlich ausschließen,

vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.12.1987, NVwZ 1988, 728.

Als Gesellschafter der eingangs genannten Gesellschaft berufe ich mich vor diesem Hintergrund sowohl auf mein **Grundrecht auf Eigentum** als auch auf mein **Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb**.

Soweit gerade für den auch von unserem Geschäft repräsentierten Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzverlagerungen in der Größenordnung von lediglich 3% des derzeitigen Umsatzes prognostiziert werden, und zur Begründung mit nur geringen Angebotsüberschneidungen argumentiert wird, dürften die dahingehenden Erwägungen, einer Überprüfung durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nicht standhalten.

Die nach Lektüre der Bauleitplanunterlagen lediglich auf den Bestandsschutz reduzierten

Eigentümerinteressen sind insgesamt unzureichend gewürdigt worden.

erlaube ich mir auf dessen
Stellungnahmen vom 10.10.2012 und 25.7.2013 vollumfänglich zu verweisen. Ich betone,
dass ich mir dessen Stellungnahmen abschließend zu meinen vorstehenden Ausführungen
vollständig zu eigen mache.

I. Verfahrensfehler

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Ro 17 Stadtteil Roisdorf ist fehlerhaft.

1. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Ro 17 ist zum einen für einen zu kurzem Zeitraum erfolgt, da der Zeitraum von zwei Wochen für ein so einen komplexen Vorgang viel zu kurz ist, zumal zum anderen wiederum der Offenlagezeitraum mit zwei Tagen innerhalb der Weihnachtsferien (bis 7.1.2014; der erste Schultag ist somit der 8.1.) liegt. Angemessen wäre ein 4-wöchiger Zeitraum außerhalb der Ferien. Dieses Vorgehen hat Methode, denn auch die beiden vorhergehenden Öffentlichkeitsbeteiligungen geschahen, wie nachstehend dargestellt, teilweise während der Ferien.

Der Bebauungsplan liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Bornheim im Zeitraum vom 27.06. bis einschließlich 26.07.2013 öffentlich aus.

Wie bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, bei der sich die Beteiligungsfrist (13.9. bis 12.10.2012) für eine Woche mit der Herbstferien in NRW (8.10. bis 20.10.2012) überschnitten hat, geschieht das gleiche Procedere jetzt schon wieder:

Die Schulferien Sommer 2013 in Nordrhein-Westfalen beginnen am 22.07.2013; letzter Schultag und tatsächlicher Schulferienbeginn war folglich am 19.07.2013.

Als verwaltungsseitig bekannt vorauszusetzen ist, dass die „Reisewelle“ dementsprechend bereits seit dem 19.07.2013 begonnen hat und jedenfalls die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bornheim mit schulpflichtigen Kindern gegebenenfalls seit dem 19.07.2013 bis zum Ende der Offenlage am 26.07.2013, d.h. an immerhin 8 Tagen im Zweifel verhindert sind, fristwahrende Stellungnahmen bei der Stadt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einzureichen. Ein Viertel der einmonatigen Auslegungsfrist fällt folglich

in die nordrhein-westfälischen Schulsommerferien.

Zwar müssen Bürger damit rechnen, dass Bekanntmachungen auch während der Schulferien erfolgen und sich darauf entsprechend einstellen. Jedoch bestehen im Rückblick auf das bisherige, ohnehin von großer Eile geprägte Aufstellungsverfahren hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Stadt den Bekanntmachungszeitpunkt respektive den Zeitraum der Offenlage bewusst und gezielt wiederum so unmittelbar vor und in die Ferienzeit gelegt hat, um Einwendungen kritischer Bürger zu verhindern respektive zu beschränken.

Eine solche Offenlagepraxis entspricht nicht dem Sinn und Zweck des § 3 Abs. 2 BauGB (bürgerschaftliche Mitbestimmung an der städtebaulichen Planung zur Erfüllung von „Grundrechtsschutz durch Verfahren“).

Wegen dieses Verfahrensfehlers bedarf es einer erneuten Offenlage, d.h. einer Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

2. Wenn und soweit man sich auf Seiten der Stadt Bornheim offensichtlich darum bemüht hat, den Ausschuss- und Ratsmitgliedern im Vorfeld des Offenlagebeschlusses und der Beschlussfassung über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung alle Bebauungsplanunterlagen einschließlich der verfahrensbegleitenden Gutachten zusammenzustellen und vorzulegen, muss dieser verwaltungsseitige Anspruch auf vollständige Information der Politik auch erfüllt werden. Alles andere wäre nicht systemgerecht.

So fehlt nachweislich in den Anlagen zur Beschlussvorlage-Nr. 170/2013-7 die von Junker + Kruse im Januar 2013 erstellte „Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung“, erstellt von Frau Julia Hagemann und Herrn Stefan Kruse, im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim.

Das Fehlen dieser Stellungnahme führt insofern zu einem durchgreifenden Verfahrensmangel, als die von der Stadt beauftragte BBE Handelsberatung GmbH unter dem Datum des 22.02.2013 hierauf ausdrücklich repliziert hat und die Lesbar- und Verständlichkeit dieser Stellungnahme von BBE aus der maßgeblichen Perspektive der Ausschuss- und Ratsmitglieder erheblich darunter leidet, dass die Stadtverwaltung die darin in Bezug genommene „Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung“ von Junker + Kruse aus Januar 2013 schlicht nicht mit vorgelegt hat.

Diesem Manko ist im Rahmen dieser erneuten Offenlage nicht abgeholfen worden, allenfalls wurde die gutachtliche Stellungnahme als Anlage Nr. 5.1 der Rats- und Ausschuß-Vorlage 570/2013-7 vom 11.11.2013 beigelegt.

3. Ein weiterer Verfahrensfehler ist darin zu sehen, dass den Rats- und Ausschußmitgliedern die Vorlage 170/2013-7, postalisch erst am 13. April 2013 also 11 bzw. 12 Tage (teilweise weniger) vor der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 24. April 2013 bzw. des Rates am 25. April 2013 zugestellt wurde. Diese Vorlage umfaßt einen Gesamt-Umfang von mehr als 560 Druckseiten einschließlich von weit über 200 Seiten, die nur im Ratsinformationssystem elektronisch enthalten sind und nicht ausgedruckt zur Verfügung gestellt wurden, zuzüglich der Vorlagen für weitere 27 Tagesordnungspunkte. Damit war den einzelnen ehrenamtlichen Ausschußmitgliedern eine ordnungsgemäße Durcharbeitung dieser Vorlage und damit eine erforderlich sachgerechte Erörterung in den Fraktionen zur Vorbereitung der Ausschußsitzung nicht möglich. Ähnlich wurde mit der Vorlage 570/2013-7 vom 11.11.2013 für die Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 27.11.2013, die bei einem Gesamtumfang von rund 624 Seiten (davon 30 Seiten – insbesondere überarbeitete Gutachten und Stellungnahmen - nur im Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim elektronisch verfügbar) verfahren, die den Ausschußmitgliedern erst am 16.11.2013, also 11 Tage vor der Ausschußsitzung - neben 155 Seiten für einen weiteren Tagesordnungspunkt - zugestellt wurde.

4. Ein weiterer Verfahrensfehler ist darin zu sehen, dass die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m § 13a (3) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) i.V.m § 13a (3) BauGB nicht jeweils einzeln beurteilt und für die politischen Entscheidungsträger dargestellt, sondern ohne direkten Bezug zum Antragsteller zusammengefaßt und teilweise pauschalisiert dargestellt wurde (Anlage „Abwägung). Einzelstellungennahmen zu den den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden zwar als Anlagen 6.4 und 7.2 der Vorlage 570/2013-7 beigelegt, waren aber nicht Gegenstand der Offenlage, die sich lt. Beschluß nur auf die geänderten textlichen Festsetzungen und die geänderte Begründung bezieht.

5. Das von der Stadt Bornheim gewählte Verfahren nach § 13 a BauGB (vgl. Begründung, Tz. 3, S. 5 letzter Absatz und S. 6 oben) begegnet durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Nach unserer Auffassung sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegend gar nicht erfüllt.

Der mit der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichte Ausbau des derzeitigen Standortes des Toom-Verbrauchermarktes im Ortsteil Bornheim-Roisdorf zu einem Einkaufszentrum ist insofern keine Maßnahme der Innenentwicklung, als das alleinige Ziel der Planung darin besteht, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum durchzusetzen.

Einmal ungeachtet dessen, dass es hierfür schon kein hinreichendes Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB gibt, stellen die Planungsziele „Nachverdichtung“ und „Innenentwicklung“ insofern einen „Etikettenschwindel“ dar, als der eigentliche Wille – die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel – hierdurch verdeckt werden soll.

Im Übrigen handelt es sich um eine Gefälligkeitsplanung für den Investor respektive Vorhabenträger, in dessen Eigentum sich die Gebäude-, Parkplatz- und Freiflächen des Standortes einschließlich der gewerblichen Nutzungen befinden.

Im Einzelnen:

- a) Das beschleunigte Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB wurde bereits durch das am 01.01.2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) eingeführt. In diesem Verfahren wird, ebenso wie im vereinfachten Verfahren, von der Umweltprüfung abgesehen.

So verwundert es, dass die Stadt Bornheim als Trägerin der Planungshoheit nicht sogleich, im Zeitpunkt des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses am 06.05.2010, dieses beschleunigte Verfahren gewählt hat.

Dass dieser Weg erst mehr als 2 Jahre nach diesem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gewählt wurde, ist ungewöhnlich und verdächtig in dem Sinne, dass offensichtlich die wahren Beweggründe der Stadt kaschiert werden sollen.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger soll nämlich ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem sich der Vorhabenträger zur Kostenbeteiligung für die Herstellung der empfohlenen verkehrlichen Ertüchtigungsmaßnahmen sowie für die Verbesserung der Radwege und

Haltestellen vertraglich verpflichtet.

Zwar sind hiernach also die Kosten der Gutachten vom Vorhabenträger zu übernehmen. Jedoch muss die Stadt nach bisheriger Beschlusslage 30% der entstandenen Kosten der Gutachten übernehmen, sofern der Bebauungsplan nicht binnen 3 Jahren rechtskräftig werden sollte.

Es besteht also ein erheblicher Zeitdruck aus Sicht der Stadt Bornheim, der noch dazu dadurch eine Beschleunigung erfährt, dass der Investor bereits ein gewisses höheres Lebensalter erreicht hat und nicht viele weitere Jahre darauf warten kann, bis dass der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

- b) Die Anwendbarkeit von § 13 a BauGB stellen wir ferner in Abrede, weil der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim heraus entwickelt werden kann und zudem nicht mit den Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, Stand der Fortschreibung 2011, in Einklang steht.

Zwar erlaubt § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans vor der Änderung des Flächennutzungsplans und damit abweichend von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Jedoch muss von Seiten der Stadt Bornheim als Trägerin der Planungshoheit dabei berücksichtigt werden, dass mit dem Instrument des § 13 a BauGB u.a. die Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche ermöglicht werden soll, um der Gefahr peripherer, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdenden Handelszentren entgegenzuwirken, die auf die grüne Wiese außerhalb der Städte reichen.

Es erscheint uns als zweifelhaft, ob diese Regelung gleichwohl die Ausweisung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“, also für großflächigen Einzelhandel zulässt,

vgl. hierzu VG Saarlouis, Beschl. v. 23.12.2010
– 5 L 2221/10, juris - Rn. 97.

- c) Nach Lektüre der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Verfahren gemäß § 13 a BauGB drängt sich der Eindruck auf, dass sich die Stadt Bornheim im Grunde genommen jeglicher Beurteilung des Begriffs der Innenentwicklung enthalten hat oder vielleicht sogar eine bewusst unzutreffende, nicht mehr nachvollziehbare Beurteilung vorgenommen haben könnte,

vgl. insoweit Bayer. VGH, Urt. v. 22.03.2011
– 1 N 09.2888, juris - Rn. 21 a.E. m.w.N.

Insbesondere sind vorliegend die Voraussetzungen für ein

Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB insofern nicht erfüllt, als in der Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeitsprüfung die in Anlage 2 zum § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien als nicht erheblich eingestuft worden sind.

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls auf Seiten der Stadt Bornheim gewonnenen Ergebnisse stehen im Widerspruch zu der Tatsache, dass mit dem Vorhaben voraussichtlich immerhin eine Fläche von etwa 22.000 m² durch Gebäude und private Erschließungsflächen überbaut werden soll.

Das beschleunigte Verfahren ist gerade dann ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

Wenn auch die Stadt Bornheim vorliegend zwar eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorgaben von § 3c, Anlage 1 und 2 UVPG durchgeführt hat, sind die unter der Textziffer 9 der Bebauungsplanbegründung festgehaltenen Ergebnisse insofern nicht nachvollziehbar, als sie sich zum einen teilweise außerhalb des Rahmens zulässige Einschätzung bewegen und zum anderen auf einem Ermittlungsausfall fußen, der auf die Nachvollziehbarkeit durchschlägt,

vgl. hierzu Bayer. VGH, Urt. v. 14.09.2011 – 9 N 10.2275, Rn. 8, 9, 31 und 32.

Insoweit liegt hier ein Ermittlungsausfall vor, der auf die Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses der Vorprüfung durchschlägt,

vgl. nochmals Bay. VGH, a.a.O., juris-Rn. 49 ff.

Soweit die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht vorliegt, nur dann als zutreffend gilt, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist, besteht andernfalls – wie im vorliegenden Fall – ein für die Rechtswirksamkeit des zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beachtlicher Mangel. Weil das Ergebnis der von der Stadt Bornheim durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls aus den vorstehend skizzierten Gründen nicht nachvollziehbar ist, liegt somit denknotwendig ein zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Ro 17 führender Mangel vor.

II. Materielle Abwägungsfehler

1. Zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Die Stadt geht ausweislich der Textziffer 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf (Stand: 20.12.2013) davon aus, dass das Plangebiet entsprechend der Darstellung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stand der Fortschreibung 2011, gemeinsam mit der Königstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereiches das „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt bildet. Der bestehende Toom-Markt sei der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile von Bornheim. Der Standort fungiere dabei als Vorrangstandort für großflächige Betriebe, für die im Bereich der Königstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stünden. Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes werde durch die Planung größtenteils entsprochen. Die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters solle entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien.

Die Begründung des Bebauungsplans zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist abwägungsfehlerhaft im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.

Zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird vollständig auf die hiermit in Bezug genommene Stellungnahme von Junker + Kruse aus Januar 2013 zur „Plausibilität des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bornheim“ und die Ausführungen von Junker + Kruse unter Tz. 3 „Bewertung der ergänzenden Ausführungen der BBE zum Einzelhandelskonzept“ in ihrer Stellungnahme von Mai 2013 „Fachliche Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker und Kruse durch die BBE“ (vom Gewerbeverein Bornheim zusammen mit seiner Stellungnahme eingereicht) verwiesen.

Hiernach ist die Abgrenzung des Hauptzentrums Bornheim / Roisdorf städtebaulich nicht begründet und begründbar sowie mit der jüngsten obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nicht in Einklang zu bringen.

Eine städtebauliche Begründung zur Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches fehlt.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim / Roisdorf ist insofern rechtswidrig, als die für eine Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich notwendige

räumlich-funktionale Verbindung nicht gegeben ist. Zudem ist mit erneutem Verweis auf das „Plausibilitätsgutachten“ von Junker + Kruse aus Januar 2013 die Abgrenzungsbegründung in sich nicht widerspruchsfrei, so dass die Abgrenzung insgesamt willkürlich und insbesondere nicht an die örtlich tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst erscheint.

So handelt es sich bei den beiden Angebotsstandorten „Königstraße“ und „Standortverbund Schumacherstraße“ um zwei klar voneinander separierte Bereiche, deren mehr als einen Kilometer langes Zwischenstück unter städtebaulichen wie funktionalen Gesichtspunkten kaum bzw. gar keine Ansatzpunkte für die Herstellung einer zukünftigen Verknüpfung aufweist.

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

Soweit diese Zielsetzung sowohl in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes (Fortschreibung 2010/2011) als auch im integrierten Handlungskonzept für die Königstraße benannt wird, läuft die städtebaulich unbegründete und nicht nachvollziehbare Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Osten sowie die damit einhergehende deutliche Angebotsausweitung zentralenrelevanter Sortimente diesen städtebaulichen Zielvorstellungen diametral entgegen.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand der Fortschreibung 2011, ist vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung,

vgl. BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07;
OVG Münster, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07;
Urt. v. 01.07.2009 – 10 A 2350/07,

unzulänglich.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept enthält ausschließlich Aussagen zur Einzelhandelsstruktur in Bornheim. Es handelt sich um eine reine Marktanalyse in Bezug auf den Einzelhandel. Städtebaulich relevante Aussagen enthalten insbesondere die Abschnitte 3.2 und 5.3 keine, obgleich es sich unstreitig bei „zentralen Versorgungsbereichen“ um eine städtebauliche Kategorie handelt.

Der grundlegende Mangel des der verbindlichen Bauleitplanung von der Stadt zugrunde gelegten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts ergibt sich bereits aus den einleitenden Sätzen der Abschnitte 3.2 und 5.3. Dort heißt es:

„Eine wichtige Aufgabe des vorliegenden Gutachtens besteht darin, die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Bornheim räumlich abzugrenzen und funktional zu bestimmen. Dazu wurden die Einzelhandelsnutzungen in den Zentrallagen der Ortsteile einer genauen Analyse unterzogen.“ (Abschnitt 3.2, S. 26)

„Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Bornheimer Innenstadt zeigte auf, dass sich die Hauptfunktionszonen des Einzelhandels auf die zwei Bereiche Königstraße und Rathausumfeld verteilen. Diese Nutzungsschwerpunkte bestimmen die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches, der sich von der Ortsmitte Bornheim bis zur Schumacherstraße in Roisdorf erstreckt (vgl. Abbildung 38).“ (Abschnitt 5.3, S. 66)

Diese und die weiteren Ausführungen in den Abschnitten 3.2 und 5.3 des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim sind schon insofern für die rechtssichere Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche aus städtebaulicher Sicht ungeeignet, als die für einen zentralen Versorgungsbereich typischen Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe nicht dargestellt werden. Ein zentraler Versorgungsbereich zeichnet sich im Unterschied zu einer bloßen Einzelhandelsagglomeration dadurch aus, dass zu den Einzelhandelsnutzungen weitere Angebote (Dienstleistungen wie Banken, Friseur, Lottoannahmestelle, Gastronomie) räumlich konzentriert hinzutreten. Auf der Grundlage des der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes in der Fortschreibung 2011 kann hingegen noch nicht einmal verbindlich festgestellt werden, ob es sich bei dem Bereich „Königstraße“ um einen „zentralen Versorgungsbereich“ im Sinne des Städtebaurechts handelt.

Der Bereich „Bornheim / Roisdorf“, wie er auf der Seite 66 in der Abbildung 38 dargestellt wird, ist kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Städtebaurechts. Der entsprechenden Abbildung lässt sich vielmehr ablesen, dass sich der zentrale Versorgungsbereich – wenn es sich denn überhaupt um einen handelt – auf den Bereich der Königstraße beschränkt und im Osten etwa im Bereich Königstraße/Ecke Schillerstraße endet. Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtteilgebiet Roisdorf („Toom“ und „Plus“ - inzwischen geschlossen -) liegen zu der Einzelhandelsagglomeration im Bereich der Königstraße ohne erkennbaren städtebaulichen Zusammenhang. Der „Toom-Markt“ wird auch nicht durch sonstige Nutzungen, die typisch für einen zentralen Versorgungsbereich wären (Spezialgeschäfte, Dienstleister oder gastronomische Angebote), mit den Geschäften auf der Königstraße in irgendeiner Art städtebaulich „verbunden“. Es ist insoweit schlicht

abwegig anzunehmen, dass Kunden, die die Geschäfte im Bereich der Königstraße aufsuchen, im Rahmen eines „einheitlichen Einkaufsvorganges“, wie es das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen immer wieder hervorhebt, auch noch den „Toom-Markt“ besuchen.

Der „Toom-Markt“ liegt vielmehr isoliert in einer städtebaulich nicht integrierten Lage am Rande des Ortsteils Roisdorf, wobei ihm zwar aufgrund seiner Größe und seines Einzugsbereiches eine Versorgungsfunktion zukommt, was jedoch allgemein auf Einzelhandelsbetriebe zutrifft, weil der einzige (städtebauliche) Zweck eines Einzelhandelsbetriebes darin besteht, die Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich mit Waren zu versorgen. Dass dem Betrieb jedoch eine zentrale Versorgungsfunktion im Sinne des Städtebaurechts zukäme, scheint fernliegend.

Entsprechendes gilt für die „Nahversorgungszentren“ Hersel und Merten. In den entsprechenden Abbildungen 39 und 40 sind lediglich die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe verzeichnet, ohne dass sich aus dem Text ergäbe, welches Warenspektrum abgedeckt wird und durch welche Dienstleistungs- und Gastronomieangebote dieses ergänzt wird. Dass den „Nahversorgungszentren“ Hersel und Merten ein hinreichendes städtebauliches Gewicht zukäme, um von einem zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Städtebaurechts sprechen zu können, ist – gestützt auf die v.g. Abbildungen – ebenfalls eher fernliegend.

Die Fortschreibung 2011 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist mithin aus städtebaulicher Sicht völlig ungeeignet, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim rechtssicher zu bestimmen. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen führt hierzu aus:

„[...] die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen muss auf Grund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrliche Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.“

Dementsprechend dürfen im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht lediglich die Einzelhandelsnutzungen untersucht werden. Der Schwerpunkt eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes muss vielmehr darin liegen, die Gesamtheit der baulichen Nutzungen in einem bestimmten Bereich, der als zentraler Versorgungsbereich in Betracht kommt, daraufhin zu untersuchen, ob und wie diese sich ergänzen und ob das Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen geeignet ist, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen. Ein dabei ganz wichtiger und nie außer Acht zu lassender Gesichtspunkt ist die räumliche Nähe der den zentralen Versorgungsbereich bildenden

gewerblichen Nutzungen. Idealerweise ist ein zentraler Versorgungsbereich in seiner Form so beschaffen, dass man fußläufig von Geschäft zu Geschäft gelangen kann, um seinen Bedarf an Waren decken und gleichzeitig Bank-, Friseur- oder sonstige Geschäfte tätigen zu können. Dies gilt im Grundsatz für Innenstadtzentren ebenso wie für Grund- und Nahversorgungszentren.

Da das der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegte Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand der Fortschreibung 2011, die städtebauliche Bedeutung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ grundlegend verkennt, vermag es den Anforderungen, die § 1 Abs. 7 BauGB an die Abwägung stellt, schlechterdings nicht zu genügen. Der öffentliche Belang, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Planung zu berücksichtigen, kann nicht fehlerfrei in die Abwägung eingestellt werden. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist folglich in der der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegten Fassung abwägungsfehlerhaft und damit materiell rechtswidrig.

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)

Im Gegensatz zu der in Vorlage 170/2013-7 vertretenen Auffassung, wonach „der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens in Abhängigkeit der geplanten Verkaufsflächen erbracht“ sei, bin ich nach wie vor der Auffassung, dass die vom Ausschuß für Verkehr, Planung und Liegenschaften (VPLA) der Stadt Bornheim in seiner Sitzung vom 23.2.2012 zu Vorlage Nr. 565/2011-7 beschlossene Bedingung, dass der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit einschließlich der Verkehrsbezüge im gesamten Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf gutachterlich nachzuweisen sei, nach wie vor nicht erbracht ist. Zum Nachweis der Verkehrsverträglichkeit reicht es eben - wie nachfolgend ausgeführt wird – nicht aus, dass ein Gutachten vorgelegt wird, daß paßgenau auf das Ziel der Genehmigungsfähigkeit erstellt wird ohne Rücksicht auf alle wissenschaftlichen Grundlagen und Erkenntnisse und mit haarsträubenden Begründungen (z.B. ALDI, REWE XL).

Die im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Ro 17 erstellte Verkehrsuntersuchung führt zu durchgreifenden Abwägungsmängeln im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.

Die von der Stadt bei der Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung B-Plan RO 17 Umnutzung im Bereich des Toom-Marktes in Bornheim-Roisdorf zwischen Bundesbahn und Bonner Straße - Ergebnisbericht vom

20.02.2013“, genügt nicht den Anforderungen des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs. 6 Nr. 9 BauGB.

Zwecks Vermeidung insoweit unnötiger Wiederholungen wird auf den Bericht der DTV-Verkehrsconsult GmbH (Verkehrsgutachten für ein Einkaufszentrum in Bornheim-Roisdorf) vom 03.12.2012, beauftragt vom Gewerbeverein Bornheim e.V. und der Christian Nettekoven KG, verwiesen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass die bisherigen Planungen und Vorüberlegungen für das Einkaufszentrum die verkehrlichen Auswirkungen keineswegs vollständig berücksichtigt haben. Von Seiten der DTV Verkehrsconsult GmbH wurde empfohlen, die erforderlichen Neu- und Umgestaltungen von Knotenpunkten unter der Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsprognose sowie der zu erwartenden Neuverkehre durch das Einkaufszentrum vorzunehmen. Dabei sollte in jedem Fall von den aktuellen verkehrlichen Randbedingungen im Untersuchungsraum ausgegangen werden. Zusätzlich sollte auch die Umsetzbarkeit möglicher Knotenpunktvarianten frühzeitig in die Planungen mit einbezogen werden, um realistische und leistungsfähige Lösungen anbieten zu können. Hierbei sind insbesondere die Flächenverfügbarkeit sowie die entstehenden Kosten zu beachten. Weiterhin sollten auch die verkehrlichen Auswirkungen auf die Königstraße näher betrachtet werden, um hier eine verträgliche Abwicklung der erwarteten Verkehrsmengen sicherzustellen.

Die in den Planungen bisher vorgesehenen 550 bzw. 570 Stellplätze werden aus Sicht der DTV Verkehrsconsult GmbH ausweislich deren Berichterstattung vom 03.12.2012 bzw. Stellungnahme vom 17.4.2013 für die geplanten Nutzungen als nicht ausreichend erachtet.

Was die konkrete Abwägung der Stadt mit den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB anbelangt, so werden in dem „Gegengutachten“ der DTV Verkehrsconsult GmbH ausschließlich Annahmen zugrunde gelegt, die durch entsprechende Fachliteratur begründet werden können und entsprechend dokumentiert wurden. Die Auswahl der vom IVV-Gutachten abweichenden Werte liegt darin begründet, dass DTV die örtlichen Randbedingungen anders bewertet, beispielsweise die „nicht integrierte Lage“ bzw. die „teilintegrierte Lage“ des Einkaufszentrums.

Im Einzelnen resultieren Abwägungsfehler aus den nachfolgenden Punkten:

- Die Stadt argumentiert, dass die Annahme der Verkehrserzeugung für ALDI im DTV-Gutachten insofern zu hoch sei, als es im Umkreis von 7 km 10 weitere ALDI-Märkte gäbe und in diesem Falle deutlich geringere Kundenzahlen pro qm

anzusetzen seien. Gleichwohl geht die BBE in ihrem Schreiben vom 11.11.2013 (Anlage 4.4. zur Rats- und ausschlußvorlage) von einer Flächenproduktivität von 7.800 €/m² VK-Fläche p.a. aus.

Einmal ungeachtet dessen, dass diese Behauptung der weiteren 10 ALDI-Märkte für DTV nicht überprüfbar ist, wird von deren Seite nachvollziehbar davon ausgegangen, dass die Firma ALDI keine neue Filiale eröffnet, in der sie nicht mindestens einen für das Unternehmen durchschnittlichen Umsatz erwartet. Die insoweitigen Annahmen von DTV erscheinen nach wie vor als gerechtfertigt.

Soweit die Stadt argumentiert, dass die Annahme der Verkehrserzeugung für REWE im DTV-Gutachten insofern zu hoch sei, als der hier geplante Markt (REWE-XL) ein modernes Konzept mit überdurchschnittlich großzügigen Verkaufsflächen enthalte und derartige moderne Einkaufskonzepte in den Kernwerten der Literatur noch nicht verankert seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Wenn und soweit es noch keine wissenschaftlich begründeten Kernwerte für diese Art von Märkten in der Literatur gibt, dann gibt es auch keine Argumente, hier geringere Kundenzahlen anzunehmen. Es ist ebenso möglich, dass diese modernen Märkte aufgrund ihrer besonderen Attraktivität (großes Sortiment, ansprechende Verkaufsflächen) sogar mehr Kunden anlocken. Im Übrigen geht auch hier die BBE von einer normalen Flächenproduktivität von rd. 3.900 €/m² VK-Fläche p.a. aus. Die Gutachten widersprechen sich also.

-
- Soweit die Stadt die Verkaufsfläche der Apotheke mit nur 40 qm ansetzt und nicht mit 150 qm, und die von DTV insoweit ermittelten Kundenzahlen für die Apotheke als viel zu hoch beurteilt werden, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Die Kundenzahlen der Apotheke wurden von DTV über die Anzahl der Mitarbeiter (Auskunft der Apotheker) berechnet, und nicht über die Verkaufsflächen. Insoweit ist die von DTV vorgenommene Berechnung völlig plausibel und korrekt und zutreffend im Bericht dokumentiert.

- Soweit sich die Stadt auf den Standpunkt stellt, dass der gewählte IV-Anteil für die Kunden insgesamt zu hoch gewählt worden sei, insbesondere die 90% für den

Elektronikmarkt insoweit übertrieben seien, als es auch Elektronikteile gäbe, die nicht zwingend mit dem PKW transportiert werden müssten, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Die Bewertung des IV-Anteils ist aus Sicht von DTV richtig, und zwar gerade vor dem Hintergrund des laut Aussage der Stadt großen Anteils an auswärtigen Kunden, die sicher eher mit dem PKW kommen werden.

- Wenn und soweit sich die Stadt ferner auf den Standpunkt stellt, dass die sog. Verbundeffekte im DTV-Gutachten insofern zu gering eingeschätzt werden, als mit einem hohen Anteil auswärtiger Kunden zu rechnen sei, so dass gerade bei einem Elektronikmarkt Verbundeffekte von bis zu 60% möglich seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:
Diese Behauptung der Stadt stünde im Widerspruch zu einem angeblich geringeren IV-Anteil und vielen fußläufigen Kunden.
- Soweit die Stadt darüber hinaus die Anzahl der erforderlichen Parkplätze (rund 900) deutlich zu hoch einschätzt und argumentiert, dass bestehende Einkaufszentren mit ähnlichen Verkaufsflächen maximal 600 Stellplätze bereitstellten, mag man dem Folgendes entgegenhalten:
Der Vergleich mit anderen Einkaufszentren erscheint schon insofern als nicht fachgerecht, als neben den Verkaufsflächen auch das Sortiment für die Anzahl der Kunden entscheidend ist. Ob das Sortiment der zum Vergleich herangezogenen Einkaufszentren vergleichbar ist, kann von DTV ohnehin nicht verifiziert werden. Jedenfalls hat DTV bei deren Berechnung mit den Anforderungen an die Anzahl von Stellplätzen eine Plausibilitätsprüfung nach nordrhein-westfälischem Bauordnungsrecht vorgenommen, die zu einer Bandbreite von 480 bis 1.440 Stellplätzen bei einer Verkaufsfläche von 13.500 qm führt, wobei die Zahl höher wird, je höher der Anteil hochfrequentierter Sortimente (z.B. ALDI, Lebensmittel) ist.
- Soweit die Stadt sich sodann auf den Standpunkt stellt, dass bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl zu kleine Umschlagszahlen von DTV angesetzt wurden und die Umschlagszahlen wegen des hohen Lebensmittelanteils deutlich höher seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Diese Behauptung der Stadt stünde im Widerspruch zu angeblich hohen Verbundeffekten insofern, als diese zu noch längeren Stellplatzbelegungen führen. Insoweit erscheint die Annahme von DTV als nach wie vor völlig realistisch und plausibel. Im Übrigen hat DTV für den Discounter einen um 50 % höheren

Umschlagsgrad zu Grunde gelegt.

- Soweit die Stadt schließlich in ihre Abwägung die Überlegung einstellt, dass bei den durchgeführten HBS-Nachweisen keine Prognosen und keine möglichen Verkehrsverlagerungen seitens DTV berücksichtigt worden seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Dies mag zwar zum Teil insofern richtig sein, als eine umfassende Berücksichtigung nur möglich ist, wenn ein Verkehrsmodell zur Verfügung steht. Hinzuweisen ist dann jedoch darauf, dass die von IVV angestellten Prognosen bezüglich der Bonner Straße im Bereich des Einkaufszentrums eine Verkehrszunahme erwarten. Damit hätte DTV die Verkehrsmengen für den Nachweis zu günstig angesetzt und mit Berücksichtigung der Prognosen würde sich das Ergebnis denknotwendig zum Negativen verändern.

Alles in allem zeigen die vorstehenden Punkte, dass die im Zuge des Aufstellungsverfahrens von der Stadt eingeholte Verkehrsuntersuchung IVV (Ergebnisbericht vom 20.02.2013) schlechterdings nicht geeignet ist, eine abwägungsfehlerfreie verbindliche Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 7, Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu generieren respektive abzusichern.

Im Übrigen schließen wir uns vollinhaltlich der Stellungnahme von Herrn Günter Pohl vom 17.7.2013 zu den Verkehrsuntersuchungen der IVV an.

Zum Bereich **öffentliche Verkehrsflächen** weisen wir insbesondere auf folgende Fragestellungen und Anmerkungen hin:

Planunterlagen

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.09.2012 bis 12.10.2012 war in den Unterlagen auch ein Gestaltungsplan enthalten, als Datei „315_2012-7_2_Gestaltungsplan.pdf“ benannt. Bei den im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen der derzeitigen Offenlage befindet sich nur der Bebauungsplan-Entwurf (ohne Datum) mit dem Kreisverkehrsplatz an der Einfahrt zum Einkaufszentrums an der Bonner Straße, als Datei „Ro 17 81732_13-03 _rechtsplanentwurf.pdf“ benannt.

In diesem Bebauungsplan sind die im damaligen Gestaltungsplan dargestellten Anlieferrampen und die Zufahrten zu den Anlieferrampen nicht erkennbar. Insbesondere fehlt die Darstellung der Schleppkurven mit dem Rangierbereich für die Lkws im Bereich der

nächsten betroffenen Anlieger Mörnerstraße Nr. 33 bis 37 sowie der neue Überbau über die Rampe an der Fußgängerunterführung Widdiger Weg.

Da bei der Offenlage auch die Gebäudeansichten vorgelegt werden, sollten die Zuwegungen zu den Laderampen auch dargestellt werden.

Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg

Gegen eine weitere Überbauung der Rampe an der Fußgängerunterführung Widdiger Weg um ca. 15 m bestehen grundsätzliche Bedenken. Die Vergrößerung des Angstraumes für Fußgänger kann nicht durch Anbringung von Lampen (siehe Abwägung – Anlage zur Vorlage 170/2013-7) gemindert werden.

Nur die Einsicht in den Tunnel kann das Sicherheitsgefühl der Benutzer erhöhen und ist in erheblichem Maße aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention ein Erfolg.

Bei einer Überbauung muss die Rampe zur Beibehaltung der Neigung und Einsichtnahme in die Unterführung in gleichem Maß wie die Überbauung verlängert werden. Dies wurde aber bisher in keinem Plan dargestellt. Weiter würde die Überbauung bedeuten, dass die gesamten Stützwände der Rampe abgebrochen und der neuen Höhenlage angepasst, sowie im Bereich der Überbauung Stützwände durch massive Widerlager ersetzt werden. Das Brückenbauwerk muss dann für 38-tonner Lkw geeignet sein.

Durch die Änderung der Rampen, ist auch eine Änderung der Baugrenzen in diesem Bereich erforderlich.

Alternative Zufahrt für die Anlieferfahrzeuge

Durch die bereits dargestellte Zufahrt von der Bonner Straße zu den Laderampen könnte das Problem Fußgängerunterführung und Lärmbelästigung der Anlieger der Mörnerstraße gelöst werden. Denn die Stadt muss nicht den Bebauungsplan ständig den Wünschen des Investors anpassen, sondern muss die Vorgaben im Sinne der Bevölkerung stellen.

Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße – Widdiger Weg

Im Plangebiet liegt der öffentliche städtische Parkplatz auf dem Flurstück Nr. 30. Hier sind regelmäßig 10-16 Pkw geparkt. Dieser Parkplatz wird von Patienten und Personal der nebenliegenden Arztpraxis und von Friedhofsbesuchern genutzt. Den Kunden und Beschäftigten der Apotheke und der umgebenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen stehen eigne Firmenparkplätze zur Verfügung.

Die Erhaltung des Parkplatzes an der Ecke Bonner Straße / Widdiger Weg ist insbesondere für die Friedhofsbesucher erforderlich. Bei Beerdigungen ist der im

nördlichen Bereich vorhandene Parkplatz nicht ausreichend und wird wegen der verminderten Einsichtnahme auch nicht gerne von Friedhofsbesuchern genutzt.

Da das Grundstück von 924 m² an den Investor verkauft werden soll und damit diese öffentliche Parkplatz mit 16 Stellplätzen ersatzlos entfallen soll, stellt sich die Frage: Wo werden hierfür öffentliche Ersatzparkplätze gebaut?

Liegenschaften mit der Bezeichnung GF und GFL

Nach den vorliegenden Unterlagen sollen alle städtischen Grundstücke im Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 5.000 m² an den Investor verkauft werden. Lt. Kostenschätzung der Stadt Bornheim für das Bürgerbegehren „Grundstücksverkäufe Roisdorf“ wird von einem Veräußerungserlös von 700.000 € ausgegangen, was einem Preis je qm von 140 € entspricht. Der Bodenrichtwert in diesem Gebiet beträgt 210 €. Hier wird aus einem bisherigen Mischgebiet und Kerngebiet ein Sondergebiet mit einer hohen Bebaubarkeit (GRZ 0,8 – vorher 0,4 bis 0,6). Der Preis ins unangemessen niedrig und steht in keinem Verhältnis zu Preisen, die die Stadt in gleichzeitig verlaufenden Kaufverhandlungen verlangt.

Zudem ist unklar, ob dieser Kaufpreis nicht – entgegen der Angabe der Stadt zur Kostenschätzung im Rahmen des Bürgerbegehrens - auch eine Beteiligung an den Baukosten des Kreisverkehrsplatzes Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße beinhaltet.

Dann wäre der Kaufpreis für die Grundstücke noch einmal deutlich geringer.

In der Begründung zum Bebauungsplan R0 17 wird unter Tz. 6.1 zum Thema „**Verkehrliche Anbindung / Verkehrsknotenpunkte**“ ausgeführt, dass

- a) der **Kreisverkehrsplatz auf der Bonner Straße** vor der Zufahrt zum geplanten Vorhaben „als leistungsfähig mit befriedigender Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C nach HBS 2001) zu bewerten“ sei.

Hierzu ist anzumerken, dass diese Einstufung nach HBS davon ausgeht, dass der Kreisverkehr gleichsam auf der grünen Wiese liegt mit ungehinderten Abflüssen nach vier Seiten. Der geplante Kreisverkehr hat jedoch nur drei Abflüsse, wovon einer durch die in knapp 5 m Entfernung beginnende Tiefgarage mit entsprechenden Parksuchverkehr stark eingeschränkt ist. Weiterhin verursachen die Ampeln z.B. an der Adenauerallee regelmäßig Fahrzeugpuls, die zu einer erhöhten Belastung führen.

Nach Einschätzung unserer Gutachter und der von ihnen höher erwarteten Gesamt-Verkehrsmengen wird der Kreisverkehr voraussichtlich nicht ausreichend leistungsfähig sein.

Lösung für schwere Lkw und Kranwagen

Der an der Bonner Straße ansässige Kfz-Betrieb Reuter muss mit seinen schweren Lkw und Bergungsfahrzeugen eine Fahrmöglichkeit über die beiden Kreisverkehrsplätze zur Autobahn haben. Auch für seine Kunden, wie z.B. die Kranfahrzeugfirma Baumann aus Hersel, muss die Werkstatt noch erreichbar sein.

b) der **Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße**

„Für eine Verkehrsbeziehung der Bonner Straße wird jedoch auch nach dem Umbau weiterhin eine mangelhafte Verkehrsqualität (Qualitätsstufe E nach HBS 2001) erreicht, sofern die Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) als Rahmenbedingung nicht realisiert werden. Die mangelhafte Verkehrsqualität dieser einzelnen Fahrbeziehung führt zu einer insgesamt mangelhaften Einstufung der Verkehrsqualität (Qualitätsstufe E nach HBS 2001) des gesamten Kreisverkehrs, ...“

Hierzu ist Folgendes anzumerken:

Der **Planfall D 1 -2020 (FNP)** hat lt. Gutachten der IVV vom 6.8.2007 (Bild 13) folgende Voraussetzungen:

- Fertigstellung der L 183 n
- Kreisverkehr L 281/L 118
- Umfahrung Servatiusweg
- 1-Richtungsverkehr West-Ost (Erschließungsverkehr in Gegenrichtung)
- Ausbau
- Anbindung an Königstraße über neuen Kreisverkehr
- Tempobeschränkung 10-20 km/h verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Umgestaltung Königstraße

- Einbahnverkehr Ost-West zwischen Secundastraße und Peter-Fryns-Platz
- Tempo 10 bis 20 km/h – verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Kreisverkehr Secundastraße
- Sperrung MIV Wallraffstraße zwischen Burgstraße und Secundastraße
- Apostelpfad als unechte Einbahnstraße
- Neu: Maßnahmen zur Verringerung des Durchgangsverkehrs auf der
Alfred-Rademacher-Straße
- Neu: Teilanschluss L 192/K 42

Das soll zu einer Reduzierung des Verkehrs auf dem Herseler Weg um 3.300 Kfz und einer Mehrbelastung auf der Bonner Straße um 1.400 bzw. 2.990 Kfz führen.

Weiterhin soll es zu einer Reduzierung des Verkehrs auf der Königstraße auf 7.600 Kfz/DTV und auf dem Servatiusweg auf 4.600 Kfz/DTV führen, also insgesamt 12.200 Kfz. Gezählt wurden jetzt über 14.000 Kfz.

Hierbei wurden zum einen gar nicht alle Maßnahmen umgesetzt (Teilanschluß L 192/K 42), zum Teil sind sie im Probetrieb nicht dargestellt und probiert worden (Sperrung Wallrafstraße, Apostelpfad als unechte Einbahnstraße)

Nach der 2. Anliegerversammlung zum Probetrieb ist das Ziel der Verkehrsberuhigung in keiner Weise erreicht worden, im Gegenteil: der Servatiusweg hat deutlich mehr Verkehr (7.138 Kfz), als nach der Prognose (4.600 Kfz) angenommen.

Die IVV geht von einer deutlich geringeren Verkehrsmenge aus als unsere Gutachter. Nach den Ergebnissen der ersten Phase des Probetriebs Königstraße / Servatiusweg hat sich gezeigt, dass die von der IVV prognostizierten Verkehrsentslastungen bei weitem nicht eingetroffen sind, im Gegenteil: der Verkehr im Bornheimer Zentrum und den benachbarten Straßen hat insgesamt zugenommen. Wenn man dies als Indiz für die Qualität der Prognosen von IVV nimmt – und wir haben viele Beispiele für grobe Fehleinschätzungen von Entwicklungen durch IVV – dann dürfte auch die

Erwartung, dass sich die Qualität des Kreisverkehrs bei Realisierung des Planfalls D1-2020 (FNP) von „mangelhaft“ wegverbessert, eine Utopie sein.

Und im Übrigen stellt sich die Frage, ob es nach dem katastrophalen Probebetrieb überhaupt zu einer Realisierung des Planfalls D1-2020 (FNP) kommt und ob der D 1-Fall rechtlich durchgesetzt werden kann.

Wenn nicht, dann hat selbst nach Einschätzung der Stadt Bornheim in der Begründung ein Kreisverkehr mit Bypass nicht die erforderliche Qualität, sondern bleibt insgesamt mangelhaft.

Denn damit fiele die Bedingung für die notwendige Verbesserung des Kreisverkehrs weg und gleichzeitig die Voraussetzung der Verkehrsverträglichkeit an dieser entscheidenden Stelle.

Daneben sind sowohl technische Probleme im Bereich der LKW als auch Grundstücksfragen in keiner Weise geklärt.

Bedenklich ist, dass der Kreismittelpunkt ca. 15 m aus der Achse der Bonner Straße in die Grünfläche verlegt wird und damit die Grünanlage erheblich verkleinert wird.

In der Begründung Tz. 6.1 (S. 13 vorletzter Absatz) wird ausgeführt, dass der Gutachter Kocks bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes Bonner Straße/Siegesstraße/Herseler Straße zur Voraussetzung macht, dass die Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) realisiert werden. Die Prognosen in den Verkehrsgutachten der IVV Aachen zur Verkehrsführung Königstraße, insbesondere der D 1-Fall, sind durch den Probebetrieb von April bis September 2013 gerade insbesondere was die Verkehrsmenge angeht nachweislich widerlegt worden. Die prognostizierte Reduzierung der Verkehrsmenge im Querschnitt Königstraße / Servatiusweg um 30 bis 40 % ist nicht nur nicht eingetreten, sondern es hat in der Realität sogar eine Erhöhung des Verkehrs gegeben. Also ist davon auszugehen, dass auch die effektive Verkehrsmenge an der beurteilten Kreuzung deutlich höher ausfällt als prognostiziert. Dazu kommt, dass nach dem Ergebnis des vom Gewerbeverein Bornheim beauftragten Verkehrsgutachtens der DTV Verkehrsconsult durch das geplante Einkaufszentrum die Verkehrsmenge um 4.400 Fahrten oder 53 % höher ausfallen wird als von der IVV ermittelt. Dadurch wird auch die erwartete Qualitätsstufe nach HBS deutlich schlechter ausfallen.

Gleiches gilt auch für die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens vom 11.9.2013 (Begründung Tz. 6.2, S. 17 oben) bezüglich der Gebäude Bonner Straße Nr. 73 bis 75 bzw. 100. Auch dieses Gutachten bezieht sich als

Grundlage auf den Prognose – Mit – Fall des Verkehrsgutachtens der IVV zum EKZ. Die Lärmauswirkungen werden durch die höhere Verkehrsmenge, wie sie das Gutachten der DTV Verkehrsconsult ausweist, erheblich höher werden und dann die zulässigen Grenzwerte überschreiten.

Weiterhin sollte die Darstellung dieses Kreisverkehrsplatzes auch im Übersichtsplan und im Rechtsplan erfolgen, weil der Bau dieses Kreisverkehrsplatzes Voraussetzung für den Bau des Einkaufszentrums ist und damit zum Bebauungsplan gehört.

Nach den Prognosen des Landesbetriebes Straßenbau NRW und Verkehrsuntersuchungen ist an diesem Knotenpunkt nach Inbetriebnahme der Landesstraße 183 n im Jahre 2014 mit einigen Tausend Kfz/Tag weniger zu rechnen und die heutigen Kapazitätsprobleme an dieser Kreuzung sind behoben.

Daher müssen die Kosten für den Bau des Kreisverkehrsplatzes, der wegen der erhöhten Verkehrsbelastung durch das Einkaufszentrum erforderlich wird, **alleine vom Investor** des Einkaufszentrums getragen werden.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Der Ausschuß für Verkehr, Planung und Liegenschaften (VPLA) der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung vom 23.2.2012 zu Vorlage Nr. 565/2011-7 zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren unter anderem beschlossen, dem Rat zu empfehlen, dem vorgelegten Nutzungskonzept unter dem Vorbehalt zuzustimmen, dass

- neben dem Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit einschließlich der Verkehrsbezüge im gesamten Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf auch
- durch einen von der Stadt Bornheim zu beauftragenden Gutachter der Nachweis der Sortimentsverträglichkeit insbesondere
 - o für den Bereich der Lebensmittel (in Bezug auf den Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf / Hersel) und
 - o für den Bereich des Textil-/Bekleidungsangebotes (in Bezug auf die Auswirkungen auf die Königstraße)

erbracht wird.

Beide Nachweise sind durch die vorgelegten Gutachten der IVV und BBE in keiner Weise erbracht, ganz im Gegenteil.

Der verbindlichen Bauleitplanung wird die „Fortschreibung der Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013, der Fa. BBE Handelsberatung GmbH, Köln, zugrunde gelegt.

Soweit deren Fazit in der vermeintlichen Erkenntnis mündet, dass das Planvorhaben dazu geeignet ist, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt Bornheim bei verschiedenen Sortimenten zu verbessern, ist man auf Seiten von Junker + Kruse Stadtforschung Planung zu dem Ergebnis gelangt, dass auch diese Fortschreibung der Auswirkungsanalyse sicher kein belastbares Abwägungsmaterial gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liefert. Auch die im Schreiben der BBE vom 11.11.2013 (Anlage 4.4 zur Rats- und Ausschußvorlage 570/2013-7) gemachten Ausführungen widerlegen nicht die Kritikpunkte und das Fazit von Junker + Kruse in ihrer Kommentierung der Stellungnahme der BBE vom 29.4.2013, auf die ausdrücklich verwiesen wird.

Zwecks Vermeidung insoweit unnötiger Wiederholungen wird zum einen auf die den Ausschuss- und Ratsmitgliedern noch dazu von der Stadt Bornheim vorenthaltene „Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung“, erstellt von Junker + Kruse im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim im Januar 2013, verwiesen. Zum anderen wird zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen die auch insoweit vollständig zu Eigen gemachte „Fachliche Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker + Kruse durch die BBE“, erstellt im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim und von diesem zusammen mit seiner Stellungnahme eingereicht, verwiesen.

Hiernach ist zunächst einmal schon nicht nachvollziehbar, warum die BBE keine branchenspezifische Bezugsebene (unter Berücksichtigung von Kern- und Randsortimenten) wählt, wie es in Verträglichkeitsgutachten an sich üblich und sachgerecht zu bewerten ist, sondern stattdessen eine (überwiegend) gesamtbetriebliche Betrachtung durchführt. Dadurch, dass an verschiedenen Stellen im BBE-Gutachten ohne erkennbaren Grund und ohne eindeutige Kennzeichnung zudem unterschiedliche Bezugsgrößen gewählt werden, wird aus Sicht von Junker + Kruse die Nachvollziehbarkeit des BBE-Gutachtens zusätzlich eingeschränkt.

Insgesamt sind die Flächenproduktivitäten des Vorhabens in mehreren Branchen einem – von der Rechtsprechung geforderten – Worst-Case-Ansatz nicht angemessen. In mehreren Branchen (u.a. Elektrowaren/Foto) würde sich das Umsatzvolumen bei einer angemessenen Flächenproduktivität um bis zu einem Drittel erhöhen. Das Vorgehen der BBE führt im

Ergebnis dazu, dass die zu erwartenden prozentualen Umsatzumverteilungen entsprechend zu gering dargestellt werden.

Weiter erscheint zwar die Gesamtausdehnung des Einzugsgebietes als grundsätzlich nicht unplausibel, was jedoch aus Sicht von Junker + Kruse ausdrücklich nicht für die gewählte Zonierung des Einzugsgebietes gilt. Diese prägt jedoch die gesamte Auswirkungsanalyse insofern, als auf dieser Basis Annahmen zu Abschöpfungsquoten des Vorhabens nach Zonen getroffen werden, die entsprechend als nicht belastbar zu bewerten sind.

Schließlich hebt Junker + Kruse in einem weiteren Zwischenfazit ausweislich deren Bewertungsgutachten aus Januar 2013 darauf ab, dass BBE im Rahmen der Berechnungen teilweise unzureichend begründete und unplausible Annahmen trifft, die dazu führen, dass die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Zone 1 und 2 des Einzugsgebietes rechnerisch reduziert werden. So werden hiernach hohe und intransparente Abschläge u.a. für

- bestehende Umsätze am Vorhabenstandort,
- Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes und
- Umsatzumverteilungen an sonstigen Standorten innerhalb des Einzugsgebietes angesetzt.

Hinzu kommt, dass die Ergebnisse der BBE-Berechnungen insgesamt aus Sicht von Junker + Kruse als sehr nivelliert erscheinen und teilweise in einer nicht mehr plausiblen Relation zueinander stehen. Die anzunehmende besondere Betroffenheit der Standorte in räumlicher Nähe zum Vorhaben kommt hierbei nach Auffassung von Junker + Kruse nicht angemessen zum Ausdruck. Nach Einschätzung von Junker + Kruse besteht u.a. die Gefahr, dass die BBE auf Basis der Annahme einer vorrangigen Selbst-Kannibalisierung des Betreibers ALDI die Auswirkungen unterschätzt, die auf die Lebensmittelmärkte anderer Betreiber in der näheren Umgebung des Vorhabens zu erwarten sind. Die Ergebnisdarstellung besitzt darüber hinaus teilweise nach Auffassung von Junker + Kruse einen unzureichenden Differenzierungsgrad.

Soweit dann im letzten Zwischenfazit von Junker + Kruse das BBE-Gutachten keine vertiefende städtebauliche Bewertung der Auswirkungen beinhaltet, was in Anbetracht der erheblichen Höhe der errechneten Umsatzumverteilungen vor allem in den Bornheimer zentralen Versorgungsbereichen sowie den Hauptgeschäftszentren von Brühl und Rheinbach als nicht akzeptabel erscheint, werden diese Monita von Junker + Kruse auch

nicht durch die Fortschreibung der Auswirkungsanalyse von BBE, Stand Februar 2013, ausgeräumt.

Es bleibt daher bei dem von Junker + Kruse gezogenen Fazit, dass die Vorgehensweise der BBE im Rahmen der Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf sich durch verschiedene intransparente, unzureichend begründete sowie unplausible Annahmen „auszeichnet“, die im Ergebnis nach Einschätzung von Junker + Kruse dazu führen, dass die Auswirkungen vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bornheim und der Gemeinde Alfter sowie der angrenzenden Bonner Stadtteile zu gering dargestellt werden.

Es handelt sich demnach insbesondere **nicht** um die **rechtlich zwingend notwendige Worst-Case-Betrachtung**.

Die von BBE vorgenommene Analyse bietet mithin kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen der Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Junker + Kruse gelangt dann in der anschließenden fachlichen Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker + Kruse durch die BBE zu der Erkenntnis, dass zahlreiche wesentliche Kritikpunkte am Gutachten auch durch die modifizierte Fassung und durch die ergänzenden Ausführungen der BBE in Briefform nicht ausgeräumt werden.

Die von Junker + Kruse zur Angebotsanalyse geäußerten Mängel sind überwiegend nicht bzw. nicht ausreichend behoben worden.

Das Vorgehen von BBE bezüglich der Abschläge für bestehende Umsätze am Vorhabenstandort wird von Junker + Kruse als immer noch inkonsistent bewertet.

Die nach wie vor fehlenden Angaben der BBE zum in die Berechnungen eingeflossenen Angebotsbestand außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ziehen nach Einschätzung von Junker + Kruse nach wie vor eine erhebliche Plausibilitätsproblematik nach sich.

Es mangelt nach wie vor an einer vertiefenden städtebaulichen Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens.

Im Unterschied zu den Darstellungen in den „Allgemeinen Zielen und Zwecke der Planung“, die Anlage zur Vorlage 315/2012-7 waren, werden in den textlichen Festsetzungen, die Teil der Offenlage sind, nicht mehr die „geplanten konzeptionellen Verkaufsflächen“ von maximal

13.500 qm dargestellt, sondern nur noch die „maximalen Verkaufsflächen“ von insgesamt 15.550 qm.

Im Rahmen dieser maximalen Verkaufsflächen sollen sonstige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Shops) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m² pro Einzelbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 400 m² zulässig sein. Das widerspricht den Festsetzungen im Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept, wonach der Toombereich „großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten“ aufnehmen soll, für die in der Königstraße keine ausreichend großen Flächen vorhanden sind. Nach Darstellung in der Begründung (Tz.4) und in den textlichen Festsetzungen (Tz 1.2) sollen alleine 8 Betrieb mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 400 m² dort angesiedelt werden, die BBE spricht in Ihrem Schreiben vom 11.11.2013 sogar von 12 Betrieben mit insgesamt 2.850 m² VK-Fläche (21 % der Gesamt-VK-Fläche). Das davon keine Bedrohung des Standortes Königstraße ausgehen soll, zumal die Sortimente weitgehend identisch sind, ist nicht nachvollziehbar.

Es fällt auf, dass die maximalen Flächen für Bekleidung von vorher 2.500 qm (konzeptionelle damals 1.750 qm) auf nunmehr 3.400 qm erhöht worden sind. Das heißt, dass der Investor fast doppelt so viel Verkaufsflächen für Bekleidung herrichten kann, als ursprünglich vorgesehen, was erhebliche und damit existenzgefährdende Wettbewerbswirkungen auf die Bornheimer Textilgeschäfte haben wird.

Das ist unverantwortlich den bestehenden Betrieben gegenüber!

Unsere Textilgeschäfte in Bornheim werden deutlich mehr als 10 % Umsatz verlieren und damit alle in ihrer Existenz gefährdet.

Und an dieser Stelle fragen wir uns, wo denn unsere Politiker von ihrem immer in den Vordergrund gestellten **Recht auf Steuerung und Reglementierung der Sortimente** Gebrauch gemacht haben. Im Gegenteil: Man hat es dem Investor überlassen, im Rahmen der im Augenblick geltenden 13.500 qm maximaler Verkaufsfläche mehr oder weniger frei schalten und walten zu können.

Lt. BBE sollen von insgesamt 10 Mio. € Umsatzverlagerung im Sortimentsbereich Textil lediglich 3% oder 300.000 € aus Roisdorf und Bornheim kommen. Diese Aussage ist vollkommen lächerlich! Und das dann auch noch mit „geringen Angebotsüberschneidungen“ zu begründen, ist blanker Zynismus. Wo wird im Bebauungsplan eigentlich festgeschrieben, welche konkreten Textilien verkauft werden dürfen? Nirgendwo!

Im Gegensatz dazu behauptet die BBE, dass 6,2 Mio. € Textil-Umsatz aus Bonn umverlagert werden und 0,8 Mio. € aus Brühl, also fast dreimal so viel wie aus Bornheim und Roisdorf. Man faßt es nicht.

Die Differenzierung zwischen Lebensmittel-Vollsortimenter (vorher 3.700 qm) und Lebensmittel-Discounter (vorher 900 qm) ist weggefallen. Jetzt wird nur noch eine Gesamtfläche von 4.600 qm für Nahrungs- und Genußmittel dargestellt. Kann sich der Discounter, den wir alle dort ausdrücklich nicht haben wollten, jetzt seine Größe selbst aussuchen?

Im Bereich Nahrungs- und Genußmittel will uns BBE weismachen, dass plötzlich statt vorher rd. 9,9 Mio. € jetzt nur noch 7,1 Mio. € Umsatz umverlagert werden, wobei der Anteil aus Bornheim und Roisdorf von vorher 1,3 Mio. € oder 10 % des vorhandenen Umsatzes jetzt auf 0,9 Mio. oder 7 % zurückgenommen wird. Der größte Anteil bei diesem klassischen Nahversorgungssortiment soll zum einen mit 3,5 Mio. € aus anderen Ortsteilen von Bornheim kommen (warum?) bzw. 2,1 Mio. € aus Bonn. Da kann man mit beiden Händen dran fühlen bzw. muß total ahnungslos sein, um das zu glauben!

Die geplanten Mall-Flächen werden in der Begründung (Tz. 6.3, Seite 20 2. Absatz; Textliche Festsetzungen Tz. 1.1 und 1.5) als Bereiche ohne Verkaufsflächen und das eine Ausweitung der möglichen Verkaufsflächen über die geplanten Festsetzungen hinaus nicht möglich sei, die jederzeit freizuhalten sind. Gleichwohl entspricht es der Lebenserfahrung, dass solche Flächen zumindest teilweise als Verkaufsflächen genutzt werden. Wie will man das verhindern?

Entgegen der Darstellung in der Begründung (Tz. 7.1, Seite 22, vorletzter Absatz) wird das Baudenkmal Friedhof Roisdorf gleichwohl durch den riesigen Baukörper, der sich in einer Front in voller Front gegenüber dem Friedhof erheben wird, erheblich beeinträchtigt werden.

In der Begründung (Tz. 7.2 2., Seite 25 oben und textliche Festsetzungen Tz. 2.1) wird ausgeführt, dass die Flächen des Plangebiets bereits heute bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden können. Diese Feststellung ist falsch, denn die vorhandenen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 lassen lediglich eine GRZ von 0,4 bis 0,6 zu, wovon ein Bereich ein Mischgebiet ist. Eine Überschreitung GRZ bis 0,95 müßte daher wesentlich höheren Grünausgleich bedingen als nur Gründächer.

Soweit schließlich der Vorhabenstandort nach unserer Auffassung und nach Einschätzung von Junker + Kruse sicher nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bornheim ist, ergibt sich zudem ein eklatanter Widerspruch des Vorhabens zu dem am

12.07.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen verkündeten und am 13.07.2013 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP), Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel**, der ab sofort in allen laufenden Bauleitverfahren zwingend zu berücksichtigen ist.

Schließlich werden verschiedene für die Beschlußfassung über den Bebauungsplan entscheidungsrelevante Sachverhalte wie z.B. die Kostenübernahme des Investors für den Kreisverkehr Bonner Straße vor der Einfahrt zum EKZ, die Kostenbeteiligung des Investors an den Baukosten des Kreisverkehrsplatzes mit Bypässen im Bereich Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag und der Kauf der erforderlichen städtischen Grundstücke in einem separaten Kaufvertrag geregelt. Beide Vertragswerke müssen den politischen Entscheidern vor der Beschlußfassung in endverhandelter Form vorgelegt werden.

Nach den vorstehend genannten Gesichtspunkten und Detailpunkten erweist sich die o.a. verbindliche Bauleitplanung der Stadt Bornheim insgesamt als abwägungsfehlerhaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Ein hieraus erwachsender Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB wäre rechtswidrig.

Der Bebauungsplan würde einer Normenkontrolle vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen nicht standhalten und für unwirksam erklärt.

Dies als fristwahrende Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Es wird um eine schriftliche Eingangsbestätigung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Breuer, Ina

Von:**Gesendet:** Montag, 20. Januar 2014 21:06**An:** Breuer, Ina**Betreff:** Ergänzung zu meiner Stellungnahme zur erneuten Offenlage des BPlans Ro 17

Sehr geehrte Frau Breuer,

Im Anschluss an und unter Bezugnahme auf meine fristwahrende Stellungnahme vom 19.01.2014 werden nachstehende Bedenken gegen die Zulässigkeit der erneuten Offenlage mit den daraus folgenden Implikationen für die Rechtswidrigkeit der gesamten verbindlichen Bauleitplanung nachgereicht.

Der Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf leidet insofern an einem beachtlichen **Verfahrensfehler**, als die Dauer der Auslegung und die Frist für Stellungnahmen bei der erneuten Offenlage entgegen § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB unangemessen verkürzt worden sind.

Die erneute Auslegung des Entwurfs des v.g. Bebauungsplanes mit den geänderten textlichen Festsetzungen und der geänderten Begründung erfolgte in der Zeit vom 06.01.2014 bis einschließlich zum 20.01.2014.

Da die nordrhein-westfälischen Schulferien vom 23.12.2013 bis einschließlich zum 07.01.2014 andauerten, beträgt die Auslegungsfrist jedenfalls für Familien und Bürger mit schulpflichtigen Kindern im Grunde genommen maximal 13 Tage, exklusive der beiden in diesem Zeitraum liegenden Wochenenden lediglich 9 Werktage. Die hier von der Stadt Bornheim vorgenommene Verkürzung auf diesen Zeitraum ist nicht mehr angemessen.

Zwar enthält das Gesetz keine Definition dessen, was angemessen ist.

Jedoch setzt eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung immer voraus, dass die Öffentlichkeit zunächst und überhaupt die Möglichkeit erhält, sich ausreichend zu informieren, und anschließend auch noch genügend Zeit verbleibt, um substantiiert Stellung zu nehmen.

Dabei ist Ausgangspunkt die gesetzliche Wertung, dass bei der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs der Zeitraum von einem Monat für die Auslegung und die Möglichkeit zur Stellungnahme ausreicht, um dem Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung Rechnung zu tragen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Satz 2, 2. Halbsatz BauGB), und diese Frist auch bei der erneuten Auslegung gilt (§ 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB), wenn die Gemeinde nicht – wie im vorliegenden Fall – von der Möglichkeit einer Fristverkürzung nach § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gebrauch macht.

Dabei ist ebenfalls immer vom Sinn und Zweck sowie der Funktion eines Auslegungsverfahrens auszugehen:

Das Auslegungsverfahren dient nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zum einen der Beschaffung und Vervollständigung des notwendigen Abwägungsmaterials für die Gemeinde. Zum anderen ist es seine Aufgabe, den von der Planung betroffenen Bürgern die Möglichkeit zu geben, ihre Rechte und Interessen schon vor der abschließenden Planungsentscheidung (Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB) geltend zu machen und zu wahren (vgl. Bundesverwaltungsgericht [BVerwG], Beschl. v. 31.10.1989 – 4 NB 7/89, juris-Rn. 19).

Entscheidend für die rechtsfehlerfreie Bemessung der Auslegungsfrist sind daher vor allem der Umfang und die Komplexität der Änderungen und Ergänzungen, aber auch ihre Bedeutung für die Planungskonzeption insgesamt.

Nach diesen Kriterien sind die Auslegungsdauer und die Stellungnahmefrist zum 20.01.2014 vorliegend als zu kurz anzusehen, weil sie weder eine ausreichende Informationsmöglichkeit noch eine genügende Möglichkeit zur Stellungnahme gewährleisten.

Wenn auch die Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum

21.01.2014

Bebauungsplan Ro 17 durch eine farbliche (grau/gelb) Hinterlegung von der Stadt Bornheim kenntlich gemacht wurden, und diese Änderungen die erneute Offenlage der Planung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB „bewirkten“, wird man den Umfang der Änderungen nicht ernsthaft als noch so gering ansehen dürfen, dass gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute Offenlage angemessen verkürzt und Stellungnahmen noch dazu nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Dabei sind bereits die farblich in den textlichen Festsetzungen hervorgehobenen Streichungen, Änderungen und Ergänzungen erheblich, und zwar bereits in rein quantitativer Hinsicht, beispielsweise mit der nun neu als Tabelle 1 eingefügten „Übersicht der zulässigen Kernsortimente und der dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen“.

Insbesondere die Modifizierungen im Rahmen zulässiger Nutzungsarten sind so grundlegend und gewichtig, dass allein deshalb eine Verkürzung der Auslegungsfrist von der Stadt Bornheim nicht hätte ernsthaft in Erwägung gezogen und erst recht nicht umgesetzt werden dürfen.

Hinzu kommt eine Vielzahl inhaltlich gewichtiger Änderungen und Ergänzungen in der nun erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplanbegründung.

Dies beginnt mit entsprechenden Präzisierungen im Rahmen des städtebaulichen Konzepts, die dazu führen, dass die Differenzierung zwischen Groß- und Kleinflächigkeit faktisch aufgehoben wird, setzt sich fort mit der fehlerhaften Beurteilung sog. Mallflächen, die genuin auch dem Verkauf respektive als Verkaufsflächen dienen, und setzt sich weiter fort anhand vieler nurvermeintlich marginaler Modifizierungen.

So ist beispielhaft der auf der Seite 13 der Bebauungsplanbegründung angeführte sog. „Planfall D.1“ durch den sog. Probetrieb der Stadt Bornheim insofern konterkariert worden, als nachweislich keine Reduzierung des Verkehrsaufkommens festzustellen ist.

Ferner, um lediglich ein weiteres Beispiel herauszunehmen, bleibt offen und fragwürdig, wie sich die auf der Seite 25 im Rahmen der Merkmale der möglichen Auswirkungen angeführte Versiegelung des Bodens auf maximal 0,95 zu den alten Bebauungsplänen (bestehende verbindliche Bauleitpläne unter Textziffer 2.5, S. 4) rechtlich wie tatsächlich verhält.

Insgesamt ist nicht nur für einen juristisch geschulten Blick deutlich erkennbar, dass die Stadt Bornheim offenbar vor dem Hintergrund einer Stellungnahme- und Einwendungsflut anlässlich der vorherigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2013 erstmalig fundiert die bis dahin schon vergleichsweise weit gediehene verbindliche Bauleitplanung einer zusätzlichen juristischen Überprüfung zugeführt hat.

In der entsprechenden Beschlussvorlage für die Ratssitzung am 03.12.2013 räumte die Stadt Bornheim ein, dass aufgrund des Ergebnisses der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung **und einer zusätzlichen juristischen Überprüfung der Planung** in den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes Ro 17 Änderungen und Ergänzungen vorgenommen wurden.

Die Stadt Bornheim greift allerdings deutlich zu kurz, wenn in der v.g. Beschlussvorlage hierzu ausgeführt wird, dass diese Änderungen und Ergänzungen grundsätzlich lediglich die Konkretisierung der bisherigen städtebaulichen Ziele betreffen.

Wenn und soweit insbesondere seitens der Stadt ausgeführt wird, dass durch die weitere Ausdifferenzierung der Anlagen innerhalb des geplanten Einkaufszentrums, die genaue Festsetzung des Plangebietes SO 2 sowie weiterer Festsetzungen und Begründungen der Bebauungsplan besser auf die städtebaulichen Planungsziele ausgerichtet werden kann, und insbesondere den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim mit der Weiterentwicklung der Festsetzungen besser entsprochen werden könne, so entpuppen sich diese vermeintlich normalen und lediglich konkretisierenden Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung bei bloßer Lektüre als **wesentliche und erhebliche Anpassungen der vorherigen Bauleitplanung**.

Vor diesem Gesamthintergrund verbietet sich eine Verkürzung der Auslegungsfrist im Rahmen einer erneuten Offenlage.

Dies gilt schlussendlich umso mehr, als der Gutachter zum Einzelhandel in einer ergänzenden Stellungnahme bestätigt hat, dass mit den geänderten Festsetzungen den Voraussetzungen des Gutachtens entsprochen werde mit der Folge, dass die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse daher nicht angepasst werden müssten.

Soweit dann nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2013 im Rahmen der Abwägung auch noch Gutachten zum Straßen- und Bahnlärm sowie zum Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße erstellt wurden, deren Ergebnisse ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 im Rahmen der erneuten Offenlage eingeflossen sind, und diese Gutachten nun während der erneuten Offenlage eingesehen werden konnten, ist es für einen selbst uneingeschränkt an dieser verbindlichen Bauleitplanung interessierten, mündigen Bürger schlechterdings unmöglich, diese **Vielzahl an ergänzenden Gutachten, zusätzlich gewonnenen Erkenntnissen und vielen Modifizierungen** innerhalb von – je nach Sichtweise – 13 oder gar nur 9 Tagen auch nur ansatzweise nachzuvollziehen oder gar hierzu auch noch einigermaßen substantiiert Stellung zu nehmen.

Ein Weiteres kommt am Ende hinzu:

In der überwiegenden Mehrzahl handelt es sich bei den wenn auch farblich hinterlegten Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 um die von Anfang an bauplanungsrechtlich „neuralgischen“ Punkte, die bereits Gegenstand bisheriger Einwendungen respektive Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gewesen sind.

Vor diesem weiteren Hintergrund wird mit dem verwaltungsseitigen Hinweis in der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.12.2013 darauf, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können, die mit dieser Regelung originär vom Gesetzgeber verfolgte Zielsetzung vor dem Hintergrund der Präklusion gemäß § 47 Abs. 2 a VwGO „pervertiert“.

Denn die Beschränkung des Vorbringens von Anregungen auf die geänderten und ergänzten Teile ist dann ermessensfehlerhaft und damit abwägungsfehlerhaft, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Teils des Bauleitplans auch solche privaten oder öffentlichen Belange in einer abwägungsrelevanten Weise im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB berührt werden, dass sie von den durch die Änderung oder Ergänzung gezogenen Interessengeflechten nicht abgeschichtet werden dürfen und können (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 12. Aufl. 2014, § 4 a, Rn. 4).

Vor diesem Gesamthintergrund erlaubt sich der Einwender hiermit, auf seine im Rahmen der vorherigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB form- und fristgerecht bei der Stadt Bornheim eingereichte Stellungnahme vom ... [26.07.2013] zu verweisen, die hiermit unter Bezugnahme auf die farblich hinterlegten Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplan vollumfänglich zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme erklärt werden.

53332 Bornheim, den 19.1.2014
Burgstr. 56

Stadt Bornheim
Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler
Rathausstraße 1

53332 Bornheim

**Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf
hier: erneute öffentliche Auslegung / Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.
2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Anschluss an und unter ausdrücklicher Bezugnahme und Verweisung auf meine bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristwährend eingereichte Stellungnahme vom 9.10.2012 und der im Rahmen der öffentlichen Auslegung / Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25. Juli 2013 wird zu dem oben genannten Entwurf des Bebauungsplans Ro 17 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB nehme ich als Eigentümerin des Grundstücks wie nachstehend fristwährend Stellung:

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Ro 17 ist unwirksam, weil er in signifikanter Weise gegen das Gebot gerechter Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verstößt. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Lässt man einmal den nachstehenden, bereits begründeten Vorhalt beiseite, dass die Stadt

Bornheim die Verfahrensart nach § 13a BauGB allein deshalb gewählt hat, um dem zunehmenden Zeitdruck von Vorhabenträgerseite Rechnung zu tragen und um keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen zu müssen, so ist vorliegend ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB gegeben. Bekanntermaßen tritt dieses nunmehr als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot selbständig vor die – inhaltlichen – Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB,

vgl. hierzu OVG Koblenz, Urt. v. 18.06.2008
– 8 C 10128/08.

Diesen bereits vorgelagerten Ermittlungs- und Bewertungspflichten nach § 2 Abs. 3 BauGB kommt ebenso wie dem zuvor genannten Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB eine besondere Bedeutung im Rahmen der inhaltsbestimmenden Funktion der Bauleitplanung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 des Grundgesetzes (GG) zu. Soweit ein Bebauungsplan dem Eigentum im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG eine neue Qualität verleiht,

vgl. BVerfG, Beschl. v. 14.05.1985 – 2 BvR 397.82;
Urt. v. 01.01.1974, NJW 1975, 841,

werden die Anforderungen des Art. 14 GG an eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums in der Bauleitplanung regelmäßig durch das Abwägungsgebot erfüllt. Hiernach muss und kann das Abwägungsgebot der grundgesetzlich gewährleisteten Rechtsstellung des Eigentümers und den Anforderungen an eine sozialgerechte Eigentumsordnung einerseits und den öffentlichen Belangen andererseits grundsätzlich wie auch konkret entsprechen. Dabei müssen die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder gar Grundstücke von der Privatnützigkeit gänzlich ausschließen,

vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.12.1987, NVwZ 1988, 728.

Als Eigentümer des eingangs genannten Grundstücks berufe ich mich vor diesem Hintergrund auf mein Grundrecht auf Eigentum.

Soweit gerade für den auch vom Geschäft meines Mieters repräsentierten Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzverlagerungen in der Größenordnung von lediglich 3% des derzeitigen Umsatzes prognostiziert werden, und zur Begründung mit nur geringen Angebotsüberschneidungen argumentiert wird, dürften die dahingehenden Erwägungen, einer Überprüfung durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nicht standhalten.

Die nach Lektüre der Bauleitplanunterlagen lediglich auf den Bestandsschutz reduzierten Eigentümerinteressen sind insgesamt unzureichend gewürdigt worden.

Als Ehefrau des _____ erlaube ich mir auf dessen Stellungnahmen vom 10.10.2012 und 25.7.2013 vollumfänglich zu verweisen. Ich betone, dass ich mir dessen Stellungnahmen abschließend zu meinen vorstehenden Ausführungen vollständig zu eigen mache.

I. Verfahrensfehler

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Ro 17 Stadtteil Roisdorf ist fehlerhaft.

1. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Ro 17 ist zum einen für einen zu kurzem Zeitraum erfolgt, da der Zeitraum von zwei Wochen für ein so einen komplexen Vorgang viel zu kurz ist, zumal zum anderen wiederum der Offenlagezeitraum mit zwei Tagen innerhalb der Weihnachtsferien (bis 7.1.2014; der erste Schultag ist somit der 8.1.) liegt. Angemessen wäre ein 4-wöchiger Zeitraum außerhalb der Ferien. Dieses Vorgehen hat Methode, denn auch die beiden vorhergehenden Öffentlichkeitsbeteiligungen geschahen, wie nachstehend dargestellt, teilweise während der Ferien.

Der Bebauungsplan liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Bornheim im Zeitraum vom 27.06. bis einschließlich 26.07.2013 öffentlich aus.

Wie bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, bei der sich die Beteiligungsfrist (13.9. bis 12.10.2012) für eine Woche mit der Herbstferien in NRW (8.10. bis 20.10.2012) überschneiden hat, geschieht das gleiche Procedere jetzt schon wieder:

Die Schulferien Sommer 2013 in Nordrhein-Westfalen beginnen am 22.07.2013; letzter Schultag und tatsächlicher Schulferienbeginn war folglich am 19.07.2013.

Als verwaltungsseitig bekannt vorauszusetzen ist, dass die „Reisewelle“ dementsprechend bereits seit dem 19.07.2013 begonnen hat und jedenfalls die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bornheim mit schulpflichtigen Kindern gegebenenfalls seit dem 19.07.2013 bis zum Ende der Offenlage am 26.07.2013, d.h. an immerhin 8 Tagen im Zweifel verhindert sind, fristwahrende Stellungnahmen bei der Stadt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einzureichen. Ein Viertel der einmonatigen Auslegungsfrist fällt folglich in die nordrhein-westfälischen Schulsommerferien.

Zwar müssen Bürger damit rechnen, dass Bekanntmachungen auch während der Schulferien erfolgen und sich darauf entsprechend einstellen. Jedoch bestehen im Rückblick auf das bisherige, ohnehin von großer Eile geprägte Aufstellungsverfahren hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Stadt den Bekanntmachungszeitpunkt respektive den Zeitraum der Offenlage bewusst und gezielt wiederum so unmittelbar vor und in die Ferienzeit gelegt hat, um Einwendungen kritischer Bürger zu verhindern respektive zu beschränken.

Eine solche Offenlagepraxis entspricht nicht dem Sinn und Zweck des § 3 Abs. 2 BauGB (bürgerschaftliche Mitbestimmung an der städtebaulichen Planung zur Erfüllung von „Grundrechtsschutz durch Verfahren“).

Wegen dieses Verfahrensfehlers bedarf es einer erneuten Offenlage, d.h. einer Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

2. Wenn und soweit man sich auf Seiten der Stadt Bornheim offensichtlich darum bemüht hat, den Ausschuss- und Ratsmitgliedern im Vorfeld des Offenlagebeschlusses und der Beschlussfassung über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung alle Bebauungsplanunterlagen einschließlich der verfahrensbegleitenden Gutachten zusammenzustellen und vorzulegen, muss dieser verwaltungsseitige Anspruch auf vollständige Information der Politik auch erfüllt werden. Alles andere wäre nicht systemgerecht.

So fehlt nachweislich in den Anlagen zur Beschlussvorlage-Nr. 170/2013-7 die von Junker + Kruse im Januar 2013 erstellte „Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung“, erstellt von Frau Julia Hagemann und Herrn Stefan Kruse, im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim.

Das Fehlen dieser Stellungnahme führt insofern zu einem durchgreifenden Verfahrensmangel, als die von der Stadt beauftragte BBE Handelsberatung GmbH unter dem Datum des 22.02.2013 hierauf ausdrücklich repliziert hat und die Lesbar- und Verständlichkeit dieser Stellungnahme von BBE aus der maßgeblichen Perspektive der Ausschuss- und Ratsmitglieder erheblich darunter leidet, dass die Stadtverwaltung die darin in Bezug genommene „Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung“ von Junker + Kruse aus Januar 2013 schlicht nicht mit vorgelegt hat.

Diesem Manko ist im Rahmen dieser erneuten Offenlage nicht abgeholfen worden,

allenfalls wurde die gutachtliche Stellungnahme als Anlage Nr. 5.1 der Rats- und Ausschuß-Vorlage 570/2013-7 vom 11.11.2013 beigelegt.

3. Ein weiterer Verfahrensfehler ist darin zu sehen, dass den Rats- und Ausschußmitgliedern die Vorlage 170/2013-7, postalisch erst am 13. April 2013 also 11 bzw. 12 Tage (teilweise weniger) vor der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 24. April 2013 bzw. des Rates am 25. April 2013 zugestellt wurde. Diese Vorlage umfaßt einen Gesamt-Umfang von mehr als 560 Druckseiten einschließlich von weit über 200 Seiten, die nur im Ratsinformationssystem elektronisch enthalten sind und nicht ausgedruckt zur Verfügung gestellt wurden, zuzüglich der Vorlagen für weitere 27 Tagesordnungspunkte. Damit war den einzelnen ehrenamtlichen Ausschußmitgliedern eine ordnungsgemäße Durcharbeitung dieser Vorlage und damit eine erforderlich sachgerechte Erörterung in den Fraktionen zur Vorbereitung der Ausschußsitzung nicht möglich.

Ähnlich wurde mit der Vorlage 570/2013-7 vom 11.11.2013 für die Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 27.11.2013, die bei einem Gesamtumfang von rund 624 Seiten (davon 30 Seiten – insbesondere überarbeitete Gutachten und Stellungnahmen - nur im Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim elektronisch verfügbar) verfahren, die den Ausschußmitgliedern erst am 16.11.2013, also 11 Tage vor der Ausschußsitzung - neben 155 Seiten für einen weiteren Tagesordnungspunkt - zugestellt wurde.

4. Ein weiterer Verfahrensfehler ist darin zu sehen, dass die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m § 13a (3) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) i.V.m § 13a (3) BauGB nicht jeweils einzeln beurteilt und für die politischen Entscheidungsträger dargestellt, sondern ohne direkten Bezug zum Antragsteller zusammengefaßt und teilweise pauschalisiert dargestellt wurde (Anlage „Abwägung“). Einzelstellungen zu den den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden zwar als Anlagen 6.4 und 7.2 der Vorlage 570/2013-7 beigelegt, waren aber nicht Gegenstand der Offenlage, die sich lt. Beschluß nur auf die geänderten textlichen Festsetzungen und die geänderte Begründung bezieht.
5. Das von der Stadt Bornheim gewählte Verfahren nach § 13 a BauGB (vgl. Begründung, Tz. 3, S. 5 letzter Absatz und S. 6 oben) begegnet durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Nach unserer Auffassung sind die Voraussetzungen für die

Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegend gar nicht erfüllt.

Der mit der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichte Ausbau des derzeitigen Standortes des Toom-Verbrauchermarktes im Ortsteil Bornheim-Roisdorf zu einem Einkaufszentrum ist insofern keine Maßnahme der Innenentwicklung, als das alleinige Ziel der Planung darin besteht, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum durchzusetzen.

Einmal ungeachtet dessen, dass es hierfür schon kein hinreichendes Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB gibt, stellen die Planungsziele „Nachverdichtung“ und „Innenentwicklung“ insofern einen „Etikettenschwindel“ dar, als der eigentliche Wille – die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel – hierdurch verdeckt werden soll.

Im Übrigen handelt es sich um eine Gefälligkeitsplanung für den Investor respektive Vorhabenträger, in dessen Eigentum sich die Gebäude-, Parkplatz- und Freiflächen des Standortes einschließlich der gewerblichen Nutzungen befinden.

Im Einzelnen:

- a) Das beschleunigte Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB wurde bereits durch das am 01.01.2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) eingeführt. In diesem Verfahren wird, ebenso wie im vereinfachten Verfahren, von der Umweltprüfung abgesehen.

So verwundert es, dass die Stadt Bornheim als Trägerin der Planungshoheit nicht sogleich, im Zeitpunkt des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses am 06.05.2010, dieses beschleunigte Verfahren gewählt hat.

Dass dieser Weg erst mehr als 2 Jahre nach diesem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gewählt wurde, ist ungewöhnlich und verdächtig in dem Sinne, dass offensichtlich die wahren Beweggründe der Stadt kaschiert werden sollen.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger soll nämlich ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem sich der Vorhabenträger zur Kostenbeteiligung für die Herstellung der empfohlenen verkehrlichen Ertüchtigungsmaßnahmen sowie für die Verbesserung der Radwege und Haltestellen vertraglich verpflichtet.

Zwar sind hiernach also die Kosten der Gutachten vom Vorhabenträger zu

übernehmen. Jedoch muss die Stadt nach bisheriger Beschlusslage 30% der entstandenen Kosten der Gutachten übernehmen, sofern der Bebauungsplan nicht binnen 3 Jahren rechtskräftig werden sollte.

Es besteht also ein erheblicher Zeitdruck aus Sicht der Stadt Bornheim, der noch dazu dadurch eine Beschleunigung erfährt, dass der Investor bereits ein gewisses höheres Lebensalter erreicht hat und nicht viele weitere Jahre darauf warten kann, bis dass der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

- b) Die Anwendbarkeit von § 13 a BauGB stellen wir ferner in Abrede, weil der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim heraus entwickelt werden kann und zudem nicht mit den Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, Stand der Fortschreibung 2011, in Einklang steht.

Zwar erlaubt § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans vor der Änderung des Flächennutzungsplans und damit abweichend von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Jedoch muss von Seiten der Stadt Bornheim als Trägerin der Planungshoheit dabei berücksichtigt werden, dass mit dem Instrument des § 13 a BauGB u.a. die Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche ermöglicht werden soll, um der Gefahr peripherer, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdenden Handelszentren entgegenzuwirken, die auf die grüne Wiese außerhalb der Städte reichen.

Es erscheint uns als zweifelhaft, ob diese Regelung gleichwohl die Ausweisung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“, also für großflächigen Einzelhandel zulässt,

vgl. hierzu VG Saarlouis, Beschl. v. 23.12.2010
– 5 L 2221/10, juris - Rn. 97.

- c) Nach Lektüre der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Verfahren gemäß § 13 a BauGB drängt sich der Eindruck auf, dass sich die Stadt Bornheim im Grunde genommen jeglicher Beurteilung des Begriffs der Innenentwicklung enthalten hat oder vielleicht sogar eine bewusst unzutreffende, nicht mehr nachvollziehbare Beurteilung vorgenommen haben könnte,

vgl. insoweit Bayer. VGH, Urt. v. 22.03.2011
– 1 N 09.2888, juris - Rn. 21 a.E. m.w.N.

Insbesondere sind vorliegend die Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB insofern nicht erfüllt, als in der Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeitsprüfung die in Anlage 2 zum § 13 a

Abs. 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien als nicht erheblich eingestuft worden sind.

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls auf Seiten der Stadt Bornheim gewonnenen Ergebnisse stehen im Widerspruch zu der Tatsache, dass mit dem Vorhaben voraussichtlich immerhin eine Fläche von etwa 22.000 m² durch Gebäude und private Erschließungsflächen überbaut werden soll.

Das beschleunigte Verfahren ist gerade dann ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

Wenn auch die Stadt Bornheim vorliegend zwar eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorgaben von § 3c, Anlage 1 und 2 UVPG durchgeführt hat, sind die unter der Textziffer 9 der Bebauungsplanbegründung festgehaltenen Ergebnisse insofern nicht nachvollziehbar, als sie sich zum einen teilweise außerhalb des Rahmens zulässige Einschätzung bewegen und zum anderen auf einem Ermittlungsausfall fußen, der auf die Nachvollziehbarkeit durchschlägt,

vgl. hierzu Bayer. VGH, Urt. v. 14.09.2011 – 9 N 10.2275, Rn. 8, 9, 31 und 32.

Insoweit liegt hier ein Ermittlungsausfall vor, der auf die Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses der Vorprüfung durchschlägt,

vgl. nochmals Bay. VGH, a.a.O., juris-Rn. 49 ff.

Soweit die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht vorliegt, nur dann als zutreffend gilt, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist, besteht andernfalls – wie im vorliegenden Fall – ein für die Rechtswirksamkeit des zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beachtlicher Mangel. Weil das Ergebnis der von der Stadt Bornheim durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls aus den vorstehend skizzierten Gründen nicht nachvollziehbar ist, liegt somit denknotwendig ein zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Ro 17 führender Mangel vor.

II. Materielle Abwägungsfehler

1. Zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Die Stadt geht ausweislich der Textziffer 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf (Stand: 20.12.2013) davon aus, dass das Plangebiet entsprechend der Darstellung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stand der Fortschreibung 2011, gemeinsam mit der Königstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereiches das „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt bildet. Der bestehende Toom-Markt sei der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile von Bornheim. Der Standort fungiere dabei als Vorrangstandort für großflächige Betriebe, für die im Bereich der Königstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stünden. Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes werde durch die Planung größtenteils entsprochen. Die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters solle entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien.

Die Begründung des Bebauungsplans zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist abwägungsfehlerhaft im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.

Zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird vollständig auf die hiermit in Bezug genommene Stellungnahme von Junker + Kruse aus Januar 2013 zur „Plausibilität des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bornheim“ und die Ausführungen von Junker + Kruse unter Tz. 3 „Bewertung der ergänzenden Ausführungen der BBE zum Einzelhandelskonzept“ in ihrer beigefügten Stellungnahme von Mai 2013 „Fachliche Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker und Kruse durch die BBE“ (vom Bornheim zusammen mit seiner Stellungnahme eingereicht) verwiesen.

Hiernach ist die Abgrenzung des Hauptzentrums Bornheim / Roisdorf städtebaulich nicht begründet und begründbar sowie mit der jüngsten obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nicht in Einklang zu bringen.

Eine städtebauliche Begründung zur Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches fehlt.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim / Roisdorf ist insofern rechtswidrig, als die für eine Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich notwendige räumlich-funktionale Verbindung nicht gegeben ist. Zudem ist mit erneutem Verweis auf das „Plausibilitätsgutachten“ von Junker + Kruse aus Januar 2013 die Abgrenzungsbegründung in sich nicht widerspruchsfrei, so dass die Abgrenzung insgesamt willkürlich und insbesondere nicht an die örtlich tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst

erscheint.

So handelt es sich bei den beiden Angebotsstandorten „Königstraße“ und „Standortverbund Schumacherstraße“ um zwei klar voneinander separierte Bereiche, deren mehr als einen Kilometer langes Zwischenstück unter städtebaulichen wie funktionalen Gesichtspunkten kaum bzw. gar keine Ansatzpunkte für die Herstellung einer zukünftigen Verknüpfung aufweist.

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

Soweit diese Zielsetzung sowohl in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes (Fortschreibung 2010/2011) als auch im integrierten Handlungskonzept für die Königstraße benannt wird, läuft die städtebaulich unbegründete und nicht nachvollziehbare Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Osten sowie die damit einhergehende deutliche Angebotsausweitung zentralenrelevanter Sortimente diesen städtebaulichen Zielvorstellungen diametral entgegen.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand der Fortschreibung 2011, ist vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung,

vgl. BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07;
OVG Münster, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07;
Urt. v. 01.07.2009 – 10 A 2350/07,

unzulänglich.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept enthält ausschließlich Aussagen zur Einzelhandelsstruktur in Bornheim. Es handelt sich um eine reine Marktanalyse in Bezug auf den Einzelhandel. Städtebaulich relevante Aussagen enthalten insbesondere die Abschnitte 3.2 und 5.3 keine, obgleich es sich unstreitig bei „zentralen Versorgungsbereichen“ um eine städtebauliche Kategorie handelt.

Der grundlegende Mangel des verbindlichen Bauleitplanung von der Stadt zugrunde gelegten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ergibt sich bereits aus den einleitenden Sätzen der Abschnitte 3.2 und 5.3. Dort heißt es:

„Eine wichtige Aufgabe des vorliegenden Gutachtens besteht darin, die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Bornheim räumlich abzugrenzen und funktional zu bestimmen. Dazu wurden die Einzelhandelsnutzungen in den Zentrallagen der Ortsteile einer genauen Analyse unterzogen.“ (Abschnitt 3.2, S. 26)

„Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Bornheimer Innenstadt zeigte auf, dass sich die Hauptfunktionszonen des Einzelhandels auf die zwei Bereiche Königstraße und Rathausumfeld verteilen. Diese Nutzungsschwerpunkte bestimmen die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches, der sich von der Ortsmitte Bornheim bis zur Schumacherstraße in Roisdorf erstreckt (vgl. Abbildung 38).“ (Abschnitt 5.3, S. 66)

Diese und die weiteren Ausführungen in den Abschnitten 3.2 und 5.3 des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim sind schon insofern für die rechtssichere Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche aus städtebaulicher Sicht ungeeignet, als die für einen zentralen Versorgungsbereich typischen Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe nicht dargestellt werden. Ein zentraler Versorgungsbereich zeichnet sich im Unterschied zu einer bloßen Einzelhandelsagglomeration dadurch aus, dass zu den Einzelhandelsnutzungen weitere Angebote (Dienstleistungen wie Banken, Friseur, Lottoannahmestelle, Gastronomie) räumlich konzentriert hinzutreten. Auf der Grundlage des verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes in der Fortschreibung 2011 kann hingegen noch nicht einmal verbindlich festgestellt werden, ob es sich bei dem Bereich „Königstraße“ um einen „zentralen Versorgungsbereich“ im Sinne des Städtebaurechts handelt.

Der Bereich „Bornheim / Roisdorf“, wie er auf der Seite 66 in der Abbildung 38 dargestellt wird, ist kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Städtebaurechts. Der entsprechenden Abbildung lässt sich vielmehr ablesen, dass sich der zentrale Versorgungsbereich – wenn es sich denn überhaupt um einen handelt – auf den Bereich der Königstraße beschränkt und im Osten etwa im Bereich Königstraße/Ecke Schillerstraße endet. Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtteilgebiet Roisdorf („Toom“ und „Plus“ - inzwischen geschlossen -) liegen zu der Einzelhandelsagglomeration im Bereich der Königstraße ohne erkennbaren städtebaulichen Zusammenhang. Der „Toom-Markt“ wird auch nicht durch sonstige Nutzungen, die typisch für einen zentralen Versorgungsbereich wären (Spezialgeschäfte, Dienstleister oder gastronomische Angebote), mit den Geschäften auf der Königstraße in irgendeiner Art städtebaulich „verbunden“. Es ist insoweit schlicht abwegig anzunehmen, dass Kunden, die die Geschäfte im Bereich der Königstraße aufsuchen, im Rahmen eines „einheitlichen Einkaufsvorganges“, wie es das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen immer wieder hervorhebt, auch noch den „Toom-Markt“ besuchen.

Der „Toom-Markt“ liegt vielmehr isoliert in einer städtebaulich nicht integrierten Lage am Rande des Ortsteils Roisdorf, wobei ihm zwar aufgrund seiner Größe und seines Einzugsbereiches eine Versorgungsfunktion zukommt, was jedoch allgemein auf Einzelhandelsbetriebe zutrifft, weil der einzige (städtebauliche) Zweck eines Einzelhandelsbetriebes darin besteht, die Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich mit Waren zu versorgen. Dass dem Betrieb jedoch eine zentrale Versorgungsfunktion im Sinne des Städtebaurechts zukäme, scheint fernliegend.

Entsprechendes gilt für die „Nahversorgungszentren“ Hersel und Merten. In den entsprechenden Abbildungen 39 und 40 sind lediglich die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe verzeichnet, ohne dass sich aus dem Text ergäbe, welches Warenspektrum abgedeckt wird und durch welche Dienstleistungs- und Gastronomieangebote dieses ergänzt wird. Dass den „Nahversorgungszentren“ Hersel und Merten ein hinreichendes städtebauliches Gewicht zukäme, um von einem zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Städtebaurechts sprechen zu können, ist – gestützt auf die v.g. Abbildungen – ebenfalls eher fernliegend.

Die Fortschreibung 2011 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist mithin aus städtebaulicher Sicht völlig ungeeignet, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim rechtssicher zu bestimmen. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen führt hierzu aus:

„[...] die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen muss auf Grund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrliche Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.“

Dementsprechend dürfen im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht lediglich die Einzelhandelsnutzungen untersucht werden. Der Schwerpunkt eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes muss vielmehr darin liegen, die Gesamtheit der baulichen Nutzungen in einem bestimmten Bereich, der als zentraler Versorgungsbereich in Betracht kommt, daraufhin zu untersuchen, ob und wie diese sich ergänzen und ob das Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen geeignet ist, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen. Ein dabei ganz wichtiger und nie außer Acht zu lassender Gesichtspunkt ist die räumliche Nähe der den zentralen Versorgungsbereich bildenden gewerblichen Nutzungen. Idealerweise ist ein zentraler Versorgungsbereich in seiner Form so beschaffen, dass man fußläufig von Geschäft zu Geschäft gelangen kann, um seinen Bedarf an Waren decken und gleichzeitig Bank-, Friseur- oder sonstige Geschäfte tätigen zu können. Dies gilt im Grundsatz für Innenstadtzentren ebenso wie für Grund- und

Nahversorgungszentren.

Da das der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegte Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand der Fortschreibung 2011, die städtebauliche Bedeutung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ grundlegend verkennt, vermag es den Anforderungen, die § 1 Abs. 7 BauGB an die Abwägung stellt, schlechterdings nicht zu genügen. Der öffentliche Belang, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Planung zu berücksichtigen, kann nicht fehlerfrei in die Abwägung eingestellt werden. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist folglich in der der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegten Fassung abwägungsfehlerhaft und damit materiell rechtswidrig.

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)

Im Gegensatz zu der in Vorlage 170/2013-7 vertretenen Auffassung, wonach „der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens in Abhängigkeit der geplanten Verkaufsflächen erbracht“ sei, bin ich nach wie vor der Auffassung, dass die vom Ausschuß für Verkehr, Planung und Liegenschaften (VPLA) der Stadt Bornheim in seiner Sitzung vom 23.2.2012 zu Vorlage Nr. 565/2011-7 beschlossene Bedingung, dass der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit einschließlich der Verkehrsbezüge im gesamten Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf gutachterlich nachzuweisen sei, nach wie vor nicht erbracht ist. Zum Nachweis der Verkehrsverträglichkeit reicht es eben - wie nachfolgend ausgeführt wird – nicht aus, dass ein Gutachten vorgelegt wird, daß paßgenau auf das Ziel der Genehmigungsfähigkeit erstellt wird ohne Rücksicht auf alle wissenschaftlichen Grundlagen und Erkenntnisse und mit haarsträubenden Begründungen (z.B. ALDI, REWE XL).

Die im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Ro 17 erstellte Verkehrsuntersuchung führt zu durchgreifenden Abwägungsmängeln im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.

Die von der Stadt bei der Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung B-Plan RO 17 Umnutzung im Bereich des Toom-Marktes in Bornheim-Roisdorf zwischen Bundesbahn und Bonner Straße - Ergebnisbericht vom 20.02.2013“, genügt nicht den Anforderungen des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs. 6 Nr. 9 BauGB.

Zwecks Vermeidung insoweit unnötiger Wiederholungen wird auf den Bericht der DTV-

Verkehrsconsult GmbH (Verkehrsgutachten für ein Einkaufszentrum in Bornheim-Roisdorf) vom 03.12.2012, beauftragt vom Gewerbeverein Bornheim e.V. und der Christian Nettekoven KG, verwiesen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass die bisherigen Planungen und Vorüberlegungen für das Einkaufszentrum die verkehrlichen Auswirkungen keineswegs vollständig berücksichtigt haben. Von Seiten der DTV Verkehrsconsult GmbH wurde empfohlen, die erforderlichen Neu- und Umgestaltungen von Knotenpunkten unter der Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsprognose sowie der zu erwartenden Neuverkehre durch das Einkaufszentrum vorzunehmen. Dabei sollte in jedem Fall von den aktuellen verkehrlichen Randbedingungen im Untersuchungsraum ausgegangen werden. Zusätzlich sollte auch die Umsetzbarkeit möglicher Knotenpunktvarianten frühzeitig in die Planungen mit einbezogen werden, um realistische und leistungsfähige Lösungen anbieten zu können. Hierbei sind insbesondere die Flächenverfügbarkeit sowie die entstehenden Kosten zu beachten. Weiterhin sollten auch die verkehrlichen Auswirkungen auf die Königstraße näher betrachtet werden, um hier eine verträgliche Abwicklung der erwarteten Verkehrsmengen sicherzustellen.

Die in den Planungen bisher vorgesehenen 550 bzw. 570 Stellplätze werden aus Sicht der DTV Verkehrsconsult GmbH ausweislich deren Berichterstattung vom 03.12.2012 bzw. Stellungnahme vom 17.4.2013 für die geplanten Nutzungen als nicht ausreichend erachtet.

Was die konkrete Abwägung der Stadt mit den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB anbelangt, so werden in dem „Gegengutachten“ der DTV Verkehrsconsult GmbH ausschließlich Annahmen zugrunde gelegt, die durch entsprechende Fachliteratur begründet werden können und entsprechend dokumentiert wurden. Die Auswahl der vom IVV-Gutachten abweichenden Werte liegt darin begründet, dass DTV die örtlichen Randbedingungen anders bewertet, beispielsweise die „nicht integrierte Lage“ bzw. die „teilintegrierte Lage“ des Einkaufszentrums.

Im Einzelnen resultieren Abwägungsfehler aus den nachfolgenden Punkten:

- Die Stadt argumentiert, dass die Annahme der Verkehrserzeugung für ALDI im DTV-Gutachten insofern zu hoch sei, als es im Umkreis von 7 km 10 weitere ALDI-Märkte gäbe und in diesem Falle deutlich geringere Kundenzahlen pro qm anzusetzen seien. Gleichwohl geht die BBE in ihrem Schreiben vom 11.11.2013 (Anlage 4.4. zur Rats- und ausschlußvorlage) von einer Flächenproduktivität von 7.800 €/m² VK-Fläche p.a. aus.

Einmal ungeachtet dessen, dass diese Behauptung der weiteren 10 ALDI-Märkte für DTV nicht überprüfbar ist, wird von deren Seite nachvollziehbar davon ausgegangen, dass die Firma ALDI keine neue Filiale eröffnet, in der sie nicht mindestens einen für das Unternehmen durchschnittlichen Umsatz erwartet. Die insoweitigen Annahmen von DTV erscheinen nach wie vor als gerechtfertigt.

- Soweit die Stadt argumentiert, dass die Annahme der Verkehrserzeugung für REWE im DTV-Gutachten insofern zu hoch sei, als der hier geplante Markt (REWE-XL) ein modernes Konzept mit überdurchschnittlich großzügigen Verkaufsflächen enthalte und derartige moderne Einkaufskonzepte in den Kernwerten der Literatur noch nicht verankert seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Wenn und soweit es noch keine wissenschaftlich begründeten Kernwerte für diese Art von Märkten in der Literatur gibt, dann gibt es auch keine Argumente, hier geringere Kundenzahlen anzunehmen. Es ist ebenso möglich, dass diese modernen Märkte aufgrund ihrer besonderen Attraktivität (großes Sortiment, ansprechende Verkaufsflächen) sogar mehr Kunden anlocken. Im Übrigen geht auch hier die BBE von einer normalen Flächenproduktivität von rd. 3.900 €/m² VK-Fläche p.a. aus. Die Gutachten widersprechen sich also.

- Soweit die Stadt die Verkaufsfläche der Apotheke mit nur 40 qm ansetzt und nicht mit 150 qm, und die von DTV insoweit ermittelten Kundenzahlen für die Apotheke als viel zu hoch beurteilt werden, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Die Kundenzahlen der Apotheke wurden von DTV über die Anzahl der Mitarbeiter (Auskunft der Apotheker) berechnet, und nicht über die Verkaufsflächen. Insoweit ist die von DTV vorgenommene Berechnung völlig plausibel und korrekt und zutreffend im Bericht dokumentiert.

- Soweit sich die Stadt auf den Standpunkt stellt, dass der gewählte IV-Anteil für die Kunden insgesamt zu hoch gewählt worden sei, insbesondere die 90% für den Elektronikmarkt insoweit übertrieben seien, als es auch Elektronikteile gäbe, die nicht zwingend mit dem PKW transportiert werden müssten, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Die Bewertung des IV-Anteils ist aus Sicht von DTV richtig, und zwar gerade vor

dem Hintergrund des laut Aussage der Stadt großen Anteils an auswärtigen Kunden, die sicher eher mit dem PKW kommen werden.

- Wenn und soweit sich die Stadt ferner auf den Standpunkt stellt, dass die sog. Verbundeffekte im DTV-Gutachten insofern zu gering eingeschätzt werden, als mit einem hohen Anteil auswärtiger Kunden zu rechnen sei, so dass gerade bei einem Elektronikmarkt Verbundeffekte von bis zu 60% möglich seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Diese Behauptung der Stadt stünde im Widerspruch zu einem angeblich geringeren IV-Anteil und vielen fußläufigen Kunden.

- Soweit die Stadt darüber hinaus die Anzahl der erforderlichen Parkplätze (rund 900) deutlich zu hoch einschätzt und argumentiert, dass bestehende Einkaufszentren mit ähnlichen Verkaufsflächen maximal 600 Stellplätze bereitstellten, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Der Vergleich mit anderen Einkaufszentren erscheint schon insofern als nicht fachgerecht, als neben den Verkaufsflächen auch das Sortiment für die Anzahl der Kunden entscheidend ist. Ob das Sortiment der zum Vergleich herangezogenen Einkaufszentren vergleichbar ist, kann von DTV ohnehin nicht verifiziert werden. Jedenfalls hat DTV bei deren Berechnung mit den Anforderungen an die Anzahl von Stellplätzen eine Plausibilitätsprüfung nach nordrhein-westfälischem Bauordnungsrecht vorgenommen, die zu einer Bandbreite von 480 bis 1.440 Stellplätzen bei einer Verkaufsfläche von 13.500 qm führt, wobei die Zahl höher wird, je höher der Anteil hochfrequentierter Sortimente (z.B. ALDI, Lebensmittel) ist.

- Soweit die Stadt sich sodann auf den Standpunkt stellt, dass bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl zu kleine Umschlagszahlen von DTV angesetzt wurden und die Umschlagszahlen wegen des hohen Lebensmittelanteils deutlich höher seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Diese Behauptung der Stadt stünde im Widerspruch zu angeblich hohen Verbundeffekten insofern, als diese zu noch längeren Stellplatzbelegungen führen. Insoweit erscheint die Annahme von DTV als nach wie vor völlig realistisch und plausibel. Im Übrigen hat DTV für den Discounter einen um 50 % höheren Umschlagsgrad zu Grunde gelegt.

- Soweit die Stadt schließlich in ihre Abwägung die Überlegung einstellt, dass bei den durchgeführten HBS-Nachweisen keine Prognosen und keine möglichen Verkehrsverlagerungen seitens DTV berücksichtigt worden seien, mag man dem

Folgendes entgegenhalten:

Dies mag zwar zum Teil insofern richtig sein, als eine umfassende Berücksichtigung nur möglich ist, wenn ein Verkehrsmodell zur Verfügung steht. Hinzuweisen ist dann jedoch darauf, dass die von IVV angestellten Prognosen bezüglich der Bonner Straße im Bereich des Einkaufszentrums eine Verkehrszunahme erwarten. Damit hätte DTV die Verkehrsmengen für den Nachweis zu günstig angesetzt und mit Berücksichtigung der Prognosen würde sich das Ergebnis denknotwendig zum Negativen verändern.

Alles in allem zeigen die vorstehenden Punkte, dass die im Zuge des Aufstellungsverfahrens von der Stadt eingeholte Verkehrsuntersuchung IVV (Ergebnisbericht vom 20.02.2013) schlechterdings nicht geeignet ist, eine abwägungsfehlerfreie verbindliche Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 7, Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu generieren respektive abzusichern.

Im Übrigen schließen wir uns vollinhaltlich der Stellungnahme von Herrn Günter Pohl vom 17.7.2013 zu den Verkehrsuntersuchung der IVV an.

Zum Bereich **öffentliche Verkehrsflächen** weisen wir insbesondere auf folgende Fragestellungen und Anmerkungen hin:

Planunterlagen

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.09.2012 bis 12.10.2012 war in den Unterlagen auch ein Gestaltungsplan enthalten, als Datei „315_2012-7_2_Gestaltungsplan.pdf“ benannt. Bei den im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen der derzeitigen Offenlage befindet sich nur der Bebauungsplan-Entwurf (ohne Datum) mit dem Kreisverkehrsplatz an der Einfahrt zum Einkaufszentrums an der Bonner Straße, als Datei „Ro 17 81732_13-03 _rechtsplanentwurf.pdf“ benannt.

In diesem Bebauungsplan sind die im damaligen Gestaltungsplan dargestellten Anlieferrampen und die Zufahrten zu den Anlieferrampen nicht erkennbar. Insbesondere fehlt die Darstellung der Schleppkurven mit dem Rangierbereich für die Lkws im Bereich der nächsten betroffenen Anlieger Mörnerstraße Nr. 33 bis 37 sowie der neue Überbau über die Rampe an der Fußgängerunterführung Widdiger Weg.

Da bei der Offenlage auch die Gebäudeansichten vorgelegt werden, sollten die Zuwegungen zu den Laderampen auch dargestellt werden.

Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg

Gegen eine weitere Überbauung der Rampe an der Fußgängerunterführung Widdiger Weg um ca. 15 m bestehen grundsätzliche Bedenken. Die Vergrößerung des Angstraumes für Fußgänger kann nicht durch Anbringung von Lampen (siehe Abwägung – Anlage zur Vorlage 170/2013-7) gemindert werden.

Nur die Einsicht in den Tunnel kann das Sicherheitsgefühl der Benutzer erhöhen und ist in erheblichem Maße aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention ein Erfolg.

Bei einer Überbauung muss die Rampe zur Beibehaltung der Neigung und Einsichtnahme in die Unterführung in gleichem Maß wie die Überbauung verlängert werden. Dies wurde aber bisher in keinem Plan dargestellt. Weiter würde die Überbauung bedeuten, dass die gesamten Stützwände der Rampe abgebrochen und der neuen Höhenlage angepasst, sowie im Bereich der Überbauung Stützwände durch massive Widerlager ersetzt werden. Das Brückenbauwerk muss dann für 38-tonner Lkw geeignet sein.

Durch die Änderung der Rampen, ist auch eine Änderung der Baugrenzen in diesem Bereich erforderlich.

Alternative Zufahrt für die Anlieferfahrzeuge

Durch die bereits dargestellte Zufahrt von der Bonner Straße zu den Laderampen könnte das Problem Fußgängerunterführung und Lärmbelästigung der Anlieger der Mörnerstraße gelöst werden. Denn die Stadt muss nicht den Bebauungsplan ständig den Wünschen des Investors anpassen, sondern muss die Vorgaben im Sinne der Bevölkerung stellen.

Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße – Widdiger Weg

Im Plangebiet liegt der öffentliche städtische Parkplatz auf dem Flurstück Nr. 30. Hier sind regelmäßig 10-16 Pkw geparkt. Dieser Parkplatz wird von Patienten und Personal der nebenliegenden Arztpraxis und von Friedhofsbesuchern genutzt. Den Kunden und Beschäftigten der Apotheke und der umgebenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen stehen eigne Firmenparkplätzen zur Verfügung

Die Erhaltung des Parkplatzes an der Ecke Bonner Straße / Widdiger Weg ist insbesondere für die Friedhofsbesucher erforderlich. Bei Beerdigungen ist der im nördlichen Bereich vorhandene Parkplatz nicht ausreichend und wird wegen der verminderten Einsichtnahme auch nicht gerne von Friedhofsbesuchern genutzt.

Da das Grundstück von 924 m² an den Investor verkauft werden soll und damit diese öffentliche Parkplatz mit 16 Stellplätzen ersatzlos entfallen soll, stellt sich die Frage: Wo werden hierfür öffentliche Ersatzparkplätze gebaut?

Liegenschaften mit der Bezeichnung GF und GFL

Nach den vorliegenden Unterlagen sollen alle städtischen Grundstücke im Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 5.000 m² an den Investor verkauft werden. Lt. Kostenschätzung der Stadt Bornheim für das Bürgerbegehren „Grundstücksverkäufe Roisdorf“ wird von einem Veräußerungserlös von 700.000 € ausgegangen, was einem Preis je qm von 140 € entspricht. Der Bodenrichtwert in diesem Gebiet beträgt 210 €. Hier wird aus einem bisherigen Mischgebiet und Kerngebiet ein Sondergebiet mit einer hohen Bebaubarkeit (GRZ 0,8 – vorher 0,4 bis 0,6). Der Preis ins unangemessen niedrig und steht in keinem Verhältnis zu Preisen, die die Stadt in gleichzeitig verlaufenden Kaufverhandlungen verlangt.

Zudem ist unklar, ob dieser Kaufpreis nicht – entgegen der Angabe der Stadt zur Kostenschätzung im Rahmen des Bürgerbegehrens - auch eine Beteiligung an den Baukosten des Kreisverkehrsplatzes Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße beinhaltet.

Dann wäre der Kaufpreis für die Grundstücke noch einmal deutlich geringer.

In der Begründung zum Bebauungsplan R0 17 wird unter Tz. 6.1 zum Thema „**Verkehrliche Anbindung / Verkehrsknotenpunkte**“ ausgeführt, dass

- a) der **Kreisverkehrsplatz auf der Bonner Straße** vor der Zufahrt zum geplanten Vorhaben „als leistungsfähig mit befriedigender Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C nach HBS 2001) zu bewerten“ sei.

Hierzu ist anzumerken, dass diese Einstufung nach HBS davon ausgeht, dass der Kreisverkehr gleichsam auf der grünen Wiese liegt mit ungehinderten Abflüssen nach vier Seiten. Der geplante Kreisverkehr hat jedoch nur drei Abflüssen, wovon einer durch die in knapp 5 m Entfernung beginnende Tiefgarage mit entsprechenden Parksuchverkehr stark eingeschränkt ist. Weiterhin verursachen die Ampeln z.B. an der Adenauerallee regelmäßig Fahrzeugpuls, die zu einer erhöhten Belastung führen. Nach Einschätzung unserer Gutachter und der von ihnen höher erwarteten Gesamt-Verkehrsmengen wird der Kreisverkehr voraussichtlich nicht ausreichend leistungsfähig sein.

Lösung für schwere Lkw und Kranwagen

Der an der Bonner Straße ansässige Kfz-Betrieb Reuter muss mit seinen schweren Lkw und Bergungsfahrzeugen eine Fahrmöglichkeit über die beiden Kreisverkehrsplätze zur Autobahn haben. Auch für seine Kunden, wie z.B. die Kranfahrzeugfirma Baumann aus Hersel, muss die Werkstatt noch erreichbar sein.

b) der **Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße**

„Für eine Verkehrsbeziehung der Bonner Straße wird jedoch auch nach dem Umbau weiterhin eine mangelhafte Verkehrsqualität (Qualitätsstufe E nach HBS 2001) erreicht, sofern die Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) als Rahmenbedingung nicht realisiert werden. Die mangelhafte Verkehrsqualität dieser einzelnen Fahrbeziehung führt zu einer insgesamt mangelhaften Einstufung der Verkehrsqualität (Qualitätsstufe E nach HBS 2001) des gesamten Kreisverkehrs, ...“

Hierzu ist Folgendes anzumerken:

Der Planfall D 1 -2020 (FNP) hat lt. Gutachten der IVV vom 6.8.2007 (Bild 13) folgende Voraussetzungen:

- Fertigstellung der L 183 n
- Kreisverkehr L 281/L 118
- Umfahrung Servatiusweg
- 1-Richtungsverkehr West-Ost (Erschließungsverkehr in Gegenrichtung)
- Ausbau
- Anbindung an Königstraße über neuen Kreisverkehr
- Tempobeschränkung 10-20 km/h verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Umgestaltung Königstraße
- Einbahnverkehr Ost-West zwischen Secundastraße und Peter-Fryns-Platz
- Tempo 10 bis 20 km/h – verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Kreisverkehr Secundastraße

- Sperrung MIV Wallraffstraße zwischen Burgstraße und Secundastraße
- Apostelpfad als unechte Einbahnstraße
- Neu: Maßnahmen zur Verringerung des Durchgangsverkehrs auf der Alfred-Rademacher-Straße
- Neu: Teilanschluss L 192/K 42

Das soll zu einer Reduzierung des Verkehrs auf dem Herseler Weg um 3.300 Kfz und einer Mehrbelastung auf der Bonner Straße um 1.400 bzw. 2.990 Kfz führen.

Weiterhin soll es zu einer Reduzierung des Verkehrs auf der Königstraße auf 7.600 Kfz/DTV und auf dem Servatiusweg auf 4.600 Kfz/DTV führen, also insgesamt 12.200 Kfz. Gezählt wurden jetzt über 14.000 Kfz.

Hierbei wurden zum einen gar nicht alle Maßnahmen umgesetzt (Teilanschluß L 192/K 42), zum Teil sind sie im Probetrieb nicht dargestellt und probiert worden (Sperrung Wallrafstraße, Apostelpfad als unechte Einbahnstraße)

Nach der 2. Anliegerversammlung zum Probetrieb ist das Ziel der Verkehrsberuhigung in keiner Weise erreicht worden, im Gegenteil: der Servatiusweg hat deutlich mehr Verkehr (7.138 Kfz), als nach der Prognose (4.600 Kfz) angenommen.

Die IVV geht von einer deutlich geringeren Verkehrsmenge aus als unsere Gutachter. Nach den Ergebnissen der ersten Phase des Probetriebs Königstraße / Servatiusweg hat sich gezeigt, dass die von der IVV prognostizierten Verkehrsentslastungen bei weitem nicht eingetroffen sind, im Gegenteil: der Verkehr im Bornheimer Zentrum und den benachbarten Straßen hat insgesamt zugenommen. Wenn man dies als Indiz für die Qualität der Prognosen von IVV nimmt – und wir haben viele Beispiele für grobe Fehleinschätzungen von Entwicklungen durch IVV – dann dürfte auch die Erwartung, dass sich die Qualität des Kreisverkehrs bei Realisierung des Planfalls D1-2020 (FNP) von „mangelhaft“ wegverbessert, eine Utopie sein.

Und im Übrigen stellt sich die Frage, ob es nach dem katastrophalen Probetrieb überhaupt zu einer Realisierung des Planfalls D1-2020 (FNP) kommt und ob der D 1-Fall rechtlich durchgesetzt werden kann.

Wenn nicht, dann hat selbst nach Einschätzung der Stadt Bornheim in der Begründung ein Kreisverkehr mit Bypass nicht die erforderliche Qualität, sondern bleibt insgesamt mangelhaft.

Denn damit fiele die Bedingung für die notwendige Verbesserung des Kreisverkehrs weg und gleichzeitig die Voraussetzung der Verkehrsverträglichkeit an dieser entscheidenden Stelle.

Daneben sind sowohl technische Probleme im Bereich der LKW als auch Grundstücksfragen in keiner Weise geklärt.

Weiterhin sollte die Darstellung dieses Kreisverkehrsplatzes auch im Übersichtsplan und im Rechtsplan erfolgen, weil der Bau dieses Kreisverkehrsplatzes Voraussetzung für den Bau des Einkaufszentrums ist und damit zum Bebauungsplan gehört.

Nach den Prognosen des Landesbetriebes Straßenbau NRW und Verkehrsuntersuchungen ist an diesem Knotenpunkt nach Inbetriebnahme der Landesstraße 183 n im Jahre 2014 mit einigen Tausend Kfz/Tag weniger zu rechnen und die heutigen Kapazitätsprobleme an dieser Kreuzung sind behoben.

Daher müssen die Kosten für den Bau des Kreisverkehrsplatzes, der wegen der erhöhten Verkehrsbelastung durch das Einkaufszentrum erforderlich wird, alleine vom Investor des Einkaufszentrums getragen werden.

Bedenklich ist, dass der Kreismittelpunkt ca. 15 m aus der Achse der Bonner Straße in die Grünfläche verlegt wird und damit die Grünanlage erheblich verkleinert wird.

In der Begründung Tz. 6.1 (S. 13 vorletzter Absatz) wird ausgeführt, dass der Gutachter Kocks bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes Bonner Straße/Siegesstraße/Herseler Straße zur Voraussetzung macht, dass die Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) realisiert werden. Die Prognosen in den Verkehrsgutachten der IVV Aachen zur Verkehrsführung Königstraße, insbesondere der D 1-Fall, sind durch den Probetrieb von April bis September 2013 gerade insbesondere was die Verkehrsmenge angeht nachweislich widerlegt worden. Die prognostizierte Reduzierung der Verkehrsmenge im Querschnitt Königstraße / Servatiusweg um 30 bis 40 % ist nicht nur nicht eingetreten, sondern es hat in der Realität sogar eine Erhöhung des Verkehrs gegeben. Also ist davon auszugehen,

dass auch die effektive Verkehrsmenge an der beurteilten Kreuzung deutlich höher ausfällt als prognostiziert. Dazu kommt, dass nach dem Ergebnis des vom Gewerbeverein Bornheim beauftragten Verkehrsgutachtens der DTV Verkehrsconsult durch das geplante Einkaufszentrum die Verkehrsmenge um 4.400 Fahrten oder 53 % höher ausfallen wird als von der IVV ermittelt. Dadurch wird auch die erwartete Qualitätsstufe nach HBS deutlich schlechter ausfallen.

Gleiches gilt auch für die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens vom 11.9.2013 (Begründung Tz. 6.2, S. 17 oben) bezüglich der Gebäude Bonner Straße Nr. 73 bis 75 bzw. 100. Auch dieses Gutachten bezieht sich als Grundlage auf den Prognose – Mit – Fall des Verkehrsgutachtens der IVV zum EKZ. Die Lärmauswirkungen werden durch die höhere Verkehrsmenge, wie sie das Gutachten der DTV Verkehrsconsult ausweist, erheblich höher werden und dann die zulässigen Grenzwerte überschreiten.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Der Ausschuß für Verkehr, Planung und Liegenschaften (VPLA) der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung vom 23.2.2012 zu Vorlage Nr. 565/2011-7 zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren unter anderem beschlossen, dem Rat zu empfehlen, dem vorgelegten Nutzungskonzept unter dem Vorbehalt zuzustimmen, dass

- neben dem Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit einschließlich der Verkehrsbezüge im gesamten Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf auch
- durch einen von der Stadt Bornheim zu beauftragenden Gutachter der Nachweis der Sortimentsverträglichkeit insbesondere
 - o für den Bereich der Lebensmittel (in Bezug auf den Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf / Hersel) und
 - o für den Bereich des Textil-/Bekleidungsangebotes (in Bezug auf die Auswirkungen auf die Königstraße)

erbracht wird.

Beide Nachweise sind durch die vorgelegten Gutachten der IVV und BBE in keiner Weise erbracht, ganz im Gegenteil.

Der verbindlichen Bauleitplanung wird die „Fortschreibung der Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013, der Fa. BBE Handelsberatung GmbH, Köln, zugrunde gelegt.

Soweit deren Fazit in der vermeintlichen Erkenntnis mündet, dass das Planvorhaben dazu geeignet ist, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt Bornheim bei

verschiedenen Sortimenten zu verbessern, ist man auf Seiten von Junker + Kruse Stadtforschung Planung zu dem Ergebnis gelangt, dass auch diese Fortschreibung der Auswirkungsanalyse sicher kein belastbares Abwägungsmaterial gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liefert. Auch die im Schreiben der BBE vom 11.11.2013 (Anlage 4.4 zur Rats- und Ausschußvorlage 570/2013-7) gemachten Ausführungen widerlegen nicht die Kritikpunkte und das Fazit von Junker + Kruse in ihrer Kommentierung der Stellungnahme der BBE vom 29.4.2013, auf die ausdrücklich verwiesen wird.

Zwecks Vermeidung insoweit unnötiger Wiederholungen wird zum einen auf die den Ausschuss- und Ratsmitgliedern noch dazu von der Stadt Bornheim vorenthaltene „Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung“, erstellt von Junker + Kruse im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim im Januar 2013, verwiesen. Zum anderen wird zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen die auch insoweit vollständig zu Eigen gemachte beigefügte „Fachliche Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker + Kruse durch die BBE“, erstellt im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim und von diesem zusammen mit seiner Stellungnahme eingereicht, verwiesen.

Hiernach ist zunächst einmal schon nicht nachvollziehbar, warum die BBE keine branchenspezifische Bezugsebene (unter Berücksichtigung von Kern- und Randsortimenten) wählt, wie es in Verträglichkeitsgutachten an sich üblich und sachgerecht zu bewerten ist, sondern stattdessen eine (überwiegend) gesamtbetriebliche Betrachtung durchführt. Dadurch, dass an verschiedenen Stellen im BBE-Gutachten ohne erkennbaren Grund und ohne eindeutige Kennzeichnung zudem unterschiedliche Bezugsgrößen gewählt werden, wird aus Sicht von Junker + Kruse die Nachvollziehbarkeit des BBE-Gutachtens zusätzlich eingeschränkt.

Insgesamt sind die Flächenproduktivitäten des Vorhabens in mehreren Branchen einem – von der Rechtsprechung geforderten – Worst-Case-Ansatz nicht angemessen. In mehreren Branchen (u.a. Elektrowaren/Foto) würde sich das Umsatzvolumen bei einer angemessenen Flächenproduktivität um bis zu einem Drittel erhöhen. Das Vorgehen der BBE führt im Ergebnis dazu, dass die zu erwartenden prozentualen Umsatzumverteilungen entsprechend zu gering dargestellt werden.

Weiter erscheint zwar die Gesamtausdehnung des Einzugsgebietes als grundsätzlich nicht unplausibel, was jedoch aus Sicht von Junker + Kruse ausdrücklich nicht für die gewählte Zonierung des Einzugsgebietes gilt. Diese prägt jedoch die gesamte Auswirkungsanalyse

insofern, als auf dieser Basis Annahmen zu Abschöpfungsquoten des Vorhabens nach Zonen getroffen werden, die entsprechend als nicht belastbar zu bewerten sind.

Schließlich hebt Junker + Kruse in einem weiteren Zwischenfazit ausweislich deren Bewertungsgutachten aus Januar 2013 darauf ab, dass BBE im Rahmen der Berechnungen teilweise unzureichend begründete und unplausible Annahmen trifft, die dazu führen, dass die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Zone 1 und 2 des Einzugsgebietes rechnerisch reduziert werden. So werden hiernach hohe und intransparente Abschläge u.a. für

- bestehende Umsätze am Vorhabenstandort,
- Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes und
- Umsatzumverteilungen an sonstigen Standorten innerhalb des Einzugsgebietes angesetzt.

Hinzu kommt, dass die Ergebnisse der BBE-Berechnungen insgesamt aus Sicht von Junker + Kruse als sehr nivelliert erscheinen und teilweise in einer nicht mehr plausiblen Relation zueinander stehen. Die anzunehmende besondere Betroffenheit der Standorte in räumlicher Nähe zum Vorhaben kommt hierbei nach Auffassung von Junker + Kruse nicht angemessen zum Ausdruck. Nach Einschätzung von Junker + Kruse besteht u.a. die Gefahr, dass die BBE auf Basis der Annahme einer vorrangigen Selbst-Kannibalisierung des Betreibers ALDI die Auswirkungen unterschätzt, die auf die Lebensmittelmärkte anderer Betreiber in der näheren Umgebung des Vorhabens zu erwarten sind. Die Ergebnisdarstellung besitzt darüber hinaus teilweise nach Auffassung von Junker + Kruse einen unzureichenden Differenzierungsgrad.

Soweit dann im letzten Zwischenfazit von Junker + Kruse das BBE-Gutachten keine vertiefende städtebauliche Bewertung der Auswirkungen beinhaltet, was in Anbetracht der erheblichen Höhe der errechneten Umsatzumverteilungen vor allem in den Bornheimer zentralen Versorgungsbereichen sowie den Hauptgeschäftszentren von Brühl und Rheinbach als nicht akzeptabel erscheint, werden diese Monita von Junker + Kruse auch nicht durch die Fortschreibung der Auswirkungsanalyse von BBE, Stand Februar 2013, ausgeräumt.

Es bleibt daher bei dem von Junker + Kruse gezogenen Fazit, dass die Vorgehensweise der BBE im Rahmen der Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf sich durch verschiedene intransparente, unzureichend begründete sowie unplausible Annahmen „auszeichnet“, die im Ergebnis nach Einschätzung von Junker + Kruse dazu führen, dass die Auswirkungen vor allem in den zentralen

Versorgungsbereichen der Stadt Bornheim und der Gemeinde Alfter sowie der angrenzenden Bonner Stadtteile zu gering dargestellt werden.

Es handelt sich demnach insbesondere nicht um die rechtlich zwingend notwendige Worst-Case-Betrachtung.

Die von BBE vorgenommene Analyse bietet mithin kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen der Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Junker + Kruse gelangt dann in der anschließenden fachlichen Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker + Kruse durch die BBE zu der Erkenntnis, dass zahlreiche wesentliche Kritikpunkte am Gutachten auch durch die modifizierte Fassung und durch die ergänzenden Ausführungen der BBE in Briefform nicht ausgeräumt werden.

Die von Junker + Kruse zur Angebotsanalyse geäußerten Mängel sind überwiegend nicht bzw. nicht ausreichend behoben worden.

Das Vorgehen von BBE bezüglich der Abschlüsse für bestehende Umsätze am Vorhabenstandort wird von Junker + Kruse als immer noch inkonsistent bewertet.

Die nach wie vor fehlenden Angaben der BBE zum in die Berechnungen eingeflossenen Angebotsbestand außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ziehen nach Einschätzung von Junker + Kruse nach wie vor eine erhebliche Plausibilitätsproblematik nach sich.

Es mangelt nach wie vor an einer vertiefenden städtebaulichen Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens.

Im Unterschied zu den Darstellungen in den „Allgemeinen Zielen und Zwecke der Planung“, die Anlage zur Vorlage 315/2012-7 waren, werden in den textlichen Festsetzungen, die Teil der Offenlage sind, nicht mehr die „geplanten konzeptionellen Verkaufsflächen“ von maximal 13.500 qm dargestellt, sondern nur noch die „maximalen Verkaufsflächen“ von insgesamt 15.550 qm.

Im Rahmen dieser maximalen Verkaufsflächen sollen sonstige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Shops) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m² pro Einzelbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 400 m² zulässig sein. Das widerspricht den Festsetzungen im Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept, wonach der Toombereich „großflächigen

Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten“ aufnehmen soll, für die in der Königstraße keine ausreichend große Flächen vorhanden sind. Nach Darstellung in der Begründung (Tz.4) und in den textlichen Festsetzungen (Tz 1.2) sollen alleine 8 Betrieb mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 400 m² dort angesiedelt werden, die BBE spricht in Ihrem Schreiben vom 11.11.2013 sogar von 12 Betrieben mit insgesamt 2.850 m² VK-Fläche (21 % der Gesamt-VK-Fläche). Das davon keine Bedrohung des Standortes Königstraße ausgehen soll, zumal die Sortimente weitgehend identisch sind, ist nicht nachvollziehbar.

Es fällt auf, dass die maximalen Flächen für Bekleidung von vorher 2.500 qm (konzeptionelle damals 1.750 qm) auf nunmehr 3.400 qm erhöht worden sind. Das heißt, dass der Investor fast doppelt so viel Verkaufsflächen für Bekleidung herrichten kann, als ursprünglich vorgesehen, was erhebliche und damit existenzgefährdende Wettbewerbswirkungen auf die Bornheimer Textilgeschäfte haben wird.

Das ist unverantwortlich den bestehenden Betrieben gegenüber!

Unsere Textilgeschäfte in Bornheim werden deutlich mehr als die 10 % Umsatz verlieren und damit alle in ihrer Existenz gefährdet.

Und an dieser Stelle fragen wir uns, wo denn unsere Politiker von ihrem immer in den Vordergrund gestellten Recht auf Steuerung und Reglementierung der Sortimente Gebrauch gemacht haben. Man hat es dem Investor überlassen, im Rahmen der im Augenblick geltenden 13.500 qm maximaler Verkaufsfläche mehr oder weniger frei schalten und walten zu können.

Lt. BBE sollen von insgesamt 10 Mio. € Umsatzverlagerung im Sortimentsbereich Textil lediglich 3% oder 300.000 € aus Roisdorf und Bornheim kommen. Diese Aussage ist vollkommen lächerlich! Und das dann auch noch mit „geringen Angebotsüberschneidungen“ zu begründen, ist blanker Zynismus. Wo wird im Bebauungsplan eigentlich festgeschrieben, welche konkreten Textilien verkauft werden dürfen? Nirgendwo!

Im Gegensatz dazu behauptet die BBE, dass 6,2 Mio. € Umsatz aus Bonn umverlagert werden und 0,8 Mio. € aus Brühl, also fast dreimal so viel wie aus Bornheim und Roisdorf. Man faßt es nicht.

Die Differenzierung zwischen Lebensmittel-Vollsortimenter (vorher 3.700 qm) und Lebensmittel-Discounter (vorher 900 qm) ist weggefallen. Jetzt wird nur noch eine Gesamtfläche von 4.600 qm für Nahrungs- und Genußmittel dargestellt. Kann sich der Discounter, den wir alle dort ausdrücklich nicht haben wollten, jetzt seine Größe selbst aussuchen?

Im Bereich Nahrungs- und Genußmittel will uns die BBE weismachen, dass plötzlich statt vorher rd. 9,9 Mio. € jetzt nur noch 7,1 Mio. € Umsatz umverlagert werden, wobei der Anteil aus Bornheim und Roisdorf von vorher 1,3 Mio. € oder 10 % des vorhandenen Umsatzes jetzt auf 0,9 Mio. oder 7 % zurückgenommen wird. Der größte Anteil bei dem klassischen Nahversorgungssortiment soll zum einen mit 3,5 Mio. € aus anderen Ortsteilen von Bornheim kommen (warum?) bzw. 2,1 Mio. € aus Bonn. Da kann man mit beiden Händen dran fühlen bzw. muß total ahnungslos sein, um das zu glauben!

Die geplanten Mall-Flächen werden in der Begründung (Tz. 6.3, Seite 20 2. Absatz; Textliche Festsetzungen Tz.1.1 und 1.5) als Bereiche ohne Verkaufsflächen und das eine Ausweitung der möglichen Verkaufsflächen über die geplanten Festsetzungen hinaus nicht möglich sei, die jederzeit freizuhalten sind. Gleichwohl entspricht es der Lebenserfahrung, dass solche Flächen zumindest teilweise als Verkaufsflächen genutzt werden. Wie will man das verhindern?

Entgegen der Darstellung in der Begründung (Tz. 7.1, Seite 22, vorletzter Absatz) wird das Baudenkmal Friedhof Roisdorf gleichwohl durch den riesigen Baukörper, der sich in einer Front in voller Front gegenüber dem Friedhof erheben wird, erheblich beeinträchtigt werden.

In der Begründung (Tz. 7.2 2., Seite 25 oben und textliche Festsetzungen Tz. 2.1) wird ausgeführt, dass die Flächen des Plangebiets bereits heute bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden können. Diese Feststellung ist falsch, denn die vorhandenen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 lassen lediglich eine GRZ von 0,4 bis 0,6 zu, wovon ein Bereich ein Mischgebiet ist. Eine Überschreitung GRZ bis 0,95 müßte daher wesentlich höheren Grünausgleich bedingen als nur Gründächer.

Soweit schließlich der Vorhabenstandort nach unserer Auffassung und nach Einschätzung von Junker + Kruse sicher nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bornheim ist, ergibt sich zudem ein eklatanter Widerspruch des Vorhabens zu dem am 12.07.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen verkündeten und am 13.07.2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP), Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der ab sofort in allen laufenden Bauleitverfahren zwingend zu berücksichtigen ist.

Schließlich werden verschiedene für die Beschlußfassung über den Bebauungsplan entscheidungsrelevante Sachverhalte wie z.B. die Kostenübernahme des Investors für den Kreisverkehr Bonner Straße vor der Einfahrt zum EKZ, die Kostenbeteiligung des Investors an den Baukosten des Kreisverkehrsplatzes mit Bypässen im Bereich Bonner Straße /

Siegesstraße / Herseler Straße in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag und der Kauf der erforderlichen städtischen Grundstücke in einem separaten Kaufvertrag geregelt. Beide Vertragswerke müssen den politischen Entscheidern vor der Beschlußfassung in endverhandelter Form vorgelegt werden.

Nach den vorstehend genannten Gesichtspunkten und Detailpunkten erweist sich die o.a. verbindliche Bauleitplanung der Stadt Bornheim insgesamt als abwägungsfehlerhaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Ein hieraus erwachsender Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB wäre rechtswidrig.

Der Bebauungsplan würde einer Normenkontrolle vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen nicht standhalten und für unwirksam erklärt.

Dies als fristwahrende Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Es wird um eine schriftliche Eingangsbestätigung gebeten.

Breuer, Ina

Von:**Gesendet:** Montag, 20. Januar 2014 19:04**An:** Breuer, Ina**Betreff:** Ergänzung meiner Stellungnahme zur erneuten Offenlage des BPlans Ro 17

Sehr geehrte Frau Breuer,

Im Anschluss an und unter Bezugnahme auf meine fristwahrende Stellungnahme vom 19.01.2014 werden nachstehende Bedenken gegen die Zulässigkeit der erneuten Offenlage mit den daraus folgenden Implikationen für die Rechtswidrigkeit der gesamten verbindlichen Bauleitplanung nachgereicht.

Der Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf leidet insofern an einem beachtlichen **Verfahrensfehler**, als die Dauer der Auslegung und die Frist für Stellungnahmen bei der erneuten Offenlage entgegen § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB unangemessen verkürzt worden sind. Die erneute Auslegung des Entwurfs des v.g. Bebauungsplanes mit den geänderten textlichen Festsetzungen und der geänderten Begründung erfolgte in der Zeit vom 06.01.2014 bis einschließlich zum 20.01.2014. Da die nordrhein-westfälischen Schulferien vom 23.12.2013 bis einschließlich zum 07.01.2014 andauerten, beträgt die Auslegungsfrist jedenfalls für Familien und Bürger mit schulpflichtigen Kindern im Grunde genommen maximal 13 Tage, exklusive der beiden in diesem Zeitraum liegenden Wochenenden lediglich 9 Werktage. Die hier von der Stadt Bornheim vorgenommene Verkürzung auf diesen Zeitraum ist nicht mehr angemessen.

Zwar enthält das Gesetz keine Definition dessen, was angemessen ist.

Jedoch setzt eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung immer voraus, dass die Öffentlichkeit zunächst und überhaupt die Möglichkeit erhält, sich ausreichend zu informieren, und anschließend auch noch genügend Zeit verbleibt, um substantiiert Stellung zu nehmen.

Dabei ist Ausgangspunkt die gesetzliche Wertung, dass bei der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs der Zeitraum von einem Monat für die Auslegung und die Möglichkeit zur Stellungnahme ausreicht, um dem Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung Rechnung zu tragen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Satz 2, 2. Halbsatz BauGB), und diese Frist auch bei der erneuten Auslegung gilt (§ 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB), wenn die Gemeinde nicht – wie im vorliegenden Fall – von der Möglichkeit einer Fristverkürzung nach § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gebrauch macht.

Dabei ist ebenfalls immer vom Sinn und Zweck sowie der Funktion eines Auslegungsverfahrens auszugehen:

Das Auslegungsverfahren dient nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zum einen der Beschaffung und Vervollständigung des notwendigen Abwägungsmaterials für die Gemeinde. Zum anderen ist es seine Aufgabe, den von der Planung betroffenen Bürgern die Möglichkeit zu geben, ihre Rechte und Interessen schon vor der abschließenden Planungsentscheidung (Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB) geltend zu machen und zu wahren (vgl. Bundesverwaltungsgericht [BVerwG], Beschl. v. 31.10.1989 – 4 NB 7/89, juris-Rn. 19).

Entscheidend für die rechtsfehlerfreie Bemessung der Auslegungsfrist sind daher vor allem der Umfang und die Komplexität der Änderungen und Ergänzungen, aber auch ihre Bedeutung für die Planungskonzeption insgesamt.

Nach diesen Kriterien sind die Auslegungsdauer und die Stellungnahmefrist zum 20.01.2014 vorliegend als zu kurz anzusehen, weil sie weder eine ausreichende Informationsmöglichkeit noch eine genügende Möglichkeit zur Stellungnahme gewährleisten.

Wenn auch die Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 durch eine farbliche (grau/gelb) Hinterlegung von der Stadt Bornheim kenntlich gemacht wurden, und diese Änderungen die erneute Offenlage der Planung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB „bewirkten“, wird man den Umfang der Änderungen nicht ernsthaft als noch so gering ansehen dürfen, dass gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute Offenlage angemessen verkürzt und Stellungnahmen noch dazu nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Dabei sind bereits die farblich in den textlichen Festsetzungen hervorgehobenen Streichungen, Änderungen und Ergänzungen erheblich, und zwar bereits in rein quantitativer Hinsicht, beispielsweise mit der nun neu als Tabelle 1 eingefügten „Übersicht der zulässigen Kernsortimente und der dazugehörigen maximalen

21.01.2014

Verkaufsflächen“.

Insbesondere die Modifizierungen im Rahmen zulässiger Nutzungsarten sind so grundlegend und gewichtig, dass allein deshalb eine Verkürzung der Auslegungsfrist von der Stadt Bornheim nicht hätte ernsthaft in Erwägung gezogen und erst recht nicht umgesetzt werden dürfen.

Hinzu kommt eine Vielzahl inhaltlich gewichtiger Änderungen und Ergänzungen in der nun erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplanbegründung.

Dies beginnt mit entsprechenden Präzisierungen im Rahmen des städtebaulichen Konzepts, die dazu führen, dass die Differenzierung zwischen Groß- und Kleinflächigkeit faktisch aufgehoben wird, setzt sich fort mit der fehlerhaften Beurteilung sog. Mallflächen, die genuin auch dem Verkauf respektive als Verkaufsflächen dienen, und setzt sich weiter fort anhand vieler nur vermeintlich marginaler Modifizierungen.

So ist beispielhaft der auf der Seite 13 der Bebauungsplanbegründung angeführte sog. „Planfall D.1“ durch den sog. Probetrieb der Stadt Bornheim insofern konterkariert worden, als nachweislich keine Reduzierung des Verkehrsaufkommens festzustellen ist.

Ferner, um lediglich ein weiteres Beispiel herauszunehmen, bleibt offen und fragwürdig, wie sich die auf der Seite 25 im Rahmen der Merkmale der möglichen Auswirkungen angeführte Versiegelung des Bodens auf maximal 0,95 zu den alten Bebauungsplänen (bestehende verbindliche Bauleitpläne unter Textziffer 2.5, S. 4) rechtlich wie tatsächlich verhält.

Insgesamt ist nicht nur für einen juristisch geschulten Blick deutlich erkennbar, dass die Stadt Bornheim offenbar vor dem Hintergrund einer Stellungnahme- und Einwendungsflut anlässlich der vorherigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2013 erstmalig fundiert die bis dahin schon vergleichsweise weit gediehene verbindliche Bauleitplanung einer zusätzlichen juristischen Überprüfung zugeführt hat.

In der entsprechenden Beschlussvorlage für die Ratssitzung am 03.12.2013 räumte die Stadt Bornheim ein, dass aufgrund des Ergebnisses der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung **und einer zusätzlichen juristischen Überprüfung der Planung** in den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes Ro 17 Änderungen und Ergänzungen vorgenommen wurden.

Die Stadt Bornheim greift allerdings deutlich zu kurz, wenn in der v.g. Beschlussvorlage hierzu ausgeführt wird, dass diese Änderungen und Ergänzungen grundsätzlich lediglich die Konkretisierung der bisherigen städtebaulichen Ziele betreffen.

Wenn und soweit insbesondere seitens der Stadt ausgeführt wird, dass durch die weitere Ausdifferenzierung der Anlagen innerhalb des geplanten Einkaufszentrums, die genaue Festsetzung des Plangebietes SO 2 sowie weiterer Festsetzungen und Begründungen der Bebauungsplan besser auf die städtebaulichen Planungsziele ausgerichtet werden kann, und insbesondere den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim mit der Weiterentwicklung der Festsetzungen besser entsprochen werden könne, so entpuppen sich diese vermeintlich normalen und lediglich konkretisierenden Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung bei bloßer Lektüre als **wesentliche und erhebliche Anpassungen der vorherigen Bauleitplanung**.

Vor diesem Gesamthintergrund verbietet sich eine Verkürzung der Auslegungsfrist im Rahmen einer erneuten Offenlage.

Dies gilt schlussendlich umso mehr, als der Gutachter zum Einzelhandel in einer ergänzenden Stellungnahme bestätigt hat, dass mit den geänderten Festsetzungen den Voraussetzungen des Gutachtens entsprochen werde mit der Folge, dass die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse daher nicht angepasst werden müssten.

Soweit dann nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2013 im Rahmen der Abwägung auch noch Gutachten zum Straßen- und Bahnärm sowie zum Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße erstellt wurden, deren Ergebnisse ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 im Rahmen der erneuten Offenlage eingeflossen sind, und diese Gutachten nun während der erneuten Offenlage eingesehen werden konnten, ist es für einen selbst uneingeschränkt an dieser verbindlichen Bauleitplanung interessierten, mündigen Bürger schlechterdings unmöglich, diese **Vielzahl an ergänzenden Gutachten, zusätzlich gewonnenen Erkenntnissen und vielen Modifizierungen** innerhalb von – je nach Sichtweise – 13 oder gar nur 9 Tagen auch nur ansatzweise nachzuvollziehen oder gar hierzu auch noch einigermaßen substantiiert Stellung zu nehmen.

Ein Weiteres kommt am Ende hinzu:

In der überwiegenden Mehrzahl handelt es sich bei den wenn auch farblich hinterlegten Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 um die von

Anfang an bauplanungsrechtlich „neuralgischen“ Punkte, die bereits Gegenstand bisheriger Einwendungen respektive Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gewesen sind.

Vor diesem weiteren Hintergrund wird mit dem verwaltungsseitigen Hinweis in der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.12.2013 darauf, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können, die mit dieser Regelung originär vom Gesetzgeber verfolgte Zielsetzung vor dem Hintergrund der Präklusion gemäß § 47 Abs. 2 a VwGO „pervertiert“.

Denn die Beschränkung des Vorbringens von Anregungen auf die geänderten und ergänzten Teile ist dann ermessensfehlerhaft und damit abwägungsfehlerhaft, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Teils des Bauleitplans auch solche privaten oder öffentlichen Belange in einer abwägungsrelevanten Weise im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB berührt werden, dass sie von den durch die Änderung oder Ergänzung gezogenen Interessengeflechten nicht abgeschichtet werden dürfen und können (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 12. Aufl. 2014, § 4 a, Rn. 4).

Vor diesem Gesamthintergrund erlaubt sich der Einwender hiermit, auf seine im Rahmen der vorherigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB form- und fristgerecht bei der Stadt Bornheim eingereichte Stellungnahme vom ... [26.07.2013] zu verweisen, die hiermit unter Bezugnahme auf die farblich hinterlegten Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplan vollumfänglich zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme erklärt werden.

Stadt Bornheim
Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler
Rathausstr. 1

53332 Bornheim

Bornheim, 20. Januar 2014

**Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf
hier: erneute öffentliche Auslegung / Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §
3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Anschluss an und unter ausdrücklicher Bezugnahme und Verweisung auf
meine bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3
Abs. 1 BauGB fristwährend eingereichte Stellungnahme vom 8.10.2012 und der
im Rahmen der öffentlichen Auslegung / Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB vom 26. Juli 2013 nehme ich als

zu dem oben genannten Entwurf des Bebauungsplans
Ro 17 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB wie nachstehend fristwährend
Stellung:

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Ro 17 ist unwirksam, weil er in signifikanter Weise gegen das Gebot gerechter Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verstößt. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Lässt man einmal den nachstehenden, bereits begründeten Vorhalt beiseite, dass die Stadt Bornheim die Verfahrensart nach § 13a BauGB allein deshalb gewählt hat, um dem zunehmenden Zeitdruck von Vorhabenträgerseite Rechnung zu tragen und um keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen zu müssen, so ist vorliegend ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange

nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB gegeben. Bekanntermaßen tritt dieses nunmehr als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot selbständig vor die – inhaltlichen – Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB,

vgl. hierzu OVG Koblenz, Urt. v. 18.06.2008
– 8 C 10128/08.

Diesen bereits vorgelagerten Ermittlungs- und Bewertungspflichten nach § 2 Abs. 3 BauGB kommt ebenso wie dem zuvor genannten Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB eine besondere Bedeutung im Rahmen der inhaltsbestimmenden Funktion der Bauleitplanung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 des Grundgesetzes (GG) zu. Soweit ein Bebauungsplan dem Eigentum im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG eine neue Qualität verleiht,

vgl. BVerfG, Beschl. v. 14.05.1985 – 2 BvR
397.82; Urt. v. 01.01.1974, NJW 1975, 841,

werden die Anforderungen des Art. 14 GG an eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums in der Bauleitplanung regelmäßig durch das Abwägungsgebot

erfüllt. Hiernach muss und kann das Abwägungsgebot der grundgesetzlich gewährleisteten Rechtsstellung des Eigentümers und den Anforderungen an eine sozialgerechte Eigentumsordnung einerseits und den öffentlichen Belangen andererseits grundsätzlich wie auch konkret entsprechen. Dabei müssen die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder gar Grundstücke von der Privatnützigkeit gänzlich ausschließen,

vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.12.1987, NVwZ 1988, 728.

Als Eigentümer des eingangs genannten Unternehmens berufe ich mich vor diesem Hintergrund sowohl auf mein **Grundrecht auf Eigentum** als auch auf das **Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb**

Soweit gerade für den auch von meinem Geschäft repräsentierten Sortimentsbereich Bekleidung Umsatzverlagerungen in der Größenordnung von lediglich 3% des derzeitigen Umsatzes prognostiziert werden und zur Begründung mit nur geringen Angebotsüberschneidungen argumentiert wird, dürften die dahingehenden Erwägungen einer Überprüfung durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nicht standhalten.

Die nach Lektüre der Bauleitplanunterlagen lediglich auf den Bestandsschutz reduzierten Eigentümerinteressen sind insgesamt unzureichend gewürdigt worden.

erlaube ich mir auf dessen Stellungnahmen vom 10.10.2012, 25.7.2013 und 20.01.2014 vollumfänglich zu verweisen. Ich betone, dass ich mir dessen Stellungnahmen abschließend zu meinen vorstehenden Ausführungen vollständig zu eigen mache.

I. Verfahrensfehler

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Ro 17 Stadtteil Roisdorf ist fehlerhaft.

1. Der Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf leidet insofern an einem beachtlichen **Verfahrensfehler**, als die Dauer der Auslegung und die Frist für Stellungnahmen bei der erneuten Offenlage entgegen § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB unangemessen verkürzt worden sind.

Die erneute Auslegung des Entwurfs des v.g. Bebauungsplanes mit den geänderten textlichen Festsetzungen und der geänderten Begründung erfolgte in der Zeit vom 06.01.2014 bis einschließlich zum 20.01.2014.

Da die nordrhein-westfälischen Schulferien vom 23.12.2013 bis einschließlich zum 07.01.2014 andauerten, beträgt die Auslegungsfrist jedenfalls für Familien und Bürger mit schulpflichtigen Kindern im Grunde genommen maximal 13 Tage, exklusive der beiden in diesem Zeitraum liegenden Wochenenden lediglich 9 Werktage. Die hier von der Stadt Bornheim vorgenommene Verkürzung auf diesen Zeitraum ist nicht mehr angemessen.

Zwar enthält das Gesetz keine Definition dessen, was angemessen ist. Jedoch setzt eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung immer voraus, dass die Öffentlichkeit zunächst und überhaupt die Möglichkeit erhält, sich ausreichend zu informieren, und anschließend auch noch genügend Zeit verbleibt, um substantiiert Stellung zu nehmen.

Dabei ist Ausgangspunkt die gesetzliche Wertung, dass bei der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs der Zeitraum von einem Monat für die Auslegung und die Möglichkeit zur Stellungnahme ausreicht, um dem Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung Rechnung zu tragen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Satz 2, 2. Halbsatz BauGB), und diese Frist auch bei der erneuten

Auslegung gilt (§ 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB), wenn die Gemeinde nicht – wie im vorliegenden Fall – von der Möglichkeit einer Fristverkürzung nach § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gebrauch macht.

Dabei ist ebenfalls immer vom Sinn und Zweck sowie der Funktion eines Auslegungsverfahrens auszugehen:

Das Auslegungsverfahren dient nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zum einen der Beschaffung und Vervollständigung des notwendigen Abwägungsmaterials für die Gemeinde. Zum anderen ist es seine Aufgabe, den von der Planung betroffenen Bürgern die Möglichkeit zu geben, ihre Rechte und Interessen schon vor der abschließenden Planungsentscheidung (Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB) geltend zu machen und zu wahren (vgl. Bundesverwaltungsgericht [BVerwG], Beschl. v. 31.10.1989 – 4 NB 7/89, juris-Rn. 19).

Entscheidend für die rechtsfehlerfreie Bemessung der Auslegungsfrist sind daher vor allem der Umfang und die Komplexität der Änderungen und Ergänzungen, aber auch ihre Bedeutung für die Planungskonzeption insgesamt.

Nach diesen Kriterien sind die Auslegungsdauer und die Stellungnahmefrist zum 20.01.2014 vorliegend als zu kurz anzusehen, weil sie weder eine ausreichende Informationsmöglichkeit noch eine genügende Möglichkeit zur Stellungnahme gewährleisten.

Wenn auch die Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 durch eine farbliche (grau/gelb) Hinterlegung von der Stadt Bornheim kenntlich gemacht wurden, und diese Änderungen die erneute Offenlage der Planung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB „bewirkten“, wird man den Umfang der Änderungen nicht ernsthaft als noch so gering ansehen dürfen, dass gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die

erneute Offenlage angemessen verkürzt und Stellungnahmen noch dazu nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können,

Dabei sind bereits die farblich in den textlichen Festsetzungen hervorgehobenen Streichungen, Änderungen und Ergänzungen erheblich, und zwar bereits in rein quantitativer Hinsicht, beispielsweise mit der nun neu als Tabelle 1 eingefügten „Übersicht der zulässigen Kernsortimente und der dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen“.

Insbesondere die Modifizierungen im Rahmen zulässiger Nutzungsarten sind so grundlegend und gewichtig, dass allein deshalb eine Verkürzung der Auslegungsfrist von der Stadt Bornheim nicht hätte ernsthaft in Erwägung gezogen und erst recht nicht umgesetzt werden dürfen.

Hinzu kommt eine Vielzahl inhaltlich gewichtiger Änderungen und Ergänzungen in der nun erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplanbegründung.

Dies beginnt mit entsprechenden Präzisierungen im Rahmen des städtebaulichen Konzepts, die dazu führen, dass die Differenzierung zwischen Groß- und Kleinflächigkeit faktisch aufgehoben wird, setzt sich fort mit der fehlerhaften Beurteilung sog. Mallflächen, die genuin auch dem Verkauf respektive als Verkaufsflächen dienen, und setzt sich weiter fort anhand vieler nur vermeintlich marginaler Modifizierungen.

So ist beispielhaft der auf der Seite 13 der Bebauungsplanbegründung angeführte sog. „Planfall D.1“ durch den sog. Probetrieb der Stadt Bornheim insofern konterkariert worden, als nachweislich keine Reduzierung der Verkehrsmenge festzustellen ist.

Ferner, um lediglich ein weiteres Beispiel herauszunehmen, bleibt offen und fragwürdig, wie sich die auf der Seite 25 im Rahmen der Merkmale der

möglichen Auswirkungen angeführte Versiegelung des Bodens auf maximal 0,95 zu den alten Bebauungsplänen (bestehende verbindliche Bauleitpläne unter Textziffer 2.5, S. 4) rechtlich wie tatsächlich verhält.

Insgesamt ist nicht nur für einen juristisch geschulten Blick deutlich erkennbar, dass die Stadt Bornheim offenbar vor dem Hintergrund einer Stellungnahme- und Einwendungsflut anlässlich der vorherigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2013 erstmalig fundiert die bis dahin schon vergleichsweise weit gediehene verbindliche Bauleitplanung einer zusätzlichen juristischen Überprüfung zugeführt hat.

In der entsprechenden Beschlussvorlage für die Ratssitzung am 03.12.2013 räumte die Stadt Bornheim ein, dass aufgrund des Ergebnisses der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung **und einer zusätzlichen juristischen Überprüfung der Planung** in den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes Ro 17 Änderungen und Ergänzungen vorgenommen wurden.

Die Stadt Bornheim greift allerdings deutlich zu kurz, wenn in der v.g. Beschlussvorlage hierzu ausgeführt wird, dass diese Änderungen und Ergänzungen grundsätzlich lediglich die Konkretisierung der bisherigen städtebaulichen Ziele betreffen.

Wenn und soweit insbesondere seitens der Stadt ausgeführt wird, dass durch die weitere Ausdifferenzierung der Anlagen innerhalb des geplanten Einkaufszentrums, die genaue Festsetzung des Plangebietes SO 2 sowie weiterer Festsetzungen und Begründungen der Bebauungsplan besser auf die städtebaulichen Planungsziele ausgerichtet werden kann, und insbesondere den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim mit der Weiterentwicklung der Festsetzungen besser entsprochen werden könne, so entpuppen sich diese vermeintlich normalen und lediglich konkretisierenden Änderungen und Ergänzungen der textlichen

Festsetzungen und der Begründung bei bloßer Lektüre als **wesentliche und erhebliche Anpassungen der vorherigen Bauleitplanung.**

Vor diesem Gesamthintergrund verbietet sich eine Verkürzung der Auslegungsfrist im Rahmen einer erneuten Offenlage.

Dies gilt schlussendlich umso mehr, als der Gutachter zum Einzelhandel in einer ergänzenden Stellungnahme bestätigt hat, dass mit den geänderten Festsetzungen den Voraussetzungen des Gutachtens entsprochen werde mit der Folge, dass die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse daher nicht angepasst werden müssten.

Soweit dann nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2013 im Rahmen der Abwägung auch noch Gutachten zum Straßen- und Bahnlärm sowie zum Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße erstellt wurden, deren Ergebnisse ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 im Rahmen der erneuten Offenlage eingeflossen sind, und diese Gutachten nun während der erneuten Offenlage eingesehen werden konnten, ist es für einen selbst uneingeschränkt an dieser verbindlichen Bauleitplanung interessierten, mündigen Bürger schlechterdings unmöglich, diese **Vielzahl an ergänzenden Gutachten, zusätzlich gewonnenen Erkenntnissen und vielen Modifizierungen** innerhalb von – je nach Sichtweise – 13 oder gar nur 9 Tagen auch nur ansatzweise nachzuvollziehen oder gar hierzu auch noch einigermaßen substantiiert Stellung zu nehmen.

Ein Weiteres kommt am Ende hinzu:

In der überwiegenden Mehrzahl handelt es sich bei den wenn auch farblich hinterlegten Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 um die von Anfang an

bauplanungsrechtlich „neuralgischen“ Punkte, die bereits Gegenstand bisheriger Einwendungen respektive Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gewesen sind,

Vor diesem weiteren Hintergrund wird mit dem verwaltungsseitigen Hinweis in der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.12.2013 darauf, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können, die mit dieser Regelung originär vom Gesetzgeber verfolgte Zielsetzung vor dem Hintergrund der Präklusion gemäß § 47 Abs. 2 a VwGO „pervertiert“.

Denn die Beschränkung des Vorbringens von Anregungen auf die geänderten und ergänzten Teile ist dann ermessensfehlerhaft und damit abwägungsfehlerhaft, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Teils des Bauleitplans auch solche privaten oder öffentlichen Belange in einer abwägungsrelevanten Weise im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB berührt werden, dass sie von den durch die Änderung oder Ergänzung gezogenen Interessengeflechten nicht abgeschichtet werden dürfen und können (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 12. Aufl. 2014, § 4 a, Rn. 4).

Vor diesem Gesamthintergrund erlaubt sich der Einwender hiermit, auf seine im Rahmen der vorherigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB form- und fristgerecht bei der Stadt Bornheim eingereichte Stellungnahme vom [26.07.2013] zu verweisen, die hiermit unter Bezugnahme auf die farblich hinterlegten Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplan vollumfänglich zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme erklärt werden.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Ro 17 ist zum einen für einen zu kurzem Zeitraum erfolgt, da der Zeitraum von zwei Wochen für

ein so einen komplexen Vorgang viel zu kurz ist, zumal zum anderen wiederum der Offenlagezeitraum mit zwei Tagen innerhalb der Weihnachtsferien (bis 7.1.2014; der erste Schultag ist somit der 8.1.) liegt. Angemessen wäre ein 4-wöchiger Zeitraum außerhalb der Ferien. Dieses Vorgehen hat Methode, denn auch die beiden vorhergehenden Öffentlichkeitsbeteiligungen geschahen, wie nachstehend dargestellt, teilweise während der Ferien.

Der Bebauungsplan liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Bornheim im Zeitraum vom 27.06. bis einschließlich 26.07.2013 öffentlich aus.

Wie bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, bei der sich die Beteiligungsfrist (13.9. bis 12.10.2012) für eine Woche mit der Herbstferien in NRW (8.10. bis 20.10.2012) überschneiden hat, geschieht das gleiche Procedere jetzt schon wieder:

Die Schulferien Sommer 2013 in Nordrhein-Westfalen beginnen am 22.07.2013; letzter Schultag und tatsächlicher Schulferienbeginn war folglich am 19.07.2013.

Als verwaltungsseitig bekannt vorauszusetzen ist, dass die „Reisewelle“ dementsprechend bereits seit dem 19.07.2013 begonnen hat und jedenfalls die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bornheim mit schulpflichtigen Kindern gegebenenfalls seit dem 19.07.2013 bis zum Ende der Offenlage am 26.07.2013, d.h. an immerhin 8 Tagen im Zweifel verhindert sind, fristwahrende Stellungnahmen bei der Stadt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einzureichen. Ein Viertel der einmonatigen Auslegungsfrist fällt folglich in die nordrhein-westfälischen Schulsommerferien.

Zwar müssen Bürger damit rechnen, dass Bekanntmachungen auch während der Schulferien erfolgen und sich darauf entsprechend einstellen. Jedoch bestehen im Rückblick auf das bisherige, ohnehin von großer Eile geprägte

Aufstellungsverfahren hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Stadt den Bekanntmachungszeitpunkt respektive den Zeitraum der Offenlage bewusst und gezielt wiederum so unmittelbar vor und in die Ferienzeit gelegt hat, um Einwendungen kritischer Bürger zu verhindern respektive zu beschränken.

Eine solche Offenlagepraxis entspricht nicht dem Sinn und Zweck des § 3 Abs. 2 BauGB (bürgerschaftliche Mitbestimmung an der städtebaulichen Planung zur Erfüllung von „Grundrechtsschutz durch Verfahren“).

Wegen dieses Verfahrensfehlers bedarf es einer erneuten Offenlage, d.h. einer Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

2. Wenn und soweit man sich auf Seiten der Stadt Bornheim offensichtlich darum bemüht hat, den Ausschuss- und Ratsmitgliedern im Vorfeld des Offenlagebeschlusses und der Beschlussfassung über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung alle Bebauungsplanunterlagen einschließlich der verfahrensbegleitenden Gutachten zusammenzustellen und vorzulegen, muss dieser verwaltungsseitige Anspruch auf vollständige Information der Politik auch erfüllt werden. Alles andere wäre nicht systemgerecht.

So fehlt nachweislich in den Anlagen zur Beschlussvorlage-Nr. 170/2013-7 die von Junker + Kruse im Januar 2013 erstellte „Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung“, erstellt von Frau Julia Hagemann und Herrn Stefan Kruse, im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim.

Das Fehlen dieser Stellungnahme führt insofern zu einem durchgreifenden Verfahrensmangel, als die von der Stadt beauftragte BBE Handelsberatung GmbH unter dem Datum des 22.02.2013 hierauf ausdrücklich repliziert hat und die Lesbar- und Verständlichkeit dieser Stellungnahme von BBE aus der

maßgeblichen Perspektive der Ausschuss- und Ratsmitglieder erheblich darunter leidet, dass die Stadtverwaltung die darin in Bezug genommene „Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung“ von Junker + Kruse aus Januar 2013 schlicht nicht mit vorgelegt hat.

Diesem Manko ist im Rahmen dieser erneuten Offenlage nicht abgeholfen worden, allenfalls wurde die gutachtliche Stellungnahme als Anlage Nr. 5.1 der Rats- und Ausschuß-Vorlage 570/2013-7 vom 11.11.2013 beigelegt.

3. Ein weiterer Verfahrensfehler ist darin zu sehen, dass den Rats- und Ausschußmitgliedern die Vorlage 170/2013-7, postalisch erst am 13. April 2013 also 11 bzw. 12 Tage (teilweise weniger) vor der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 24. April 2013 bzw. des Rates am 25. April 2013 zugestellt wurde. Diese Vorlage umfaßt einen Gesamt-Umfang von mehr als 560 Druckseiten einschließlich von weit über 200 Seiten, die nur im Ratsinformationssystem elektronisch enthalten sind und nicht ausgedruckt zur Verfügung gestellt wurden, zuzüglich der Vorlagen für weitere 27 Tagesordnungspunkte. Damit war den einzelnen ehrenamtlichen Ausschußmitgliedern eine ordnungsgemäße Durcharbeitung dieser Vorlage und damit eine erforderlich sachgerechte Erörterung in den Fraktionen zur Vorbereitung der Ausschußsitzung nicht möglich. Ähnlich wurde mit der Vorlage 570/2013-7 vom 11.11.2013 für die Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 27.11.2013, die bei einem Gesamtumfang von rund 624 Seiten (davon 30 Seiten – insbesondere überarbeitete Gutachten und Stellungnahmen – nur im Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim elektronisch verfügbar) verfahren, die den Ausschußmitgliedern erst am 16.11.2013, also 11 Tage vor der Ausschußsitzung – neben 155 Seiten für einen weiteren Tagesordnungspunkt – zugestellt wurde.

4. Ein weiterer Verfahrensfehler ist darin zu sehen, dass die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m § 13a (3) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) i.V.m § 13a (3) BauGB nicht jeweils einzeln beurteilt und für die politischen Entscheidungsträger dargestellt, sondern ohne direkten Bezug zum Antragsteller zusammengefaßt und teilweise pauschalisiert dargestellt wurde (Anlage „Abwägung“). Einzelstellungnahmen zu den den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden zwar als Anlagen 6.4 und 7.2 der Vorlage 570/2013-7 beigefügt, waren aber nicht Gegenstand der Offenlage, die sich lt. Beschluß nur auf die geänderten textlichen Festsetzungen und die geänderte Begründung bezieht.
5. Das von der Stadt Bornheim gewählte Verfahren nach § 13 a BauGB (vgl. Begründung, Tz. 3, S. 5 letzter Absatz und S. 6 oben) begegnet durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Nach meiner Auffassung sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegend gar nicht erfüllt.

Der mit der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichte Ausbau des derzeitigen Standortes des Toom-Verbrauchermarktes im Ortsteil Bornheim-Roisdorf zu einem Einkaufszentrum ist insofern keine Maßnahme der Innenentwicklung, als das alleinige Ziel der Planung darin besteht, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum durchzusetzen.

Einmal ungeachtet dessen, dass es hierfür schon kein hinreichendes Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB gibt, stellen die Planungsziele „Nachverdichtung“ und „Innenentwicklung“ insofern einen „Etikettenschwindel“ dar, als der eigentliche Wille – die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel – hierdurch verdeckt werden soll.

Im Übrigen handelt es sich um eine Gefälligkeitsplanung für den Investor

respektive Vorhabenträger, in dessen Eigentum sich die Gebäude-, Parkplatz- und Freiflächen des Standortes einschließlich der gewerblichen Nutzungen befinden.

Im Einzelnen:

- a) Das beschleunigte Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB wurde bereits durch das am 01.01.2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) eingeführt. In diesem Verfahren wird, ebenso wie im vereinfachten Verfahren, von der Umweltprüfung abgesehen.

So verwundert es, dass die Stadt Bornheim als Trägerin der Planungshoheit nicht sogleich, im Zeitpunkt des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses am 06.05.2010, dieses beschleunigte Verfahren gewählt hat.

Dass dieser Weg erst mehr als 2 Jahre nach diesem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gewählt wurde, ist ungewöhnlich und verdächtig in dem Sinne, dass offensichtlich die wahren Beweggründe der Stadt kaschiert werden sollen.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger soll nämlich ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem sich der Vorhabenträger zur Kostenbeteiligung für die Herstellung der empfohlenen verkehrlichen Ertüchtigungsmaßnahmen sowie für die Verbesserung der Radwege und Haltestellen vertraglich verpflichtet.

Zwar sind hiernach also die Kosten der Gutachten vom Vorhabenträger zu übernehmen. Jedoch muss die Stadt nach bisheriger Beschlusslage 30% der entstandenen Kosten der Gutachten übernehmen, sofern der

Bebauungsplan nicht binnen 3 Jahren rechtskräftig werden sollte.

Es besteht also ein erheblicher Zeitdruck aus Sicht der Stadt Bornheim, der noch dazu dadurch eine Beschleunigung erfährt, dass der Investor bereits ein gewisses höheres Lebensalter erreicht hat und nicht viele weitere Jahre darauf warten kann, bis dass der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

- b) Die Anwendbarkeit von § 13 a BauGB stellen wir ferner in Abrede, weil der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim heraus entwickelt werden kann und zudem nicht mit den Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, Stand der Fortschreibung 2011, in Einklang steht.

Zwar erlaubt § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans vor der Änderung des Flächennutzungsplans und damit abweichend von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Jedoch muss von Seiten der Stadt Bornheim als Trägerin der Planungshoheit dabei berücksichtigt werden, dass mit dem Instrument des § 13 a BauGB u.a. die Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche ermöglicht werden soll, um der Gefahr peripherer, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdenden Handelszentren entgegenzuwirken, die auf die grüne Wiese außerhalb der Städte reichen.

Es erscheint uns als zweifelhaft, ob diese Regelung gleichwohl die Ausweisung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“, also für großflächigen Einzelhandel zulässt,

vgl. hierzu VG Saarlouis, Beschl. v. 23.12.2010
– 5 L 2221/10, juris - Rn. 97.

- c) Nach Lektüre der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Verfahren gemäß § 13 a BauGB drängt sich der Eindruck auf, dass sich

die Stadt Bornheim im Grunde genommen jeglicher Beurteilung des Begriffs der Innenentwicklung enthalten hat oder vielleicht sogar eine bewusst unzutreffende, nicht mehr nachvollziehbare Beurteilung vorgenommen haben könnte,

vgl. insoweit Bayer. VGH, Urt. v. 22.03.2011
– 1 N 09.2888, juris - Rn. 21 a.E. m.w.N.

Insbesondere sind vorliegend die Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB insofern nicht erfüllt, als in der Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeitsprüfung die in Anlage 2 zum § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien als nicht erheblich eingestuft worden sind.

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls auf Seiten der Stadt Bornheim gewonnenen Ergebnisse stehen im Widerspruch zu der Tatsache, dass mit dem Vorhaben voraussichtlich immerhin eine Fläche von etwa 22.000 m² durch Gebäude und private Erschließungsflächen überbaut werden soll.

Das beschleunigte Verfahren ist gerade dann ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

Wenn auch die Stadt Bornheim vorliegend zwar eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorgaben von § 3c, Anlage 1 und 2 UVPG durchgeführt hat, sind die unter der Textziffer 9 der Bebauungsplanbegründung festgehaltenen Ergebnisse insofern nicht nachvollziehbar, als sie sich zum einen teilweise außerhalb des Rahmens zulässige Einschätzung bewegen und zum anderen auf einem Ermittlungsausfall fußen, der auf die Nachvollziehbarkeit durchschlägt,

vgl. hierzu Bayer. VGH, Urt. v. 14.09.2011 – 9 N
10.2275, Rn. 8, 9, 31 und 32.

Insoweit liegt hier ein Ermittlungsausfall vor, der auf die
Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses der Vorprüfung durchschlägt,

vgl. nochmals Bay. VGH, a.a.O., juris-Rn. 49 ff.

Soweit die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund für die Anwendung
des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht
vorliegt, nur dann als zutreffend gilt, wenn das Ergebnis
nachvollziehbar ist, besteht andernfalls – wie im vorliegenden Fall –
ein für die Rechtswirksamkeit des zurzeit in Aufstellung befindlichen
Bebauungsplans beachtlicher Mangel. Weil das Ergebnis der von der
Stadt Bornheim durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls aus den
vorstehend skizzierten Gründen nicht nachvollziehbar ist, liegt somit
denknotwendig ein zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Ro 17
führender Mangel vor.

II. Materielle Abwägungsfehler

1. Zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Die Stadt geht ausweislich der Textziffer 2.4 der Begründung zum
Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf (Stand: 20.12.2013) davon aus,
dass das Plangebiet entsprechend der Darstellung im Einzelhandelsstandort- und
Zentrenkonzept, Stand der Fortschreibung 2011, gemeinsam mit der Königstraße
als Teil des zentralen Versorgungsbereiches das „Hauptversorgungszentrum“ der
Stadt bildet. Der bestehende Toom-Markt sei der wichtigste
Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile von
Bornheim. Der Standort fungiere dabei als Vorrangstandort für großflächige

Betriebe, für die im Bereich der Königstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stünden. Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes werde durch die Planung größtenteils entsprochen. Die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters solle entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien.

Die Begründung des Bebauungsplans zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist abwägungsfehlerhaft im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.

Zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird vollständig auf die hiermit in Bezug genommene Stellungnahme von Junker + Kruse aus Januar 2013 zur „Plausibilität des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bornheim“ und die Ausführungen von Junker + Kruse unter Tz. 3 „Bewertung der ergänzenden Ausführungen der BBE zum Einzelhandelskonzept“ in ihrer Stellungnahme von Mai 2013 „Fachliche Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker und Kruse durch die BBE“ (vom Gewerbeverein Bornheim zusammen mit seiner Stellungnahme eingereicht) verwiesen.

Hiernach ist die Abgrenzung des Hauptzentrums Bornheim / Roisdorf städtebaulich nicht begründet und begründbar sowie mit der jüngsten obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nicht in Einklang zu bringen.

Eine städtebauliche Begründung zur Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches fehlt.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim / Roisdorf ist insofern rechtswidrig, als die für eine Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich notwendige räumlich-funktionale Verbindung nicht gegeben

ist. Zudem ist mit erneutem Verweis auf das „Plausibilitätsgutachten“ von Junker + Kruse aus Januar 2013 die Abgrenzungsbegründung in sich nicht widerspruchsfrei, so dass die Abgrenzung insgesamt willkürlich und insbesondere nicht an die örtlich tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst erscheint.

So handelt es sich bei den beiden Angebotsstandorten „Königstraße“ und „Standortverbund Schumacherstraße“ um zwei klar voneinander separierte Bereiche, deren mehr als einen Kilometer langes Zwischenstück unter städtebaulichen wie funktionalen Gesichtspunkten kaum bzw. gar keine Ansatzpunkte für die Herstellung einer zukünftigen Verknüpfung aufweist.

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

Soweit diese Zielsetzung sowohl in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes (Fortschreibung 2010/2011) als auch im integrierten Handlungskonzept für die Königstraße benannt wird, läuft die städtebaulich unbegründete und nicht nachvollziehbare Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Osten sowie die damit einhergehende deutliche Angebotsausweitung zentralenrelevanter Sortimente diesen städtebaulichen Zielvorstellungen diametral entgegen.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand der Fortschreibung 2011, ist vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung,

vgl. BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07;

OVG Münster, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07;

Urt. v. 01.07.2009 – 10 A 2350/07,

unzulänglich.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept enthält ausschließlich Aussagen zur Einzelhandelsstruktur in Bornheim. Es handelt sich um eine reine Marktanalyse in Bezug auf den Einzelhandel. Städtebaulich relevante Aussagen enthalten insbesondere die Abschnitte 3.2 und 5.3 keine, obgleich es sich unstreitig bei „zentralen Versorgungsbereichen“ um eine städtebauliche Kategorie handelt.

Der grundlegende Mangel des verbindlichen Bauleitplanung von der Stadt zugrunde gelegten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts ergibt sich bereits aus den einleitenden Sätzen der Abschnitte 3.2 und 5.3. Dort heißt es:

„Eine wichtige Aufgabe des vorliegenden Gutachtens besteht darin, die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Bornheim räumlich abzugrenzen und funktional zu bestimmen. Dazu wurden die Einzelhandelsnutzungen in den Zentrallagen der Ortsteile einer genauen Analyse unterzogen.“ (Abschnitt 3.2, S. 26)

„Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Bornheimer Innenstadt zeigte auf, dass sich die Hauptfunktionszonen des Einzelhandels auf die zwei Bereiche Königstraße und Rathausumfeld verteilen. Diese Nutzungsschwerpunkte bestimmen die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches, der sich von der Ortsmitte Bornheim bis zur Schumacherstraße in Roisdorf erstreckt (vgl. Abbildung 38).“ (Abschnitt 5.3, S. 66)

Diese und die weiteren Ausführungen in den Abschnitten 3.2 und 5.3 des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim sind schon

insofern für die rechtssichere Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche aus städtebaulicher Sicht ungeeignet, als die für einen zentralen Versorgungsbereich typischen Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe nicht dargestellt werden. Ein zentraler Versorgungsbereich zeichnet sich im Unterschied zu einer bloßen Einzelhandelsagglomeration dadurch aus, dass zu den Einzelhandelsnutzungen weitere Angebote (Dienstleistungen wie Banken, Friseur, Lottoannahmestelle, Gastronomie) räumlich konzentriert hinzutreten. Auf der Grundlage des der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes in der Fortschreibung 2011 kann hingegen noch nicht einmal verbindlich festgestellt werden, ob es sich bei dem Bereich „Königstraße“ um einen „zentralen Versorgungsbereich“ im Sinne des Städtebaurechts handelt.

Der Bereich „Bornheim / Roisdorf“, wie er auf der Seite 66 in der Abbildung 38 dargestellt wird, ist kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Städtebaurechts. Der entsprechenden Abbildung lässt sich vielmehr ablesen, dass sich der zentrale Versorgungsbereich – wenn es sich denn überhaupt um einen handelt – auf den Bereich der Königstraße beschränkt und im Osten etwa im Bereich Königstraße/Ecke Schillerstraße endet. Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtteilgebiet Roisdorf („Toom“ und „Plus“ - inzwischen geschlossen -) liegen zu der Einzelhandelsagglomeration im Bereich der Königstraße ohne erkennbaren städtebaulichen Zusammenhang. Der „Toom-Markt“ wird auch nicht durch sonstige Nutzungen, die typisch für einen zentralen Versorgungsbereich wären (Spezialgeschäfte, Dienstleister oder gastronomische Angebote), mit den Geschäften auf der Königstraße in irgendeiner Art städtebaulich „verbunden“. Es ist insoweit schlicht abwegig anzunehmen, dass Kunden, die die Geschäfte im Bereich der Königstraße aufsuchen, im Rahmen eines „einheitlichen Einkaufsvorganges“, wie es das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen immer wieder hervorhebt, auch noch den „Toom-Markt“ besuchen.

Der „Toom-Markt“ liegt vielmehr isoliert in einer städtebaulich nicht integrierten

Lage am Rande des Ortsteils Roisdorf, wobei ihm zwar aufgrund seiner Größe und seines Einzugsbereiches eine Versorgungsfunktion zukommt, was jedoch allgemein auf Einzelhandelsbetriebe zutrifft, weil der einzige (städtebauliche) Zweck eines Einzelhandelsbetriebes darin besteht, die Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich mit Waren zu versorgen. Dass dem Betrieb jedoch eine zentrale Versorgungsfunktion im Sinne des Städtebaurechts zukäme, scheint fernliegend.

Entsprechendes gilt für die „Nahversorgungszentren“ Hersel und Merten. In den entsprechenden Abbildungen 39 und 40 sind lediglich die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe verzeichnet, ohne dass sich aus dem Text ergäbe, welches Warenspektrum abgedeckt wird und durch welche Dienstleistungs- und Gastronomieangebote dieses ergänzt wird. Dass den „Nahversorgungszentren“ Hersel und Merten ein hinreichendes städtebauliches Gewicht zukäme, um von einem zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Städtebaurechts sprechen zu können, ist – gestützt auf die v.g. Abbildungen – ebenfalls eher fernliegend.

Die Fortschreibung 2011 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist mithin aus städtebaulicher Sicht völlig ungeeignet, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim rechtssicher zu bestimmen. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen führt hierzu aus:

„[...] die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen muss auf Grund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrliche Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.“

Dementsprechend dürfen im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht lediglich die Einzelhandelsnutzungen untersucht werden. Der Schwerpunkt

eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes muss vielmehr darin liegen, die Gesamtheit der baulichen Nutzungen in einem bestimmten Bereich, der als zentraler Versorgungsbereich in Betracht kommt, daraufhin zu untersuchen, ob und wie diese sich ergänzen und ob das Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen geeignet ist, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen. Ein dabei ganz wichtiger und nie außer Acht zu lassender Gesichtspunkt ist die räumliche Nähe der den zentralen Versorgungsbereich bildenden gewerblichen Nutzungen. Idealerweise ist ein zentraler Versorgungsbereich in seiner Form so beschaffen, dass man fußläufig von Geschäft zu Geschäft gelangen kann, um seinen Bedarf an Waren decken und gleichzeitig Bank-, Friseur- oder sonstige Geschäfte tätigen zu können. Dies gilt im Grundsatz für Innenstadtzentren ebenso wie für Grund- und Nahversorgungszentren.

Da das der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegte Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand der Fortschreibung 2011, die städtebauliche Bedeutung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ grundlegend erkennt, vermag es den Anforderungen, die § 1 Abs. 7 BauGB an die Abwägung stellt, schlechterdings nicht zu genügen. Der öffentliche Belang, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Planung zu berücksichtigen, kann nicht fehlerfrei in die Abwägung eingestellt werden. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist folglich in der der verbindlichen Bauleitplanung zugrunde gelegten Fassung abwägungsfehlerhaft und damit materiell rechtswidrig.

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)

Im Gegensatz zu der in Vorlage 170/2013-7 vertretenen Auffassung, wonach „der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens in Abhängigkeit der geplanten Verkaufsflächen erbracht“ sei, bin ich nach wie vor der Auffassung, dass die vom Ausschuß für Verkehr, Planung und Liegenschaften (VPLA) der

Stadt Bornheim in seiner Sitzung vom 23.2.2012 zu Vorlage Nr. 565/2011-7 beschlossene Bedingung, dass der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit einschließlich der Verkehrsbezüge im gesamten Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf gutachterlich nachzuweisen sei, nach wie vor nicht erbracht ist. Zum Nachweis der Verkehrsverträglichkeit reicht es eben - wie nachfolgend ausgeführt wird - nicht aus, dass ein Gutachten vorgelegt wird, daß paßgenau auf das Ziel der Genehmigungsfähigkeit erstellt wird ohne Rücksicht auf alle wissenschaftlichen Grundlagen und Erkenntnisse und mit haarsträubenden Begründungen (z.B. ALDI, REWE XL).

Die im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Ro 17 erstellte Verkehrsuntersuchung führt zu durchgreifenden Abwägungsmängeln im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.

Die von der Stadt bei der Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung B-Plan RO 17 Umnutzung im Bereich des Toom-Marktes in Bornheim-Roisdorf zwischen Bundesbahn und Bonner Straße - Ergebnisbericht vom 20.02.2013“, genügt nicht den Anforderungen des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs. 6 Nr. 9 BauGB.

Zwecks Vermeidung insoweit unnötiger Wiederholungen wird auf den Bericht der DTV-Verkehrsconsult GmbH (Verkehrsgutachten für ein Einkaufszentrum in Bornheim-Roisdorf) vom 03.12.2012, beauftragt vom [REDACTED] verwiesen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass die bisherigen Planungen und Vorüberlegungen für das Einkaufszentrum die verkehrlichen Auswirkungen keineswegs vollständig berücksichtigt haben. Von Seiten der DTV Verkehrsconsult GmbH wurde empfohlen, die erforderlichen Neu- und Umgestaltungen von Knotenpunkten unter der Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsprognose sowie der zu erwartenden Neuverkehre durch das Einkaufszentrum vorzunehmen. Dabei sollte in jedem Fall von den aktuellen

verkehrlichen Randbedingungen im Untersuchungsraum ausgegangen werden. Zusätzlich sollte auch die Umsetzbarkeit möglicher Knotenpunktvarianten frühzeitig in die Planungen mit einbezogen werden, um realistische und leistungsfähige Lösungen anbieten zu können. Hierbei sind insbesondere die Flächenverfügbarkeit sowie die entstehenden Kosten zu beachten. Weiterhin sollten auch die verkehrlichen Auswirkungen auf die Königstraße näher betrachtet werden, um hier eine verträgliche Abwicklung der erwarteten Verkehrsmengen sicherzustellen.

Die in den Planungen bisher vorgesehenen 550 bzw. 570 Stellplätze werden aus Sicht der DTV Verkehrsconsult GmbH ausweislich deren Berichterstattung vom 03.12.2012 bzw. Stellungnahme vom 17.4.2013 für die geplanten Nutzungen als nicht ausreichend erachtet.

Was die konkrete Abwägung der Stadt mit den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB anbelangt, so werden in dem „Gegengutachten“ der DTV Verkehrsconsult GmbH ausschließlich Annahmen zugrunde gelegt, die durch entsprechende Fachliteratur begründet werden können und entsprechend dokumentiert wurden. Die Auswahl der vom IVV-Gutachten abweichenden Werte liegt darin begründet, dass DTV die örtlichen Randbedingungen anders bewertet, beispielsweise die „nicht integrierte Lage“ bzw. die „teilintegrierte Lage“ des Einkaufszentrums.

Im Einzelnen resultieren Abwägungsfehler aus den nachfolgenden Punkten:

- Die Stadt argumentiert, dass die Annahme der Verkehrserzeugung für ALDI im DTV-Gutachten insofern zu hoch sei, als es im Umkreis von 7 km 10 weitere ALDI-Märkte gäbe und in diesem Falle deutlich geringere Kundenzahlen pro qm anzusetzen seien. Gleichwohl geht die BBE in ihrem Schreiben vom 11.11.2013 (Anlage 4.4. zur Rats- und ausschlußvorlage) von einer Flächenproduktivität von 7.800 €/m² VK-Fläche p.a. aus.

Einmal ungeachtet dessen, dass diese Behauptung der weiteren 10 ALDI-Märkte für DTV nicht überprüfbar ist, wird von deren Seite nachvollziehbar davon ausgegangen, dass die Firma ALDI keine neue Filiale eröffnet, in der sie nicht mindestens einen für das Unternehmen durchschnittlichen Umsatz erwartet. Die insoweitigen Annahmen von DTV erscheinen nach wie vor als gerechtfertigt.

- Soweit die Stadt argumentiert, dass die Annahme der Verkehrserzeugung für REWE im DTV-Gutachten insofern zu hoch sei, als der hier geplante Markt (REWE-XL) ein modernes Konzept mit überdurchschnittlich großzügigen Verkaufsflächen enthalte und derartige moderne Einkaufskonzepte in den Kernwerten der Literatur noch nicht verankert seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Wenn und soweit es noch keine wissenschaftlich begründeten Kernwerte für diese Art von Märkten in der Literatur gibt, dann gibt es auch keine Argumente, hier geringere Kundenzahlen anzunehmen. Es ist ebenso möglich, dass diese modernen Märkte aufgrund ihrer besonderen Attraktivität (großes Sortiment, ansprechende Verkaufsflächen) sogar mehr Kunden anlocken. Im Übrigen geht auch hier die BBE von einer normalen Flächenproduktivität von rd. 3.900 €/m² VK-Fläche p.a. aus. Die Gutachten widersprechen sich also.

- Soweit die Stadt die Verkaufsfläche der Apotheke mit nur 40 qm ansetzt und nicht mit 150 qm, und die von DTV insoweit ermittelten Kundenzahlen für die Apotheke als viel zu hoch beurteilt werden, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Die Kundenzahlen der Apotheke wurden von DTV über die Anzahl der Mitarbeiter (Auskunft der Apotheker) berechnet, und nicht über die Verkaufsflächen. Insoweit ist die von DTV vorgenommene Berechnung völlig plausibel und korrekt und zutreffend im Bericht dokumentiert.

- Soweit sich die Stadt auf den Standpunkt stellt, dass der gewählte IV-Anteil für die Kunden insgesamt zu hoch gewählt worden sei, insbesondere die 90% für den Elektronikmarkt insoweit übertrieben seien, als es auch Elektronikteile gäbe, die nicht zwingend mit dem PKW transportiert werden müssten, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Die Bewertung des IV-Anteils ist aus Sicht von DTV richtig, und zwar gerade vor dem Hintergrund des laut Aussage der Stadt großen Anteils an auswärtigen Kunden, die sicher eher mit dem PKW kommen werden.

- Wenn und soweit sich die Stadt ferner auf den Standpunkt stellt, dass die sog. Verbundeffekte im DTV-Gutachten insofern zu gering eingeschätzt werden, als mit einem hohen Anteil auswärtiger Kunden zu rechnen sei, so dass gerade bei einem Elektronikmarkt Verbundeffekte von bis zu 60% möglich seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:
Diese Behauptung der Stadt stünde im Widerspruch zu einem angeblich geringeren IV-Anteil und vielen fußläufigen Kunden.
- Soweit die Stadt darüber hinaus die Anzahl der erforderlichen Parkplätze (rund 900) deutlich zu hoch einschätzt und argumentiert, dass bestehende Einkaufszentren mit ähnlichen Verkaufsflächen maximal 600 Stellplätze bereitstellten, mag man dem Folgendes entgegenhalten:
Der Vergleich mit anderen Einkaufszentren erscheint schon insofern als nicht fachgerecht, als neben den Verkaufsflächen auch das Sortiment für die Anzahl der Kunden entscheidend ist. Ob das Sortiment der zum

Vergleich herangezogenen Einkaufszentren vergleichbar ist, kann von DTV ohnehin nicht verifiziert werden. Jedenfalls hat DTV bei deren Berechnung mit den Anforderungen an die Anzahl von Stellplätzen eine Plausibilitätsprüfung nach nordrhein-westfälischem Bauordnungsrecht vorgenommen, die zu einer Bandbreite von 480 bis 1.440 Stellplätzen bei einer Verkaufsfläche von 13.500 qm führt, wobei die Zahl höher wird, je höher der Anteil hochfrequentierter Sortimente (z.B. ALDI, Lebensmittel) ist.

- Soweit die Stadt sich sodann auf den Standpunkt stellt, dass bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl zu kleine Umschlagszahlen von DTV angesetzt wurden und die Umschlagszahlen wegen des hohen Lebensmittelanteils deutlich höher seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Diese Behauptung der Stadt stünde im Widerspruch zu angeblich hohen Verbundeffekten insofern, als diese zu noch längeren Stellplatzbelegungen führen. Insoweit erscheint die Annahme von DTV als nach wie vor völlig realistisch und plausibel. Im Übrigen hat DTV für den Discounter einen um 50 % höheren Umschlagsgrad zu Grunde gelegt.

- Soweit die Stadt schließlich in ihre Abwägung die Überlegung einstellt, dass bei den durchgeführten HBS-Nachweisen keine Prognosen und keine möglichen Verkehrsverlagerungen seitens DTV berücksichtigt worden seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Dies mag zwar zum Teil insofern richtig sein, als eine umfassende Berücksichtigung nur möglich ist, wenn ein Verkehrsmodell zur Verfügung steht. Hinzuweisen ist dann jedoch darauf, dass die von IVV angestellten Prognosen bezüglich der Bonner Straße im Bereich des

Einkaufszentrums eine Verkehrszunahme erwarten. Damit hätte DTV die Verkehrsmengen für den Nachweis zu günstig angesetzt und mit Berücksichtigung der Prognosen würde sich das Ergebnis denknotwendig zum Negativen verändern.

Alles in allem zeigen die vorstehenden Punkte, dass die im Zuge des Aufstellungsverfahrens von der Stadt eingeholte Verkehrsuntersuchung IVV (Ergebnisbericht vom 20.02.2013) schlechterdings nicht geeignet ist, eine abwägungsfehlerfreie verbindliche Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 7, Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu generieren respektive abzusichern.

Im Übrigen schließen wir uns vollinhaltlich der Stellungnahme von Herrn Günter Pohl vom 17.7.2013 zu den Verkehrsuntersuchungen der IVV an.

Zum Bereich **öffentliche Verkehrsflächen** weisen wir insbesondere auf folgende Fragestellungen und Anmerkungen hin:

Planunterlagen

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.09.2012 bis 12.10.2012 war in den Unterlagen auch ein Gestaltungsplan enthalten, als Datei „315_2012-7_2_Gestaltungsplan.pdf“ benannt. Bei den im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen der derzeitigen Offenlage befindet sich nur der Bebauungsplan-Entwurf (ohne Datum) mit dem Kreisverkehrsplatz an der Einfahrt zum Einkaufszentrums an der Bonner Straße, als Datei „Ro 17 81732_13-03 _rechtsplanentwurf.pdf“ benannt.

In diesem Bebauungsplan sind die im damaligen Gestaltungsplan dargestellten Anlieferrampen und die Zufahrten zu den Anlieferrampen nicht erkennbar. Insbesondere fehlt die Darstellung der Schleppkurven mit dem Rangierbereich für die Lkws im Bereich der nächsten betroffenen Anlieger Mörnerstraße Nr. 33

bis 37 sowie der neue Überbau über die Rampe an der Fußgängerunterführung Widdiger Weg.

Da bei der Offenlage auch die Gebäudeansichten vorgelegt werden, sollten die Zuwegungen zu den Laderampen auch dargestellt werden.

Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg

Gegen eine weitere Überbauung der Rampe an der Fußgängerunterführung Widdiger Weg um ca. 15 m bestehen grundsätzliche Bedenken. Die Vergrößerung des Angstraumes für Fußgänger kann nicht durch Anbringung von Lampen (siehe Abwägung – Anlage zur Vorlage 170/2013-7) gemindert werden.

Nur die Einsicht in den Tunnel kann das Sicherheitsgefühl der Benutzer erhöhen und ist in erheblichem Maße aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention ein Erfolg.

Bei einer Überbauung muss die Rampe zur Beibehaltung der Neigung und Einsichtnahme in die Unterführung in gleichem Maß wie die Überbauung verlängert werden. Dies wurde aber bisher in keinem Plan dargestellt. Weiter würde die Überbauung bedeuten, dass die gesamten Stützwände der Rampe abgebrochen und der neuen Höhenlage angepasst, sowie im Bereich der Überbauung Stützwände durch massive Widerlager ersetzt werden. Das Brückenbauwerk muss dann für 38-tonner Lkw geeignet sein.

Durch die Änderung der Rampen, ist auch eine Änderung der Baugrenzen in diesem Bereich erforderlich.

Alternative Zufahrt für die Anlieferfahrzeuge

Durch die bereits dargestellte Zufahrt von der Bonner Straße zu den Laderampen könnte das Problem Fußgängerunterführung und Lärmbelästigung der Anlieger der Mörnerstraße gelöst werden. Denn die Stadt muss nicht den Bebauungsplan ständig den Wünschen des Investors anpassen, sondern muss die Vorgaben im Sinne der Bevölkerung stellen.

Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße – Widdiger Weg

Im Plangebiet liegt der öffentliche städtische Parkplatz auf dem Flurstück Nr. 30. Hier sind regelmäßig 10-16 Pkw geparkt. Dieser Parkplatz wird von Patienten und Personal der nebenliegenden Arztpraxis und von Friedhofsbesuchern genutzt. Den Kunden und Beschäftigten der Apotheke und der umgebenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen stehen eigne Firmenparkplätze zur Verfügung

Die Erhaltung des Parkplatzes an der Ecke Bonner Straße / Widdiger Weg ist insbesondere für die Friedhofsbesucher erforderlich. Bei Beerdigungen ist der im nördlichen Bereich vorhandene Parkplatz nicht ausreichend und wird wegen der verminderten Einsichtnahme auch nicht gerne von Friedhofsbesuchern genutzt.

Da das Grundstück von 924 m² an den Investor verkauft werden soll und damit dieser öffentliche Parkplatz mit 16 Stellplätzen ersatzlos entfallen soll, stellt sich die Frage: Wo werden hierfür öffentliche Ersatzparkplätze gebaut?

Liegenschaften mit der Bezeichnung GF und GFL

Nach den vorliegenden Unterlagen sollen alle städtischen Grundstücke im Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 5.000 m² an den Investor verkauft werden. Lt. Kostenschätzung der Stadt Bornheim für das Bürgerbegehren „Grundstücksverkäufe Roisdorf“ wird von einem Veräußerungserlös von 700.000 € ausgegangen, was einem Preis je qm von 140 € entspricht. Der Bodenrichtwert in diesem Gebiet beträgt 210 €. Hier wird aus einem bisherigen Mischgebiet und Kerngebiet ein Sondergebiet mit einer hohen Bebaubarkeit (GRZ 0,8 – vorher 0,4 bis 0,6) gemacht. Der Preis ist unangemessen niedrig und steht in keinem Verhältnis zu Preisen, die die Stadt in gleichzeitig verlaufenden Kaufverhandlungen verlangt.

Zudem ist unklar, ob dieser Kaufpreis nicht – entgegen der Angabe der Stadt zur Kostenschätzung im Rahmen des Bürgerbegehrens - auch eine Beteiligung des Investors an den Baukosten des Kreisverkehrsplatzes Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße beinhaltet.

Dann wäre der auf die Grundstücke entfallende Kaufpreis noch einmal deutlich geringer.

In der Begründung zum Bebauungsplan R0 17 wird unter Tz. 6.1 zum Thema **„Verkehrliche Anbindung / Verkehrsknotenpunkte“** ausgeführt, dass

- a) „der **Kreisverkehrsplatz auf der Bonner Straße** vor der Zufahrt zum geplanten Vorhaben „als leistungsfähig mit befriedigender Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C nach HBS 2001) zu bewerten“ sei.

Hierzu ist anzumerken, dass diese Einstufung nach HBS davon ausgeht, dass der Kreisverkehr gleichsam auf der grünen Wiese liegt mit ungehinderten Abflüssen nach vier Seiten. Der geplante Kreisverkehr hat jedoch nur drei Abflüsse, wovon einer durch die in knapp 5 m Entfernung beginnende Tiefgarage mit entsprechendem Parksuchverkehr stark eingeschränkt ist. Weiterhin verursachen die Ampeln z.B. an der Adenauerallee regelmäßig Fahrzeugpuls, die zu einer erhöhten Belastung führen.

Nach Einschätzung unserer Gutachter wird der Kreisverkehr, auch wegen der von ihnen höher erwarteten Gesamt-Verkehrsmengen, voraussichtlich **nicht ausreichend leistungsfähig** sein.

Lösung für schwere Lkw und Kranwagen

Der an der Bonner Straße ansässige Kfz-Betrieb Reuter muss mit seinen schweren Lkw und Bergungsfahrzeugen eine Fahrmöglichkeit über die beiden Kreisverkehrsplätze zur Autobahn haben. Auch für seine Kunden, wie z.B. die Kranfahrzeugfirma Baumann aus Hersel, muss die Werkstatt noch erreichbar sein.

b) der **Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße**

„Für eine Verkehrsbeziehung der Bonner Straße wird jedoch auch nach dem Umbau weiterhin eine mangelhafte Verkehrsqualität (Qualitätsstufe E nach HBS 2001) erreicht, sofern die Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) als Rahmenbedingung nicht realisiert werden. Die mangelhafte Verkehrsqualität dieser einzelnen Fahrbeziehung führt zu einer insgesamt mangelhaften Einstufung der Verkehrsqualität (Qualitätsstufe E nach HBS 2001) des gesamten Kreisverkehrs, ...“

Hierzu ist Folgendes anzumerken:

Der **Planfall D 1 -2020 (FNP)** hat lt. Gutachten der IVV vom 6.8.2007 (Bild 13) folgende Voraussetzungen:

- Fertigstellung der L 183 n
- Kreisverkehr L 281/L 118
- Umfahrung Servatiusweg
- 1-Richtungsverkehr West-Ost (Erschließungsverkehr in Gegenrichtung)
- Ausbau
- Anbindung an Königstraße über neuen Kreisverkehr
- Tempobeschränkung 10-20 km/h verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Umgestaltung Königstraße
- Einbahnverkehr Ost-West zwischen Secundastraße und Peter-Fryns-Platz
- Tempo 10 bis 20 km/h – verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- Kreisverkehr Secundastraße
- Sperrung MIV Wallraffstraße zwischen Burgstraße und Secundastraße
- Apostelpfad als unechte Einbahnstraße

- Neu: Maßnahmen zur Verringerung des Durchgangsverkehrs auf der Alfred-Rademacher-Straße
- Neu: Teilanschluss L 192/K 42

Das soll zu einer Reduzierung des Verkehrs auf dem Herseler Weg um 3.300 Kfz und einer Mehrbelastung auf der Bonner Straße um 1.400 bzw. 2.990 Kfz führen.

Weiterhin soll es zu einer Reduzierung des Verkehrs auf der Königstraße auf 7.600 Kfz/DTV und auf dem Servatiusweg auf 4.600 Kfz/DTV führen, also insgesamt 12.200 Kfz. Gezählt wurden jetzt über 14.000 Kfz.

Hierbei wurden zum einen gar nicht alle Maßnahmen umgesetzt (Teilanschluß L 192/K 42), zum Teil sind sie im Probebetrieb nicht dargestellt und probiert worden (Sperrung Wallrafstraße, Apostelpfad als unechte Einbahnstraße)

Nach der 2. Anliegerversammlung zum Probebetrieb ist das Ziel der Verkehrsberuhigung in keiner Weise erreicht worden, im Gegenteil: der Servatiusweg hat deutlich mehr Verkehr (7.138 Kfz), als nach der Prognose (4.600 Kfz) angenommen.

Die IVV geht von einer deutlich geringeren Verkehrsmenge aus als unsere Gutachter. Nach den Ergebnissen der ersten Phase des Probebetriebs Königstraße / Servatiusweg hat sich gezeigt, dass die von der IVV prognostizierten Verkehrsentslastungen bei weitem nicht eingetroffen sind, im Gegenteil: der Verkehr im Bornheimer Zentrum und den benachbarten Straßen hat insgesamt zugenommen. Wenn man dies als Indiz für die Qualität der Prognosen von IVV nimmt – und wir haben viele Beispiele für grobe Fehleinschätzungen von Entwicklungen durch IVV – dann dürfte auch die Erwartung, dass sich die Qualität des Kreisverkehrs bei Realisierung des Planfalls D1-2020 (FNP) von „mangelhaft“ wegverbessert, eine Utopie sein.

Und im Übrigen stellt sich die Frage, ob es nach dem katastrophalen Probebetrieb überhaupt zu einer Realisierung des Planfalls D1-2020 (FNP) kommt und ob der D 1-Fall rechtlich durchgesetzt werden kann.

Wenn nicht, dann hat selbst nach Einschätzung der Stadt Bornheim in der Begründung ein Kreisverkehr mit Bypass nicht die erforderliche Qualität, sondern bleibt insgesamt mangelhaft.

Denn damit fiel die Bedingung für die notwendige Verbesserung des Kreisverkehrs weg und gleichzeitig die Voraussetzung der Verkehrsverträglichkeit an dieser entscheidenden Stelle.

Daneben sind sowohl technische Probleme im Bereich der LKW als auch Grundstücksfragen in keiner Weise geklärt.

Bedenklich ist weiterhin, dass der Kreismittelpunkt ca. 15 m aus der Achse der Bonner Straße in die Grünfläche verlegt wird und damit die Grünanlage erheblich verkleinert wird.

In der Begründung Tz. 6.1 (S. 13 vorletzter Absatz) wird ausgeführt, dass der Gutachter Kocks bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes Bonner Straße/Siegesstraße/Herseler Straße zur Voraussetzung macht, dass die Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) realisiert werden. Die Prognosen in den Verkehrsgutachten der IVV Aachen zur Verkehrsführung Königstraße, insbesondere der D 1-Fall, sind durch den Probebetrieb von April bis September 2013 gerade insbesondere was die Verkehrsmenge angeht nachweislich widerlegt worden. Die prognostizierte Reduzierung der Verkehrsmenge im Querschnitt Königstraße / Servatiusweg um 30 bis 40 % ist nicht nur nicht eingetreten, sondern es hat in der Realität sogar eine Erhöhung des Verkehrs gegeben.

Also ist davon auszugehen, dass auch die effektive Verkehrsmenge an der beurteilten Kreuzung deutlich höher ausfällt als prognostiziert. Dazu kommt, dass nach dem Ergebnis des vom Gewerbeverein Bornheim beauftragten Verkehrsgutachtens der DTV Verkehrsconsult durch das geplante Einkaufszentrum die Verkehrsmenge um 4.400 Fahrten oder 53 % höher ausfallen wird als von der IVV ermittelt. Dadurch wird auch die erwartete Qualitätsstufe nach HBS deutlich schlechter ausfallen.

Gleiches gilt auch für die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens vom 11.9.2013 (Begründung Tz. 6.2, S. 17 oben) bezüglich der Gebäude Bonner Straße Nr. 73 bis 75 bzw. 100. Auch dieses Gutachten bezieht sich als Grundlage auf den Prognose – Mit – Fall des Verkehrsgutachtens der IVV zum EKZ. Die Lärmauswirkungen werden durch die höhere Verkehrsmenge, wie sie das Gutachten der DTV Verkehrsconsult ausweist, erheblich höher werden und dann die zulässigen Grenzwerte überschreiten.

Weiterhin sollte die Darstellung dieses Kreisverkehrsplatzes auch im Übersichtsplan und im Rechtsplan erfolgen, weil der Bau dieses Kreisverkehrsplatzes Voraussetzung für den Bau des Einkaufszentrums ist und damit zum Bebauungsplan gehört.

Nach den Prognosen des Landesbetriebes Straßenbau NRW und Verkehrsuntersuchungen ist an diesem Knotenpunkt nach Inbetriebnahme der Landesstraße 183 n im Jahre 2014 mit einigen Tausend Kfz/Tag weniger zu rechnen. Damit werden sich die heutigen Kapazitätsprobleme an dieser Kreuzung weitgehend beheben.

Deshalb müssen die Kosten für den Bau des Kreisverkehrsplatzes, der nur wegen der erhöhten Verkehrsbelastung durch das Einkaufszentrum erforderlich wird, **alleine vom Investor** des Einkaufszentrums getragen werden.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Der Ausschuß für Verkehr, Planung und Liegenschaften (VPLA) der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung vom 23.2.2012 zu Vorlage Nr. 565/2011-7 zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren unter anderem beschlossen, dem Rat zu empfehlen, dem vorgelegten Nutzungskonzept unter dem Vorbehalt zuzustimmen, dass

- neben dem Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit einschließlich der Verkehrsbezüge im gesamten Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf auch
- durch einen von der Stadt Bornheim zu beauftragenden Gutachter der Nachweis der Sortimentsverträglichkeit insbesondere
 - o für den Bereich der Lebensmittel (in Bezug auf den Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf / Hersel) und
 - o für den Bereich des Textil-/Bekleidungsangebotes (in Bezug auf die Auswirkungen auf die Königstraße)

erbracht wird.

Beide Nachweise sind durch die vorgelegten Gutachten der IVV und BBE in keiner Weise erbracht, ganz im Gegenteil.

Der verbindlichen Bauleitplanung wird die „Fortschreibung der Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013, der Fa. BBE

Handelsberatung GmbH, Köln, zugrunde gelegt.

Soweit deren Fazit in der vermeintlichen Erkenntnis mündet, dass das Planvorhaben dazu geeignet ist, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt Bornheim bei verschiedenen Sortimenten zu verbessern, ist man auf Seiten von Junker + Kruse Stadtforschung Planung zu dem Ergebnis gelangt, dass auch diese Fortschreibung der Auswirkungsanalyse sicher kein belastbares Abwägungsmaterial gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liefert. Auch die im Schreiben der BBE vom 11.11.2013 (Anlage 4.4 zur Rats- und Ausschußvorlage 570/2013-7) gemachten Ausführungen widerlegen nicht die Kritikpunkte und das Fazit von Junker + Kruse in ihrer Kommentierung der Stellungnahme der BBE vom 29.4.2013, auf die ausdrücklich verwiesen wird.

Zwecks Vermeidung insoweit unnötiger Wiederholungen wird zum einen auf die den Ausschuss- und Ratsmitgliedern noch dazu von der Stadt Bornheim vorenthaltene „Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung“, erstellt von Junker + Kruse im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim im Januar 2013, verwiesen.

Zum anderen wird zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen die auch insoweit vollständig zu Eigen gemachte „Fachliche Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker + Kruse durch die BBE“, erstellt im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim und von diesem zusammen mit seiner Stellungnahme eingereicht, verwiesen.

Hiernach ist zunächst einmal schon nicht nachvollziehbar, warum die BBE keine branchenspezifische Bezugsebene (unter Berücksichtigung von Kern- und Randsortimenten) wählt, wie es in Verträglichkeitsgutachten an sich üblich und sachgerecht zu bewerten ist, sondern stattdessen eine (überwiegend) gesamtbetriebliche Betrachtung durchführt. Dadurch, dass an verschiedenen

Stellen im BBE-Gutachten ohne erkennbaren Grund und ohne eindeutige Kennzeichnung zudem unterschiedliche Bezugsgrößen gewählt werden, wird aus Sicht von Junker + Kruse die Nachvollziehbarkeit des BBE-Gutachtens zusätzlich eingeschränkt.

Insgesamt sind die Flächenproduktivitäten des Vorhabens in mehreren Branchen einem – von der Rechtsprechung geforderten – Worst-Case-Ansatz nicht angemessen. In mehreren Branchen (u.a. Elektrowaren/Foto) würde sich das Umsatzvolumen bei einer angemessenen Flächenproduktivität um bis zu einem Drittel erhöhen. Das Vorgehen der BBE führt im Ergebnis dazu, dass die zu erwartenden prozentualen Umsatzumverteilungen entsprechend zu gering dargestellt werden.

Weiter erscheint zwar die Gesamtausdehnung des Einzugsgebietes als grundsätzlich nicht unplausibel, was jedoch aus Sicht von Junker + Kruse ausdrücklich nicht für die gewählte Zonierung des Einzugsgebietes gilt. Diese prägt jedoch die gesamte Auswirkungsanalyse insofern, als auf dieser Basis Annahmen zu Abschöpfungsquoten des Vorhabens nach Zonen getroffen werden, die entsprechend als nicht belastbar zu bewerten sind.

Schließlich hebt Junker + Kruse in einem weiteren Zwischenfazit ausweislich deren Bewertungsgutachten aus Januar 2013 darauf ab, dass BBE im Rahmen der Berechnungen teilweise unzureichend begründete und unplausible Annahmen trifft, die dazu führen, dass die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Zone 1 und 2 des Einzugsgebietes rechnerisch reduziert werden. So werden hiernach hohe und intransparente Abschläge u.a. für

- bestehende Umsätze am Vorhabenstandort,
- Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes und
- Umsatzumverteilungen an sonstigen Standorten innerhalb des Einzugsgebietes angesetzt.

Hinzu kommt, dass die Ergebnisse der BBE-Berechnungen insgesamt aus Sicht von Junker + Kruse als sehr nivelliert erscheinen und teilweise in einer nicht mehr plausiblen Relation zueinander stehen. Die anzunehmende besondere Betroffenheit der Standorte in räumlicher Nähe zum Vorhaben kommt hierbei nach Auffassung von Junker + Kruse nicht angemessen zum Ausdruck. Nach Einschätzung von Junker + Kruse besteht u.a. die Gefahr, dass die BBE auf Basis der Annahme einer vorrangigen Selbst-Kannibalisierung des Betreibers ALDI die Auswirkungen unterschätzt, die auf die Lebensmittelmärkte anderer Betreiber in der näheren Umgebung des Vorhabens zu erwarten sind. Die Ergebnisdarstellung besitzt darüber hinaus teilweise nach Auffassung von Junker + Kruse einen unzureichenden Differenzierungsgrad.

Soweit dann im letzten Zwischenfazit von Junker + Kruse das BBE-Gutachten keine vertiefende städtebauliche Bewertung der Auswirkungen beinhaltet, was in Anbetracht der erheblichen Höhe der errechneten Umsatzumverteilungen vor allem in den Bornheimer zentralen Versorgungsbereichen sowie den Hauptgeschäftszentren von Brühl und Rheinbach als nicht akzeptabel erscheint, werden diese Monita von Junker + Kruse auch nicht durch die Fortschreibung der Auswirkungsanalyse von BBE, Stand Februar 2013, ausgeräumt.

Es bleibt daher bei dem von Junker + Kruse gezogenen Fazit, dass die Vorgehensweise der BBE im Rahmen der Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf sich durch verschiedene intransparente, unzureichend begründete sowie unplausible Annahmen „auszeichnet“, die im Ergebnis nach Einschätzung von Junker + Kruse dazu führen, dass die Auswirkungen vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bornheim und der Gemeinde Alfter sowie der angrenzenden Bonner Stadtteile zu gering dargestellt werden.

Es handelt sich demnach insbesondere **nicht** um die **rechtlich zwingend notwendige Worst-Case-Betrachtung**.

Die von BBE vorgenommene Analyse bietet mithin kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen der Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Junker + Kruse gelangt dann in der anschließenden fachlichen Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker + Kruse durch die BBE zu der Erkenntnis, dass zahlreiche wesentliche Kritikpunkte am Gutachten auch durch die modifizierte Fassung und durch die ergänzenden Ausführungen der BBE in Briefform nicht ausgeräumt werden.

Die von Junker + Kruse zur Angebotsanalyse geäußerten Mängel sind überwiegend nicht bzw. nicht ausreichend behoben worden.

Das Vorgehen von BBE bezüglich der Abschläge für bestehende Umsätze am Vorhabenstandort wird von Junker + Kruse als immer noch inkonsistent bewertet.

Die nach wie vor fehlenden Angaben der BBE zum in die Berechnungen eingeflossenen Angebotsbestand außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ziehen nach Einschätzung von Junker + Kruse nach wie vor eine erhebliche Plausibilitätsproblematik nach sich.

Es mangelt nach wie vor an einer vertiefenden städtebaulichen Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens.

Im Unterschied zu den Darstellungen in den „Allgemeinen Zielen und Zwecke der Planung“, die Anlage zur Vorlage 315/2012-7 waren, werden in den textlichen Festsetzungen, die Teil der Offenlage sind, nicht mehr die „geplanten

konzeptionellen Verkaufsflächen“ von maximal 13.500 qm dargestellt, sondern nur noch die „maximalen Verkaufsflächen“ von insgesamt 15.550 qm.

Im Rahmen dieser maximalen Verkaufsflächen sollen sonstige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Shops) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m² pro Einzelbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 400 m² zulässig sein. Das widerspricht den Festsetzungen im Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept, wonach der Toombereich „großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten“ aufnehmen soll, für die in der Königstraße keine ausreichend große Flächen vorhanden sind. Nach Darstellung in der Begründung (Tz. 4) und in den textlichen Festsetzungen (Tz. 1.2) sollen alleine 8 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 400 m² dort angesiedelt werden, die BBE spricht in Ihrem Schreiben vom 11.11.2013 sogar von 12 Betrieben mit insgesamt 2.850 m² VK-Fläche (21 % der Gesamt-VK-Fläche). Das davon keine Bedrohung des Standortes Königstraße ausgehen soll, zumal die Sortimente weitgehend identisch sind, ist nicht nachvollziehbar.

Es fällt auf, dass die maximalen Flächen für Bekleidung von vorher 2.500 qm (konzeptionelle damals 1.750 qm) auf nunmehr 3.400 qm erhöht worden sind. Das heißt, dass der Investor fast doppelt so viel Verkaufsflächen für Bekleidung herrichten kann, als ursprünglich vorgesehen, was erhebliche und damit existenzgefährdende Wettbewerbswirkungen auf die Bornheimer Textilgeschäfte haben wird.

Das ist unverantwortlich den bestehenden Betrieben gegenüber!

Unsere Textilgeschäfte in Bornheim werden deutlich mehr als 10 % Umsatz verlieren und damit alle in ihrer Existenz gefährdet.

Und an dieser Stelle fragen wir uns, wo denn unsere Politiker von ihrem immer in den Vordergrund gestellten Recht auf Steuerung und Reglementierung der Sortimente Gebrauch gemacht haben. Man hat es dem Investor überlassen, im

Rahmen der im Augenblick geltenden 13.500 qm maximaler Verkaufsfläche mehr oder weniger frei schalten und walten zu können.

Lt. BBE sollen von insgesamt 10 Mio. € Umsatzverlagerung im Sortimentsbereich Textil lediglich 3% oder 300.000 € aus Roisdorf und Bornheim kommen. Diese Aussage ist vollkommen lächerlich! Und das dann auch noch mit „geringen Angebotsüberschneidungen“ zu begründen, ist blanker Zynismus. Wo wird im Bebauungsplan eigentlich festgeschrieben, welche konkreten Textilien verkauft werden dürfen? Nirgendwo!

Im Gegensatz dazu behauptet die BBE, dass 6,2 Mio. € Umsatz aus Bonn umverlagert werden und 0,8 Mio. € aus Brühl, also fast dreimal so viel wie aus Bornheim und Roisdorf. Man faßt es nicht.

Die Differenzierung zwischen Lebensmittel-Vollsortimenter (vorher 3.700 qm) und Lebensmittel-Discounter (vorher 900 qm) ist weggefallen. Jetzt wird nur noch eine Gesamtfläche von 4.600 qm für Nahrungs- und Genußmittel dargestellt. Kann sich der Discounter, den wir alle dort ausdrücklich nicht haben wollten, jetzt seine Größe selbst aussuchen?

Im Bereich Nahrungs- und Genußmittel will uns die BBE weismachen, dass plötzlich statt vorher rd. 9,9 Mio. € jetzt nur noch 7,1 Mio. € Umsatz umverlagert werden, wobei der Anteil aus Bornheim und Roisdorf von vorher 1,3 Mio. € oder 10 % des vorhandenen Umsatzes jetzt auf 0,9 Mio. oder 7 % zurückgenommen wird. Der größte Anteil bei dem klassischen Nahversorgungssortiment soll zum einen mit 3,5 Mio. € aus anderen Ortsteilen von Bornheim kommen (warum?) bzw. 2,1 Mio. € aus Bonn. Da kann man mit beiden Händen dran fühlen bzw. muß total ahnungslos sein, um das zu glauben!

Die geplanten Mall-Flächen werden in der Begründung (Tz. 6.3, Seite 20 2, Absatz; Textliche Festsetzungen Tz.1.1 und 1.5) als Bereiche ohne Verkaufsflächen und das eine Ausweitung der möglichen Verkaufsflächen über

die geplanten Festsetzungen hinaus nicht möglich sei, die jederzeit freizuhalten sind. Gleichwohl entspricht es der Lebenserfahrung, dass solche Flächen zumindest teilweise als Verkaufsflächen genutzt werden. Wie will man das verhindern?

Entgegen der Darstellung in der Begründung (Tz. 7.1, Seite 22, vorletzter Absatz) wird das Baudenkmal Friedhof Roisdorf gleichwohl durch den riesigen Baukörper, der sich in einer Front in voller Front gegenüber dem Friedhof erheben wird, erheblich beeinträchtigt werden.

In der Begründung (Tz. 7.2 2., Seite 25 oben und textliche Festsetzungen Tz. 2.1) wird ausgeführt, dass die Flächen des Plangebiets bereits heute bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden können. Diese Feststellung ist falsch, denn die vorhandenen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 lassen lediglich eine GRZ von 0,4 bis 0,6 zu, wovon ein Bereich ein Mischgebiet ist. Eine Überschreitung GRZ bis 0,95 müßte daher wesentlich höheren Grünausgleich bedingen als nur Gründächer.

Soweit schließlich der Vorhabenstandort nach unserer Auffassung und nach Einschätzung von Junker + Kruse sicher nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bornheim ist, ergibt sich zudem ein eklatanter Widerspruch des Vorhabens zu dem am 12.07.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen verkündeten und am 13.07.2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP), Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der ab sofort in allen laufenden Bauleitverfahren zwingend zu berücksichtigen ist.

Schließlich werden verschiedene für die Beschlußfassung über den Bebauungsplan entscheidungsrelevante Sachverhalte wie z.B. die Kostenübernahme des Investors für den Kreisverkehr Bonner Straße vor der Einfahrt zum EKZ, die Kostenbeteiligung des Investors an den Baukosten des

Kreisverkehrsplatzes mit Bypässen im Bereich Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag und der Kauf der erforderlichen städtischen Grundstücke in einem separaten Kaufvertrag geregelt. Beide Vertragswerke müssen den politischen Entscheidern vor der Beschlußfassung in endverhandelter Form vorgelegt werden.

Nach den vorstehend genannten Gesichtspunkten und Detailpunkten erweist sich die o.a. verbindliche Bauleitplanung der Stadt Bornheim insgesamt als abwägungsfehlerhaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Ein hieraus erwachsender Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB wäre rechtswidrig.

Der Bebauungsplan würde einer Normenkontrolle vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen nicht standhalten und für unwirksam erklärt.

Dies als fristwahrende Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Es wird um eine schriftliche Eingangsbestätigung gebeten.

An den
Herrn Bürgermeister
der Stadt Bornheim

Bornheim, den 19.1.2014

53332 Bornheim

Betreff: Stellungnahme im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan RO 17,
erneute öffentliche Auslegung bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2, § 4 a
Abs. 3 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren

im Anschluss an und unter ausdrücklicher Bezugnahme und Verweisung auf meine
bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1
BauGB fristwährend eingereichten Stellungnahme und der am 25.7.2013
abgegebenen Stellungnahme zu ersten Offenlegung wird zu dem oben genannten
Entwurf des Bebauungsplans Ro 17 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie nachstehend
erneut fristwährend Stellung genommen:

I. Verfahrensfehler

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf
leidet insofern an einem beachtlichen **Verfahrensfehler**, als die Dauer der
Auslegung und die Frist für Stellungnahmen bei der erneuten Offenlage entgegen § 4
a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB
unangemessen verkürzt worden sind.

Die erneute Auslegung des Entwurfs des v.g. Bebauungsplanes mit den geänderten textlichen Festsetzungen und der geänderten Begründung erfolgte in der Zeit vom 06.01.2014 bis einschließlich zum 20.01.2014.

Da die nordrhein-westfälischen Schulferien vom 23.12.2013 bis einschließlich zum 07.01.2014 andauerten, beträgt die Auslegungsfrist jedenfalls für Familien und Bürger mit schulpflichtigen Kindern im Grunde genommen maximal 13 Tage, exklusive der beiden in diesem Zeitraum liegenden Wochenenden lediglich 9 Werktage. Die hier von der Stadt Bornheim vorgenommene Verkürzung auf diesen Zeitraum ist nicht mehr angemessen.

Zwar enthält das Gesetz keine Definition dessen, was angemessen ist.

Jedoch setzt eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung immer voraus, dass die Öffentlichkeit zunächst und überhaupt die Möglichkeit erhält, sich ausreichend zu informieren, und anschließend auch noch genügend Zeit verbleibt, um substantiiert Stellung zu nehmen.

Dabei ist Ausgangspunkt die gesetzliche Wertung, dass bei der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs der Zeitraum von einem Monat für die Auslegung und die Möglichkeit zur Stellungnahme ausreicht, um dem Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung Rechnung zu tragen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Satz 2, 2. Halbsatz BauGB), und diese Frist auch bei der erneuten Auslegung gilt (§ 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB), wenn die Gemeinde nicht – wie im vorliegenden Fall – von der Möglichkeit einer Fristverkürzung nach § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gebrauch macht.

Dabei ist ebenfalls immer vom Sinn und Zweck sowie der Funktion eines Auslegungsverfahrens auszugehen:

Das Auslegungsverfahren dient nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zum einen der Beschaffung und Vervollständigung des notwendigen Abwägungsmaterials für die Gemeinde. Zum anderen ist es seine Aufgabe, den von der Planung betroffenen Bürgern die Möglichkeit zu geben, ihre Rechte und Interessen schon vor der abschließenden Planungsentscheidung (Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB) geltend zu machen und zu wahren (vgl. Bundesverwaltungsgericht [BVerwG], Beschl. v. 31.10.1989 – 4 NB 7/89, juris-Rn. 19).

Entscheidend für die rechtsfehlerfreie Bemessung der Auslegungsfrist sind daher vor allem der Umfang und die Komplexität der Änderungen und Ergänzungen, aber auch ihre Bedeutung für die Planungskonzeption insgesamt.

Nach diesen Kriterien sind die Auslegungsdauer und die Frist zur Stellungnahme zum 20.01.2014 vorliegend als zu kurz anzusehen, weil sie weder eine ausreichende Informationsmöglichkeit noch eine genügende Möglichkeit zur Stellungnahme gewährleisten.

Wenn auch die Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 durch eine farbliche (grau/gelb) Hinterlegung von der Stadt Bornheim kenntlich gemacht wurden, und diese Änderungen die erneute Offenlage der Planung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB „bewirkten“, wird man den Umfang der Änderungen nicht ernsthaft als noch so gering ansehen dürfen, dass gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute Offenlage angemessen verkürzt und Stellungnahmen noch dazu nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Dabei sind bereits die farblich in den textlichen Festsetzungen hervorgehobenen Streichungen, Änderungen und Ergänzungen erheblich, und zwar bereits in rein quantitativer Hinsicht, beispielsweise mit der nun neu als Tabelle 1 eingefügten „Übersicht der zulässigen Kernsortimente und der dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen“.

Insbesondere die Modifizierungen im Rahmen zulässiger Nutzungsarten sind so grundlegend und gewichtig, dass allein deshalb eine Verkürzung der Auslegungsfrist von der Stadt Bornheim nicht hätte ernsthaft in Erwägung gezogen und erst recht nicht umgesetzt werden dürfen.

Hinzu kommt eine Vielzahl inhaltlich gewichtiger Änderungen und Ergänzungen in der nun erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplanbegründung.

Dies beginnt mit entsprechenden Präzisierungen im Rahmen des städtebaulichen Konzepts, die dazu führen, dass die Differenzierung zwischen Groß- und Kleinflächigkeit faktisch aufgehoben wird, setzt sich fort mit der fehlerhaften Beurteilung sog. Mall Flächen, die auch dem Verkauf respektive als Verkaufsflächen

dienen, und setzt sich weiter fort anhand vieler nur vermeintlich marginaler Modifizierungen. Darauf komme ich später nochmals zurück.

So ist beispielhaft der auf der Seite 13 der Bebauungsplanbegründung angeführte sog. „Planfall D.1“ durch den sog. Probebetrieb der Stadt Bornheim insofern konterkariert worden, als nachweislich keine Reduzierung des Verkehrslärms

Insgesamt ist nicht nur für einen juristisch geschulten Blick deutlich erkennbar, dass die Stadt Bornheim offenbar vor dem Hintergrund einer Stellungnahme- und Einwendungsflut anlässlich der vorherigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2013 erstmalig fundiert die bis dahin schon vergleichsweise weit gediehene verbindliche Bauleitplanung einer zusätzlichen juristischen Überprüfung zugeführt hat.

In der entsprechenden Beschlussvorlage für die Ratssitzung am 03.12.2013 räumte die Stadt Bornheim ein, dass aufgrund des Ergebnisses der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und einer zusätzlichen juristischen Überprüfung der Planung in den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes Ro 17 Änderungen und Ergänzungen vorgenommen wurden.

Die Stadt Bornheim greift allerdings deutlich zu kurz, wenn in der v.g. Beschlussvorlage hierzu ausgeführt wird, dass diese Änderungen und Ergänzungen grundsätzlich lediglich die Konkretisierung der bisherigen städtebaulichen Ziele betreffen.

Wenn und soweit insbesondere seitens der Stadt ausgeführt wird, dass durch die weitere Ausdifferenzierung der Anlagen innerhalb des geplanten Einkaufszentrums, die genaue Festsetzung des Plangebietes SO 2 sowie weiterer Festsetzungen und Begründungen der Bebauungsplan besser auf die städtebaulichen Planungsziele ausgerichtet werden kann, und insbesondere den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentren Konzepts der Stadt Bornheim mit der Weiterentwicklung der Festsetzungen besser entsprochen werden könne, so entpuppen sich diese vermeintlich normalen und lediglich konkretisierenden Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung bei bloßer Lektüre als wesentliche und erhebliche Anpassungen der vorherigen Bauleitplanung.

Vor diesem Gesamthintergrund verbietet sich eine Verkürzung der Auslegungsfrist im Rahmen einer erneuten Offenlage.

Dies gilt schlussendlich umso mehr, als der Gutachter zum Einzelhandel in einer ergänzenden Stellungnahme bestätigt hat, dass mit den geänderten Festsetzungen den Voraussetzungen des Gutachtens entsprochen werde mit der Folge, dass die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse daher nicht angepasst werden müssten.

Soweit dann nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2013 im Rahmen der Abwägung auch noch Gutachten zum Straßen- und Bahnlärm sowie zum Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße erstellt wurden, deren Ergebnisse ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 im Rahmen der erneuten Offenlage eingeflossen sind, und diese Gutachten nun während der erneuten Offenlage eingesehen werden konnten, ist es für einen selbst uneingeschränkt an dieser verbindlichen Bauleitplanung interessierten, mündigen Bürger schlechterdings unmöglich, diese **Vielzahl an ergänzenden Gutachten, zusätzlich gewonnenen Erkenntnissen und vielen Modifizierungen** innerhalb von – je nach Sichtweise – 13 oder gar nur 9 Tagen auch nur ansatzweise nachzuvollziehen oder gar hierzu auch noch einigermaßen substantiiert Stellung zu nehmen.

Ein Weiteres kommt am Ende hinzu:

In der überwiegenden Mehrzahl handelt es sich bei den wenn auch farblich hinterlegten Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 um die von Anfang an bauplanungsrechtlich „neuralgischen“ Punkte, die bereits Gegenstand bisheriger Einwendungen respektive Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gewesen sind.

Vor diesem weiteren Hintergrund wird mit dem verwaltungsseitigen Hinweis in der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.12.2013 darauf, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können, die mit dieser Regelung originär vom Gesetzgeber verfolgte Zielsetzung vor dem Hintergrund der Präklusion gemäß § 47 Abs. 2 a VwGO „pervertiert“.

Denn die Beschränkung des Vorbringens von Anregungen auf die geänderten und ergänzten Teile ist dann ermessensfehlerhaft und damit abwägungsfehlerhaft, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Teils des Bauleitplans auch solche privaten oder öffentlichen Belange in einer abwägungsrelevanten Weise im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB berührt werden, dass sie von den durch die Änderung oder Ergänzung gezogenen Interessengeflechten nicht abgeschichtet werden dürfen und können (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 12. Aufl. 2014, § 4 a, Rn. 4).

Vor diesem Gesamthintergrund erlaube ich mir hiermit, auf meine im Rahmen der vorherigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB form- und fristgerecht bei der Stadt Bornheim eingereichte Stellungnahme zu verweisen, die hiermit unter Bezugnahme auf die farblich hinterlegten Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplan vollumfänglich zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme erklärt wird.

II. Materielle Abwägungsfehler

Im Einzelnen resultieren Abwägungsfehler aus den nachfolgenden Punkten:

Die Stadt argumentiert, dass die Annahme der Verkehrserzeugung für ALDI im DTV-Gutachten insofern zu hoch sei, als es im Umkreis von 7 km 10 weitere ALDI-Märkte gäbe und in diesem Falle deutlich geringere Kundenzahlen pro qm anzusetzen seien. Gleichwohl geht die BBE in Ihrem Schreiben vom 11.11.2013 (Anlage 4.4. zur Rats- und Ausschussvorlage) von einer Flächenproduktivität von 7800,00 EUR/m² VK-Fläche p.a. aus.

Einmal ungeachtet dessen, dass diese Behauptung der weiteren 10 ALDI-Märkte für DTV nicht überprüfbar ist, wird von deren Seite nachvollziehbar davon ausgegangen, dass die Firma ALDI keine neue Filiale eröffnet, in der sie nicht mindestens einen für das Unternehmen durchschnittlichen Umsatz erwartet. Die insoweitigen Annahmen von DTV erscheinen nach wie vor als

gerechtfertigt.

Soweit die Stadt argumentiert, dass die Annahme der Verkehrserzeugung für REWE im DTV-Gutachten insofern zu hoch sei, als der hier geplante Markt (REWE-XL) ein modernes Konzept mit überdurchschnittlich großzügigen Verkaufsflächen enthalte und derartige moderne Einkaufskonzepte in den Kernwerten der Literatur noch nicht verankert seien, mag man dem Folgendes entgegenhalten:

Wenn und soweit es noch keine wissenschaftlich begründeten Kernwerte für diese Art von Märkten in der Literatur gibt, dann gibt es auch keine Argumente, hier geringere Kundenzahlen anzunehmen. Es ist ebenso möglich, dass diese modernen Märkte aufgrund ihrer besonderen Attraktivität (großes Sortiment, ansprechende Verkaufsflächen) sogar mehr Kunden anlocken. Im übrigen geht auch hier die BBE von einer normalen Flächenproduktivität von rd. 3900,00 EUR/m² VK-Fläche p.a. aus. Die Gutachten widersprechen sich also.

In der Begründung Tz. 6.1 (D.13 vorletzter Absatz) wird ausgeführt, dass der Gutachter Knocks bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes Bonner Straße/Siegesstraße zur Voraussetzung macht, dass die Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) realisiert werden. Die Prognosen in den Verkehrsgutachten der IVV Aachen zur Verkehrsführung Königsstraße, insbesondere der D 1 Fall, sind durch den Probetrieb von April bis September 2013 gerade insbesondere was die Verkehrsmenge angeht nachweislich widerlegt worden. Die prognostizierte Reduzierung der Verkehrsmenge im Querschnitt Königsstraße/Servatiusweg um 30 bis 40 % ist nicht nur nicht eingetreten, sondern es hat in der Realität sogar eine Erhöhung des Verkehrs gegeben. Also ist davon auszugehen, dass auch die effektive Verkehrsmenge an der beurteilten Kreuzung deutlich höher ausfällt als prognostiziert. Dazu kommt, dass nach dem Ergebnis des vom Gewerbeverein Bornheim beauftragten Verkehrsgutachtens der DTV Verkehrsconsult durch das geplante Einkaufszentrum die Verkehrsmenge um 4.400 Fahrten oder 53 % höher aus fallen wird, als von der IVV ermittelt. Dadurch wird auch die erwartete Qualitätsstufe nach HBS deutlich schlechter ausfallen.

Gleiches gilt auch für die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens vom 11.9.2013 (Begründung Tz. 6.2, S 17 oben) bezüglich der Gebäude Bonner Straße Nr. 73-75 bzw. 100. Auch dieses Gutachten bezieht sich als Grundlage auf den Prognose – Mit – Fall des Verkehrsgutachtens der IVV zum EKZ. Die Lärmauswirkungen werden durch die höhere Verkehrsmenge, wie sie das Gutachten der DTV Verkehrsconsult ausweist erheblich .

Im Rahmen der maximalen Verkaufsflächen sollen sonstige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Shops) mit zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m² pro Einzelbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 400 m² zulässig sein. Das widerspricht den Festsetzungen im Einzelhandelsstandort und Zentren Konzept, wonach der TOOM jetzt REWE „großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Zentrum relevanten Sortimenten“ aufnehmen soll, für die in der Königstraße keine ausreichend große Flächen vorhanden sind. Nach Darstellung in der Begründung (Tz.4) und in den textlichen Festsetzungen (Tz1.2) sollen alleine 8 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 400 m² dort angesiedelt werden, die BBE spricht in Ihrem Schreiben vom 11.11.2013 sogar von 12 Betrieben mit insgesamt 2850 m² VK-Fläche (21 % der Gesamtverkaufsfläche). Das davon keine Bedrohung des Standortes Königsstraße ausgehen soll, zumal die Sortimente weitgehend identisch sind, ist nicht nachvollziehbar.

Die geplanten Mall-Flächen werden in der Begründung (Tz.6.3, Seite 20; Textliche Feststellungen Tz 1.1 und 1.5) als Bereiche ohne Verkaufsflächen bezeichnet, die jederzeit freizuhalten sind. Gleichwohl entspricht es der Lebenserfahrung, dass solche Flächen zumindest teilweise als Verkaufsflächen genutzt werden. Wie will man das verhindern?

Entgegen der Darstellung in der Begründung (Tz.7.1, Seite 22, vorletzter Absatz) wird der Roisdorfer Friedhof gleichwohl durch den riesigen Baukörper der sich in einer Front gegenüber dem Friedhof erheben wird, erheblich beeinträchtigt werden. In der Begründung (Tz.7.2.2, Seite 25 oben und textliche Festsetzung TZ. 2.1) wird ausgeführt, dass die Flächen des Plangebiets bereits heute bis zu einer GRZ von 0.8 versiegelt werden können. Diese Feststellung ist falsch, denn die vorhandenen Bebauungsplänen Ro15 und Ro15.4 lassen lediglich eine GRZ von 0.4 bis 0.6

zu, wovon ein Bereich ein Mischgebiet ist. Eine Überschreitung GRZ bis 0,95 müsste daher wesentlich höheren Grünausgleich bedingen als nur Gründächer.

Ein bedeutender Punkt ist, dass verschiedene für die Beschlussfassung über den Bebauungsplan entscheidungsrelevante Sachverhalte wie z.B. die Kostenübernahme des Investors für den Kreisverkehr Bonner Straße vor der Einfahrt zu EKZ, die Kostenbeteiligung des Investors an den Baukosten des Kreisverkehrsplatzes mit Bypässen im Bereich Bonner Straße/Siegesstraße/Herseler Straße, Zufahrtsregeln und Parkplatzfestlegungen plötzlich in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag und der Kauf der erforderlichen städtischen Grundstücke in einem separaten Kaufvertrag geregelt werden sollen. Beide Vertragswerke müssen den politischen Vertretern vor der Beschlussfassung in endverhandelter Form vorgelegt werden.

Dies gilt als fristwahrende Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Es wird um eine schriftliche Eingangsbestätigung gebeten.

An die
Stadt Bornheim
Rathausstr. 1
53308 Bornheim



17. Januar 2014

Gr 23/1

Betrifft: Bebauungsplan Ro 17:
Einkaufszentrum in Bornheim-Roisdorf
3. Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herrn,

o.g. Bebauungsplan befindet sich nunmehr in der dritten Offenlage. Mein erster Kritikpunkt ist, dass diese nunmehr zweiwöchige Offenlage, die zahlreiche Änderungen, Präzisierungen und Konkretisierungen enthält, zu kurz ist und dann noch in den Weihnachtsferien beginnt. Diese Vorgehensweise wird dazu führen, dass viele Bürgerinnen und Bürger Ihre Einlassungen nicht fristgerecht werden einbringen können. Zur ersten und zweiten Offenlage bzw. frühen Bürgerbeteiligung hatte ich bereits zahlreiche Gründe aufgezählt, die in meinen Augen zeigen, dass das geplante Bauvorhaben in dieser Form nicht durchgeführt werden kann, zumal man sich auf fehlerhafte Gutachten stützt. Ich möchte hiermit erklären, dass ich die in früheren Stellungnahmen bereits benannten Punkte ausdrücklich vollinhaltlich aufrechterhalte, da diese keinesfalls durch die Stellungnahmen der Gutachter der Stadt ausgeräumt wurden.

Aus diesen Gründen möchte ich an dieser Stelle nochmals meine Anregungen und Bedenken aufführen und zu neuen Themen aus der dritten Offenlage Stellung nehmen.

Dies beginnt wieder mal mit den im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrsmengen für Bornheim. Dies ist nach wie vor einer der Kernpunkte der Kritik, zumal in der erneuten Offenlage nun auch ausführlicher auf die Lärmbelastigung, basierend auf dem IVV-Verkehrsgutachten eingegangen wird (S.14). Da aber, wie unten ausgeführt, das Verkehrsgutachten der IVV von offensichtlichen, inzwischen durch die Realität nachgewiesenen Fehleinschätzungen nur so wimmelt kann eine ernstzunehmende Betrachtung der Lärm-entwicklung keinesfalls auf dem IVV-Verkehrsgutachten basieren. Sie selber schreiben in der erneuten Offenlage auf Seite 13, dass die Verkehrsannahmen auf dem D1-Fall mit einer Königstraße als

Einbahnstraße beruhen. Hier hat die Stadt doch schon durch eigene Zählungen erfahren müssen, dass die Prognosen der IVV nicht eintreten. So wurde im Probetrieb keine Verkehrsabnahme um 30-40%, wie von IVV prognostiziert ermittelt, sondern im Gegenteil eine leichte Verkehrszunahme. Wie wollen Sie auf derartigem Zahlenmaterial aufbauend eine seriöse Lärmbetrachtung durchführen? Im Übrigen möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass von der Politik ein unabhängiger Verkehrsgutachter gefordert wurde, dem die Verwaltung mit der Auftragsvergabe an IVV nicht nachgekommen ist.

Nachdem Bürger und Politik seit Jahren darum ringen den Durchgangsverkehr in Bornheim zu reduzieren wird nun ein Einkaufszentrum geplant, welches zusätzlich große Mengen an Verkehr und Lärm produziert und zwar mehr, als das zu diesem Projekt erstellte Verkehrsgutachten, dessen Seriosität nach wie vor aus verschiedenen Gründen anzweifle. Dass die Zahlen der IVV durchaus angezweifelt werden können zeigt auch das Gutachten der DTV-Verkehrskonsult, welches im Auftrag des Gewerbevereins erstellt wurde:

IVV-Aachen, Verkehrsuntersuchung Einkaufszentrum Roisdorf vom 29.05.2012

S 5 Verkehrsaufkommen: Diese Annahmen sind der Schlüssel für das Endergebnis. Da ich mich in der Apothekenbranche ein wenig auskenne, wage ich für die Apotheke zu behaupten: Bei 60 Kunden am Tag wird diese schließen müssen. Die Durchschnittszahlen der ABDA-Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände liegen bei ca. 200 Kunden pro Tag, wobei Center-Apotheken i.d.R. deutlich über diesem Durchschnittswert liegen. Da stellt sich berechtigter Weise die Frage, wie sieht es mit den anderen Angaben zu Kd/m^2 VKF aus? Sind diese ähnlich niedrig, zu niedrig angesetzt? Hier hat auch die Stellungnahme der IVV keine Klarheit gebracht.

Eine andere Stellschraube um das Verkehrsaufkommen runterzurechnen ist z.B. die Annahme, dass nur 75% der Kunden mit dem Auto kommen, und jedes Auto mit 1,3 bis 1,6 Kunden besetzt ist. Diese Annahmen sind für die Lage des geplanten Einkaufszentrums nicht nachvollziehbar, da gar nicht genug Menschen in fußläufiger Entfernung zum geplanten Einkaufszentrum wohnen um diese Annahmen auch nur annähernd zu begründen. Wenn Sie heute im TOOM einkaufen wird Ihnen auffallen, dass fast alle Kunden mit dem Auto kommen. Fußgänger und Fahrradfahrer sehen Sie so gut wie gar nicht. Ich könnte mir vorstellen, dass sich die Verkehrszahlen mit realistischeren Annahmen nach oben katapultieren werden. Hier hat auch die Stellungnahme der IVV keine Klarheit gebracht.

Was mir ebenfalls fehlt sind realistische Angaben zum Lieferverkehr, der, wenn ich den Entwurf richtig lese, durch das Wohngebiet Schumacherstraße erfolgen soll. Die Apotheke wird z.B. mind. 10mal am Tag beliefert (2 Großhandlungen mit

4Touren/Tag plus Paketdienste plus Post)! Im vorliegenden Gutachten zum geplanten Einkaufszentrum kommt der Lieferverkehr, der gerade eine große Belastung für die Anwohner darstellt, gar nicht vor. Hier hat auch die Stellungnahme der IVV keine Klarheit gebracht.

- S. 6-9 Im vorliegenden Gutachten wird postuliert, dass der bisherige Verkehr sich auf 2100 Kfz Fahrten/Tag beläuft, und dass durch die Erweiterung zusätzlich 4250 Kfz Fahrten/Tag entstehen, damit insgesamt für das geplante Einkaufszentrum 6350 Kfz Fahrten/Tag.

Dem widerspricht die aktuelle Zählung von DTV-Verkehrsconsult GmbH, vom Gewerbeverein in Auftrag gegeben:

Widdiger Weg 29.8. - 5.9.2012 2700 Kfz Fahrten/Tag

Schumacherstraße 29.8. - 5.9.2012 2100 Kfz Fahrten/Tag

Somit ergibt die aktuelle Zählung schon 4800 Kfz Fahrten/Tag im Bereich des jetzigen TOOM-Marktes, mehr als doppelt so viele wie im vorliegenden Gutachten. Folglich sind die Annahmen und Prognosen des IVV-Gutachten in keiner Weise tauglich Aussagen über die Verkehrsentwicklung zu treffen.

Dieser Punkt zeigt, wie viele andere Stellen des Gutachtens, mit wie wenig Sorgfalt gearbeitet wurde.

- S. 8 Überraschend ist auch die Parkplatzprognose. Betrachtet man die Annahmen für die Apotheke (da dies für mich eine bekannte Materie ist), so sind für diese 3 Parkplätze vorgesehen. Diese werden aus Erfahrung nicht ausreichen. Auch hier muss man sich die Frage stellen, wie sieht es mit den anderen Angaben zu den Parkplätzen aus? Die Parkplätze scheinen sehr niedrig angesetzt. Hier hat auch die Stellungnahme der IVV keine Klarheit gebracht. Insbesondere der Verweis, dass die niedrigen Kundenzahlen im REWE-Markt mit einem neuen Konzept der REWE begründet wird überrascht! Ich war bis heute immer davon ausgegangen, dass neue Konzepte im Einzelhandel immer darauf hinielen, mehr Kunden zu haben.

Aufgrund der geringen Anzahl an Parkplätzen sind durch den „Parkplatzsuchverkehr“ Verkehrsprobleme zu erwarten, zumal die Zufahrt über einen Kreisverkehr (S.13) unmittelbar an der Einfahrt zur Tiefgarage stattfinden soll. Üblicherweise wird bei der Einfahrt in eine Tiefgarage die Geschwindigkeit drastisch reduziert (Parkplatzsuche und andere Lichtverhältnisse), weswegen der Kreisverkehr stark rückstaugefährdet ist und dadurch den fließenden Verkehr auf der Bonner Straße erheblich beeinträchtigen wird. Diese prekäre Situation wird noch verschärft durch die beiden Ampelanlagen kurz vor und kurz hinter dem Kreisverkehr. Hier hat auch die Stellungnahme der IVV keine Klarheit gebracht.

Und eine Frage stellt man sich dann noch zum Schluss: Wo sind die ca. 200 Stellplätze für die Mitarbeiter? Sollen die Mitarbeiter

im Wohngebiet parken? Hier hat auch die Stellungnahme der IVV keine Klarheit gebracht.

- S.10 Trotz den deutlichen Hinweisen darauf, dass Verkehrsmengen runtergerechnet werden, kommt das Gutachten zu Verkehrsbelastungen auf Bonner- und Königstr. von annähernd 18000 Fahrzeugen am Tag. Diese Verkehrszahlen gehen meines Erachtens nach über das Verkraftbare für die Bonner- und die Königstrasse hinaus, zumal letztere gerade erst kürzlich im unteren Teil verkehrsberuhigt ausgebaut wurde.

S.14 Um den Verkehr im Bereich der Kreuzung Bonner-/Herseler-/Siegesstr., die im Gutachten das Qualitätsurteil mangelhaft erhält, zu verbessern, wird von IVV ein Kreisverkehr mit Bypass vorgeschlagen(S. 15) und dieser Kreisverkehrsplatz ist ja nur beim Bau des EKZ erforderlich. Denn nach der Inbetriebnahme der L 183n ist eine Verkehrsabnahme zu erwarten, die ohne EKZ einen zügigen Verkehrsablauf an dieser Kreuzung erwarten lässt.

Wie dieser Kreisverkehr bei der bestehenden Bebauung rund um die Kreuzung, inclusive der notwendigen Schleppkurven für LKW's und Busse realisiert werden soll ist bis heute nicht schlüssig erläutert worden. Hier hat auch die Stellungnahme der IVV keine Klarheit gebracht.

- S.20 Die hier aufgeführten Verkehrszahlen sind in vielen Bereichen Bornheims untragbar, zumal diese Zahlen, wie zuvor ausgeführt, mit allen Mitteln runtergerechnet wurden:

Bonnerstr. 17400 Fahrzeuge/Tag

untere Königstr. 14200 Fahrzeuge/Tag (siehe oben)

Im Bereich des Schloßparks über 12700 Fahrzeuge.

In einem reinen Wohngebiet wie dem unteren Apostelpfad 10900 Kfz/Tag (von aktuell gezählten 2800 Kfz/Tag !!).

Hier hat auch die Stellungnahme der IVV keine Klarheit gebracht, ob diese Verkehrserhöhung für ein Wohngebiet (siehe FNP 2011) überhaupt statthaft ist.

Auf der Königstr. über 7300 Fahrzeuge in eine Richtung (mehr als heute).

Im Servatiusweg über 5400 Fahrzeuge in eine Richtung (was der Probetrieb schon ad absurdum geführt hat)!

In der Donatusstraße 2.700 Kfz/Tag

In der Aeltersgasse 2.500 Kfz/Tag

Hier hat auch die Stellungnahme der IVV keine Klarheit gebracht, ob diese Verkehrserhöhung in den beiden letztgenannten Straßen überhaupt möglich ist, insbesondere aufgrund des Engpasses im Bereich der Eisenbahnbrücke in der Aeltersgasse, der baulich auch nur mit größtem Aufwand zu verändern ist. Laut Gutachten der IVV Aachen vom 13.04.2010, Bild 41, für ein Einkaufszentrum mit 15000qm sollen in der Mühlenstraße zukünftig, 5600 Kfz/Tag fahren statt der von DTV-Verkehrsconsult GmbH aktuell gezählten 1200 Kfz/Tag,

Hier hat auch die Stellungnahme der IVV keine Klarheit gebracht., ob diese Verkehrserhöhung insbesondere aufgrund der Einspurigkeit der Mühlenstrasse im Bereich der Eisenbahnbrücke überhaupt möglich ist.

Dies ließe sich noch für andere Straßen fortführen, die unmöglich diesen von ihnen prognostizierten Verkehr aufnehmen können. Diese Verkehrsmengen sind unzumutbar.

Fazit: Aussagen zur Lärmentwicklung auf Basis des IVV-Verkehrsgutachten sind nicht seriös. Die von Ihnen in der neuen Offenlage genannten Verkehrsmengen (S. 17) werden z.T. heute schon überschritten. Die Lärmentwicklung gilt es auch nicht nur im direkten Umfeld des Bauprojektes zu beurteilen sondern ebenfalls auf den stark betroffenen Straßen im Ort Bornheim, beispielhaft sei hier das Wohngebiet Apostelpfad genannt. Die Problematik der zusätzlichen Lärmentwicklung gilt es dringend auf Basis eines seriösen, unabhängiges Gutachten zu beleuchten und dies für alle betroffenen Straßen.

Ihre Aussage auf S.22 der erneuten Offenlage behaupten Sie, dass das Baudenkmal Roisdorfer Friedhof durch die neue Bebauung nicht stärker beeinträchtigt wird als durch die augenblickliche Bebauung. Dem muss ich entschieden widersprechen. Das Baudenkmal wird durch die geplante Bebauung ganz erheblich beeinträchtigt. Es wird einem Großteil seiner Parkplätze beraubt und erhält eine massive, mehrstöckige Bebauung auf der ganzen Länge, wo heute eine lockere teils Wohn- (1,5 geschossig), teils Geschäftsbebauung existiert. Dies ist eine städtebauliche Sünde und stellt zur Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt eine deutliche Verdichtung dar, deren Zulässigkeit nochmals intensiv geprüft werden sollte (S. 25 neue Offenlage), nicht auch zuletzt in Hinblick auf das vereinfachte Verfahren zur Umweltverträglichkeit (S. 24 neue Offenlage).

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

In der erneuten Offenlage (S. 6) präzisieren Sie die Geschäftsflächen, die nach Addition ca. 16.000 qm betragen. Dies ist deutlich mehr, als vom Rat beschlossen, zumal die Mall nicht als Verkaufsfläche gerechnet wird (S. 7), was m.E. nicht zulässig ist. Die Lebenserfahrung zeigt, dass Mall-Flächen sehr wohl als Verkaufsflächen genutzt werden und von daher in die Berechnung der Gesamtverkaufsfläche zumindest anteilig mit berücksichtigt werden müssen. Auch die Flächen für die verschiedenen Branchen haben sich verändert und es werden explizit Kleinflächen ausgewiesen, nachdem durch die Politik und im BBE-Gutachten immer versichert wurde, dass es im geplanten Einkaufszentrum keinen kleinflächigen, sondern nur großflächigen Einzelhandel geben werde, wodurch es zu keiner Konkurrenzsituation

zum Bornheimer Einzelhandel geben würde. Wann wurde diese Veränderung vom Rat, bzw. dem zuständigen Ausschuss beschlossen? In diesem Zusammenhang möchte ich nochmals auf das Gutachten von Junker & Kruse hinweisen, welches vom Gewerbeverein in Auftrag gegeben wurde durch die Verwaltung praktisch keine Beachtung fand und meines Wissens auch früheren Vorlagen nicht beigelegt war. Dennoch erleben wir als Reaktion auf dieses Gutachten „Verschlimmbesserungen“ die sich in sowohl dieser neuen Offenlage finden, als auch in Reaktionen der BBE, die nach wie vor keine Worst-Case-Szenarien berücksichtigt und z.B. nach wie vor davon ausgeht, dass bei einem klassischen Nahversorgungsgut wie Lebensmitteln der Großteil des Zusatzumsatzes aus Bonn kommt!

Was im Weiteren sehr interessant ist, dass sich die BBE an anderen Standorten ganz anders äußert: *„Die Lebensmittelfilialisten streben zurück in die Innenstädte. Ein Trend, der wegen der statischen Erfassung erst mit einer Zeitverzögerung festzustellen ist. Die BBE-Standortforschung berichtet, dass die schleichende Abwanderung des Lebensmittelhandels aus den Innenstädten gestoppt ist. Damit haben die Reaktionen der Lebensmittelanbieter auf die großen Discounter in den außerstädtischen Einkaufslagen erste Erfolge. Die Flächen konnten von 2.500 qm und mehr auf rd. 500 qm zurückgefahren werden. Auch Parkplätze sind kein zwingendes Kriterium mehr. Die feststellbare Reurbanisierung hängt auch mit einem geänderten Verkehrsverhalten der Verbraucher zusammen. Die Zunahme von Carsharing-Angeboten und der sinkende Mobilisierungsgrad stützen den Trend. Erfolgreich sei das Konzept Rewe-City; und auch Edeka experimentiere mit Märkten in den Innenstädten, wie gerade in Ingolstadt. Auch die Discounter ziehen nach, Aldi und Lidl suchen verstärkt nach Flächen in den Innenstädten. Auch Kaufland reduziert die Flächen und startet mit 2.000 qm in Göttingen einen Versuch in der Innenstadt. Und der Trend zeigt, dass sich Innenstadt und Discount nicht zwingend ausschließen.“*

Ist laut BBE damit ein Einkaufszentrum wie jetzt in Bornheim geplant überhaupt noch zeitgemäß?

Doch zum vorliegenden BBE Gutachten:

S. 28 Im BBE, Einzelhandelstandort- und Zentrenkonzept Bornheim – Fortschreibung 2010/2011, wird auf Seite 34 festgestellt: Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren für Bornheim/Brenig/Roisdorf Umsatz-/Kaufkraft-Relation 126% und ein Umsatzüberhang von heute bereits 10 Mio. € Auf Seite 28 der neuen, aktuellen Auswirkungsanalyse der BBE wird beschrieben, dass die Umsätze für Nahrungs- und Genussmittel um 10 Mio. höher sein werden als bisher und dazu noch 4,5 Mio. € im Bereich Drogeriewaren. Wie geht das in einer bereits auch von der BBE im eigenen 2010/2011er Gutachten anerkannten überversorgten Situation ohne erheblichen Flurschaden im Bornheimer Zentrum an der Königstrasse zu verursachen.

Ergebnis des resultierenden Verdrängungswettbewerbs wird die Schließung von Lebensmittelmärkten in Bornheim sein und der Beginn eines Domino-Effektes an Geschäftsschließungen in der Königstrasse, da der Lebensmittelhandel mit seiner Frequenz wichtig ist für Bornheims Geschäfte und diese Frequenz will man nun mit aller Gewalt zum TOOM verlagern. Müssen wir aus Bornheim bald wieder für einen Liter Milch ins Auto steigen (wie zu „Vor“-EDEKA Zeiten). Gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel, der auch vor Bornheim nicht Halt machen wird, ist eine funktionierende, fußläufige Nahversorgung Lebensqualität die von vielen Bornheimern geschätzt wird.

- S. 17 Bornheim ist wohl die einzige Stadt, die ihr Hauptzentrum mit ihrem zentralen Versorgungsbereich außerhalb der geschlossenen Ortschaft hat. Dies dokumentiert die Stadt Bornheim selbst durch die aufgestellten Ortseingangsschilder: Ortseingangsschild Bornheim kurz vor dem Kreisverkehr am Siefenfeldchen; Ortseingangsschild Roisdorf kurz vor der Tankstelle Löhner. Im Übrigen ist m. E. nach die Konstruktion eines über zwei Kilometer langen Hauptversorgungszentrums per se eine Krücke um das EKZ überhaupt möglich zu machen.

Ich möchte hiermit die Stadt Bornheim auffordern, sich stärker um die Wirtschaftsförderung im vorhandenen Zentrum im Bereich der Königstrasse zu kümmern und nicht mit aller Macht zu versuchen ein künstliches Zentrum auf der grünen Wiese zu etablieren. Das im vorliegenden Gutachten postulierte zentrale Versorgungszentrum entspricht nicht den Gegebenheiten, zumal in keiner Weise ein fußläufiger Zusammenhang besteht, der aber für ein zentrales Versorgungszentrum evident ist. Das Projekt „Einkaufszentrum am TOOM-Markt“ bindet nun seit einigen Jahren personelle und finanzielle Mittel die weitaus besser eingesetzt werden könnten und verhindert gleichzeitig Investitionen an der Königstrasse, wie z.B. bei der Kreissparkasse, der Volksbank, am EDEKA, etc..

Ich möchte an dieser Stelle mein Plädoyer wiederholen, dass das Handeln jeder Stadt/Gemeinde davon geprägt sein sollte, ortsansässige Unternehmer zu „pflegen“, da diese auch vielfältige Funktionen im sozialen Leben der Gemeinde übernehmen.

Ortsansässige Unternehmen übernehmen Verantwortung für Ihre Stadt.

An die
Stadt Bornheim
Rathausstr. 1
53308 Bornheim



20. Januar 2014

Betrifft: Bebauungsplan Ro 17:
Einkaufszentrum in Bornheim-Roisdorf
3. Offenlage, - Nachtrag -

Sehr geehrte Damen und Herrn,

zusätzlich zu meiner fristwahrenden Stellungnahme vom 17.01.2014 möchte ich noch folgende Punkte gegen die Zulässigkeit der erneuten Offenlage und damit verbundenen Auswirkungen für die Rechtmäßigkeit der gesamten Bauleitplanung für den Ro17 zu bedenken geben. Dies betrifft insbesondere die stark verkürzte Offenlage, wodurch der Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf insofern an einem beachtlichen Verfahrensfehler leidet, als die Dauer der Auslegung und die Frist für Stellungnahmen bei der erneuten Offenlage entgegen § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB unangemessen verkürzt worden sind.

Die erneute Auslegung des Entwurfs des v.g. Bebauungsplanes mit den geänderten textlichen Festsetzungen und der geänderten Begründung erfolgte in der Zeit vom 06.01.2014 bis einschließlich zum 20.01.2014. Da die nordrhein-westfälischen Schulferien vom 23.12.2013 bis einschließlich zum 07.01.2014 andauerten, beträgt die Auslegungsfrist jedenfalls für Familien und Bürger mit schulpflichtigen Kindern im Grunde genommen maximal 13 Tage, exklusive der beiden in diesem Zeitraum liegenden Wochenenden lediglich 9 Werktage. Die hier von der Stadt Bornheim vorgenommene Verkürzung auf diesen Zeitraum ist nicht mehr angemessen.

Auch wenn im Gesetz keine Definition dessen, was angemessen ist genannt ist, setzt jedoch eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung immer voraus, dass die Öffentlichkeit zunächst und überhaupt die Möglichkeit erhält, sich ausreichend zu informieren, und anschließend auch noch genügend Zeit verbleibt, um substantiiert Stellung zu nehmen.

Hier scheint die gewohnte Offenlagedauer eines Bebauungsplanentwurfs von einem Monat dem gesetzlichen Rahmen eher zu genügen, damit die Möglichkeit zur Stellungnahme ausreicht, um dem Zweck der

Öffentlichkeitsbeteiligung Rechnung zu tragen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Satz 2, 2. Halbsatz BauGB), und diese Frist gilt auch bei der erneuten Auslegung (§ 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB), wenn die Gemeinde nicht – wie im vorliegenden Fall – von der Möglichkeit einer Fristverkürzung nach § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gebrauch macht.

Als Bürger stellt man sich doch die Frage, was Sinn und Zweck sowie der Funktion eines Auslegungsverfahrens ist:

Das Auslegungsverfahren dient nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zum einen der Beschaffung und Vervollständigung des notwendigen Abwägungsmaterials für die Gemeinde. Zum anderen ist es seine Aufgabe, den von der Planung betroffenen Bürgern die Möglichkeit zu geben, ihre Rechte und Interessen schon vor der abschließenden Planungsentscheidung (Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB) geltend zu machen und zu wahren (vgl. Bundesverwaltungsgericht [BVerwG], Beschl. v. 31.10.1989 – 4 NB 7/89, juris-Rn. 19).

Entscheidend für die rechtsfehlerfreie Bemessung der Auslegungsfrist sind daher vor allem der Umfang und die Komplexität der Änderungen und Ergänzungen, aber auch ihre Bedeutung für die Planungskonzeption insgesamt.

Nach diesen Kriterien sind die Auslegungsdauer und die Stellungnahmefrist zum 20.01.2014 vorliegend als zu kurz anzusehen, weil sie weder eine ausreichende Informationsmöglichkeit noch eine genügende Möglichkeit zur Stellungnahme gewährleisten. Wenn auch die Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 durch eine farbliche (grau/gelb) Hinterlegung von der Stadt Bornheim kenntlich gemacht wurden, und diese Änderungen die erneute Offenlage der Planung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB „bewirkten“, wird man den Umfang der Änderungen nicht ernsthaft als noch so gering ansehen dürfen, dass gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute Offenlage angemessen verkürzt und Stellungnahmen noch dazu nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Dabei sind bereits die farblich in den textlichen Festsetzungen hervorgehobenen Streichungen, Änderungen und Ergänzungen erheblich, und zwar bereits in rein quantitativer Hinsicht, beispielsweise mit der nun neu als Tabelle 1 eingefügten „Übersicht der zulässigen Kernsortimente und der dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen“. Insbesondere die Modifizierungen im Rahmen zulässiger Nutzungsarten sind so grundlegend und gewichtig, dass allein deshalb eine Verkürzung der Auslegungsfrist von der Stadt Bornheim nicht hätte ernsthaft in Erwägung gezogen und erst recht nicht umgesetzt werden dürfen.

Hinzu kommt eine Vielzahl inhaltlich gewichtiger Änderungen und Ergänzungen in der nun erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplanbegründung. Dies beginnt mit entsprechenden Präzisierungen im Rahmen des städtebaulichen Konzepts, die dazu führen, dass die Differenzierung zwischen Groß- und Kleinflächigkeit faktisch aufgehoben wird, setzt sich fort mit der fehlerhaften Beurteilung sog. Mallflächen, die genuin auch dem Verkauf respektive als Verkaufsflächen dienen, und setzt sich weiter fort anhand vieler nur vermeintlich marginaler Modifizierungen.

So ist beispielhaft der auf der Seite 13 der Bebauungsplanbegründung angeführte sog. „Planfall D.1“ durch den sog. Probebetrieb der Stadt Bornheim insofern konterkariert worden, als nachweislich keine Reduzierung des Verkehrs festzustellen ist, wie schon in der Stellungnahme vom 17.01.2014 ausgeführt wurde.

Ferner, um lediglich ein weiteres Beispiel herauszunehmen, bleibt offen und fragwürdig, wie sich die auf der Seite 25 im Rahmen der Merkmale der möglichen Auswirkungen angeführte Versiegelung des Bodens auf maximal 0,95 zu den alten Bebauungsplänen (bestehende verbindliche Bauleitpläne unter Textziffer 2.5, S. 4) rechtlich wie tatsächlich verhält. Insgesamt ist nicht nur für einen juristisch geschulten Blick deutlich erkennbar, dass die Stadt Bornheim offenbar vor dem Hintergrund einer Stellungnahme- und Einwendungsflut anlässlich der vorherigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2013 erstmalig fundiert die bis dahin schon vergleichsweise weit gediehene verbindliche Bauleitplanung einer zusätzlichen juristischen Überprüfung zugeführt hat.

In der entsprechenden Beschlussvorlage für die Ratssitzung am 03.12.2013 räumte die Stadt Bornheim ein, dass aufgrund des Ergebnisses der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und einer zusätzlichen juristischen Überprüfung der Planung in den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes Ro 17 Änderungen und Ergänzungen vorgenommen wurden. Die Stadt Bornheim greift allerdings deutlich zu kurz, wenn in der v.g. Beschlussvorlage hierzu ausgeführt wird, dass diese Änderungen und Ergänzungen grundsätzlich lediglich die Konkretisierung der bisherigen städtebaulichen Ziele betreffen. Wenn und soweit insbesondere seitens der Stadt ausgeführt wird, dass durch die weitere Ausdifferenzierung der Anlagen innerhalb des geplanten Einkaufszentrums, die genaue Festsetzung des Plangebietes SO 2 sowie weiterer Festsetzungen und Begründungen der Bebauungsplan besser auf die städtebaulichen Planungsziele ausgerichtet werden kann, und insbesondere den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim mit der Weiterentwicklung der Festsetzungen besser entsprochen werden könne, so entpuppen sich diese vermeintlich normalen und lediglich konkretisierenden Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung bei bloßer Lektüre als wesentliche und erhebliche Anpassungen der vorherigen Bauleitplanung.

Vor diesem Gesamthintergrund verbietet sich eine Verkürzung der Auslegungsfrist im Rahmen einer erneuten Offenlage. Dies gilt schlussendlich umso mehr, als der Gutachter zum Einzelhandel in einer ergänzenden Stellungnahme bestätigt hat, dass mit den geänderten Festsetzungen den Voraussetzungen des Gutachtens entsprochen werde mit der Folge, dass die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse daher nicht angepasst werden müssten. Soweit dann nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2013 im Rahmen der Abwägung auch noch Gutachten zum Straßen- und Bahnärm sowie zum Kreisverkehr Bonner Straße /

Herseler Straße / Siegesstraße erstellt wurden, deren Ergebnisse ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 im Rahmen der erneuten Offenlage eingeflossen sind, und diese Gutachten nun während der erneuten Offenlage eingesehen werden konnten, ist es für einen selbst uneingeschränkt an dieser verbindlichen Bauleitplanung interessierten, mündigen Bürger schlechterdings unmöglich, diese Vielzahl an ergänzenden Gutachten, zusätzlich gewonnenen Erkenntnissen und vielen Modifizierungen innerhalb von – je nach Sichtweise – 13 oder gar nur 9 Tagen auch nur ansatzweise nachzuvollziehen oder gar hierzu auch noch einigermaßen substantiiert Stellung zu nehmen.

Ein Weiteres kommt am Ende hinzu:

In der überwiegenden Mehrzahl handelt es sich bei den wenn auch farblich hinterlegten Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 um die von Anfang an bauplanungsrechtlich „neuralgischen“ Punkte, die bereits Gegenstand bisheriger Einwendungen respektive Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gewesen sind. Vor diesem weiteren Hintergrund wird mit dem verwaltungsseitigen Hinweis in der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.12.2013 darauf, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können, die mit dieser Regelung originär vom Gesetzgeber verfolgte Zielsetzung vor dem Hintergrund der Präklusion gemäß § 47 Abs. 2 a VwGO „pervertiert“. Denn die Beschränkung des Vorbringens von Anregungen auf die geänderten und ergänzten Teile ist dann ermessensfehlerhaft und damit abwägungsfehlerhaft, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Teils des Bauleitplans auch solche privaten oder öffentlichen Belange in einer abwägungsrelevanten Weise im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB berührt werden, dass sie von den durch die Änderung oder Ergänzung gezogenen Interessengeflechten nicht abgeschichtet werden dürfen und können (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 12. Aufl. 2014, § 4 a, Rn. 4).

Vor diesem Gesamthintergrund erlaube ich mir hiermit, auf meine im Rahmen der vorherigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB form- und fristgerecht bei der Stadt Bornheim eingereichte Stellungnahmen vom 09.10.2012, 19.07.2013 und 17.01.2014 zu verweisen, die hiermit unter Bezugnahme auf die farblich hinterlegten Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplan vollumfänglich zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme erklärt werden.

Stellungnahme 7 zO

Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler
Rathaustraße 2e
53332 Bornheim

Erneute Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Ro 17 – Erweiterung des toom-Marktes zu einem Einkaufszentrum

hier: Stellungnahme zum Entwurf bei der erneuten Offenlage für den Bereich öffentliche Verkehrsflächen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Ro 17 in der erneuten öffentlichen Auslegung vom 06.01.2014 bis 20.01.2014 nehme ich für den Bereich öffentliche Verkehrsflächen wie folgt Stellung und möchte die nachstehend näher beschriebenen Anregungen bzw. Bedenken vorbringen. Meine Anregungen und Bedenken in meinem Schreiben vom 15.07.2013 wurden nicht entsprechend meiner Intension bearbeitet.

1. Planunterlagen

Bei den im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen der derzeitigen erneuten Offenlage befindet sich nur der Bebauungsplan-Entwurf (ohne Datum) mit dem Kreisverkehrsplatz an der Einfahrt zum Einkaufszentrums an der Bonner Straße, als Datei „2_Bebauungsplan_Ro_17.pdf“ benannt.

In diesem Plan fehlt insbesondere die Darstellung für den neuen Überbau über die Rampe an der Fußgängerunterführung Widdiger Weg. Diese Verkehrsfläche liegt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes.

In der Stellungnahme der Stadt zu meinem Schreiben vom 15.07.2013 wird erklärt, dass

"der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erstellte Gestaltungsplan nur die grundlegenden Planungsabsichten des Vorhabens vor der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs möglichst frühzeitig verdeutlichen soll. Dieser Plan unterliegt keinem Rechtsrahmen, ist daher in der Gestaltung unverbindlich und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zwingend erforderlich"

Hier wird der Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Beteiligung etwas gezeigt, woran sich später keiner mehr zu halten braucht. Ebenso ist es mit den Gebäudedarstellungen. Da denkt man direkt an Parallelen zum Bebauungsplan Bo 13. Da gaben auch Darstellungen und Pläne als Anlagen zum Satzungsbeschluss, die mit der späteren Ausführung keine Ähnlichkeit hatten.

2. Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg

Gegen eine Überbauung der Rampe an der Fußgängerunterführung Widdiger Weg um ca. 15 m bestehen grundsätzliche Bedenken. Die Vergrößerung des Angstraumes für Fußgänger kann nicht durch Anbringung von Lampen (siehe Abwägung – Anlage zur Vorlage 170/2013-7) gemindert werden.

In der Stellungnahme der Stadt (im Internet als "6_3_Abwaegung_Oeffentlichkeit.pdf" bezeichnet) zu meinem Schreiben vom 15.07.2013 wird erklärt:

"Eine Verlängerung des Fußgängertunnels ist nicht geplant".

Das sollte wohl richtig heißen "Eine Verlängerung der Rampen ist nicht geplant"

Dies beruht auf der Aussage, dass nach fachtechnischer Vorprüfung die erforderliche lichte Höhe zum Passieren der Fußgängerunterführung eingehalten wird.

Wenn auch die Mindestlichthöhe 2,50 m bei dem Beginn des Überbaus noch vorhanden ist, ist die Einsichtnahme in den Tunnel nicht mehr gegeben.

Auf dem Foto ist gut erkennbar, dass die Benutzer der Unterführung vom Rampenbeginn an, die gesamte Unterführung gut einsehen können.



Nur die Einsicht in den Tunnel kann das Sicherheitsgefühl der Benutzer erhöhen und nur das ist in erheblichem Maße aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention ein Erfolg.

Bei einer Überbauung muss die Rampe zur Beibehaltung der Neigung und Einsichtnahme in die Unterführung in gleichem Maß wie die Überbauung verlängert werden. Dies wurde aber bisher in keinem Plan dargestellt. Weiter würde die Überbauung bedeuten, dass die gesamten Stützwände der Rampe abgebrochen und der neuen Höhenlage angepasst, sowie im Bereich der Überbauung Stützwände durch massive Widerlager ersetzt werden. Das Brückenbauwerk muss dann für 38-tonner Lkw geeignet sein.

Da im vorliegenden Bebauungsplan keine Zufahrten zur den Ladestellen dargestellt sind, kann man auch daraus schließen, dass die bisherige Konzeption der Laderampen und der Umfahrt für die Anlieferfahrzeuge entlang der Bahnstrecke nicht mehr beibehalten wird.

Da diese Umfahrt für die Anlieferfahrzeuge und den öffentlichen Verkehr für Radfahrer und Fußgänger sowie Leitungsträger freizugeben ist, sollte hier auch die Darstellung "Öffentliche Verkehrsfläche" gewählt werden.

3. Alternative Zufahrt für die Anlieferfahrzeuge

Durch die bereits einmal dargestellte Zufahrt von der Bonner Straße zu den Laderampen könnte das Problem Fußgängerunterführung und Lärmbelästigung der Anlieger der Mörnerstraße gelöst werden. Denn die Stadt muss nicht den Bebauungsplan ständig den Wünschen und Grundrissen des Investors anpassen (wie beim Bebauungsplan Bo 13 immer wieder geschehen), sondern muss die Vorgaben im Sinne der Bevölkerung stellen.

Es ist schon sehr merkwürdig (aber im Sinne des Investors), wenn der gleiche Verkehrsgutachter IVV, die Einfahrt von der Bonner Straße zur Laderampe wegen Verkehrsproblemen ablehnt, aber beim Netto-Markt in Bornheim – an der gleichen Straßentrasse mit etwa gleicher Verkehrsbelastung aber höherem Fußgängerverkehr – für den Rangierverkehr auf der Königstraße positive Aussagen gemacht hat.

Eine Zufahrt von der Bonner Straße zu Laderampen ist auch nicht zwingend mit Rangierbewegungen von Lkws auf der Bonner Straße verbunden. Bei allen mir bekannten Märkten (außer Nettomarkt in Bornheim) erfolgen keine Rangierbewegungen der Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge auf Hauptverkehrsstraßen.

Die Ablehnung einer Zufahrt von der Bonner Straße beruht offensichtlich nur auf den Interessen des Bauherrn.

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

Im Plangebiet liegt der öffentliche städtische Parkplatz auf dem Flurstück Nr. 30. Hier sind regelmäßig 10-16 Pkw geparkt. Dieser Parkplatz wird von Patienten und Personal der nebenliegenden Arztpraxis und von Friedhofsbesuchern genutzt.

Nutzungen durch Beschäftigte umgebenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen konnten nicht beobachtet werden. Den Kunden und Beschäftigten der Apotheke und der umgebenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen stehen eigene Firmenparkplätze zur Verfügung.

Auch außerhalb der Sprechzeiten der Arztpraxen und an Wochenenden kann auch eine Benutzung des Parkplatzes festgestellt werden.

Nun soll dieser öffentliche Parkplatz mit 16 Stellplätzen soll ersatzlos entfallen und das Grundstück von 924 m² nur den Interessen des Investors geopfert werden.

Die Erhaltung des Parkplatzes an der Bonner Straße ist für die Friedhofsbesucher erforderlich. Bei Beerdigungen ist der im nördlichen Bereich vorhandene Parkplatz nicht ausreichend und wird wegen der verminderten Einsichtnahme auch nicht gerne von Friedhofsbesuchern genutzt.

Wie auf dem Satellitenfoto (Anlage 2 zu diesem Schreiben) erkennbar ist, werden offensichtlich bei Beerdigungen nicht nur beide Parkplätze am Friedhof benötigt, sondern auch noch Fahrzeuge in der Mainzer Straße geparkt.

5. Bushaltestellen

In der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 steht unter „Anbindung mit dem ÖPNV“: Die Bushaltestellen der Linien 817, 818 und 633 liegen in ca. 150 -200 m Entfernung. Es wird offenbar davon ausgegangen, dass die Bushaltestellen in der Rathausstraße verbleiben.

Trotzdem sollten die Bushaldebuchten im Zusammenhang mit dem Bau des Kreisverkehrsplatzes errichtet und die Kosten vom Investor übernommen werden. Denn die

Nähe der Bushaltestellen und eine spätere Verlegung der Buslinien liegen im Interesse der Marktbetreiber.

Auch wenn die Realisierung der Bushaltestellen sowie die dafür notwendige Änderung des Buswegeplans noch abgestimmt werden muss, sollte die Kostenübernahme durch den Investor vertraglich festgelegt werden.

6. Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung Bonner Str. – Herseler Str./Siegesstraße

In der Stellungnahme der Stadt (im Internet als "6_3_Abwaegung_Oeffentlichkeit.pdf" bezeichnet) zu meinem Schreiben vom 15.07.2013 wird erklärt:

"Die Maßnahmen des Planfalls D 1 stehen im Rahmen des Bebauungsplanes RO 17 nicht zur Diskussion"

In der Begründung zu der erneuten Offenlage steht dann:

"Unter der Voraussetzung der Realisierung der Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) kann für alle Fahrbeziehungen eine deutliche Verbesserung (Qualitätsstufen 3 x A und 1 x B nach HBS 2001) erreicht werden. Dies führt in der Gesamtbewertung zu einer guten Verkehrsqualität des gesamten Knotenpunktes entsprechend der Qualitätsstufe B nach HBS 2001"

Das passt ja nun nicht zusammen.

In den Verkehrsuntersuchungen IVV wird nur empfohlen, dass bei Realisierung des Einkaufszentrums, der Umbau der Kreuzung Bonner Str. – Herseler Str. / Siegesstraße in einen Kreisverkehrsplatz mit Bypass umgebaut wird. Text:

"Zur langfristigen Verbesserung der verkehrlichen Qualität des Kreuzungspunktes wird daher der Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz mit Bypass empfohlen"

Die Empfehlung für den Kreisverkehrsplatz Bonner Str. – Herseler Str. / Siegesstraße ist bei der Offenlage nur im Text der Begründung erwähnt. Die Darstellung sollte auch im Übersichtsplan und im Rechtsplan erfolgen, weil der Bau dieses Kreisverkehrsplatzes wegen der erhöhten Verkehrsmengen Voraussetzung für den Bau des Einkaufszentrums ist und zum Bebauungsplan gehört.

Denn nach den Prognosen des Landesbetriebes Straßenbau NRW und Verkehrsuntersuchungen ist an diesem Knotenpunkt nach Inbetriebnahme der Landesstraße 183n im Jahre 2014 mit einigen Tausend Kfz/Tag weniger zu rechnen und die Kapazitätsprobleme an dieser Kreuzung sind behoben.

In dem Verkehrsgutachten des Büros DTV Daten Technik VERKEHRSCONSULT GmbH, welches im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim erstellt wurde, wird davon ausgegangen, dass nach Fertigstellung der L 183n, die Verkehrsmengen auf der Bonner Straße (Richtung Bonn) und auf der Herseler Straße um 30 % gemindert werde.

Die Aussagen von DTV Daten Technik VERKEHRSCONSULT GmbH beruhen auf einer über 4 Tage gehenden Zählung an dem Knotenpunkt. Das ist für mich eine realistische Grundlage für ein Gutachten.

Die Verkehrsprognosen von IVV wurden nach einer Zählung über 3-Stunden an dieser Kreuzung erstellt.

Wenn man sich die Prognosen von IVV in der Tabelle 1 als Anlage zu diesem Schreiben ansieht, sind die unterschiedlichen Zahlen – z.B. für den Prognose-Null-Fall 2020 Bonner Straße (Richtung Bonn) in der Spalte B, in den Zeilen 9, 11 und 15 nicht nachvollziehbar. Da sind für den gleichen Zeitraum der Prognose-Null-Fall 2020 Steigerungen von 38 % gegenüber FNP 2007 und bei der Untersuchung 2012 gegenüber 2010 noch einmal 21 % erhöhte Verkehrsmengen genannt.

Bei der von DTV Daten Technik VERKEHRSCONSULT GmbH genannten Minderung um 30 % gegenüber der Zählung von 2012, würde die Bonner Straße (Richtung Bonn)

auf die Verkehrsmengen von 1995 (Zählung des Landesbetriebes Straßenbau NRW) zurückfallen.

Bei diesen Zahlen würde die Stadt Bornheim wohl kaum einen Kreisverkehrsplatz für 600.000 Euro bauen.

Daher müssen die Kosten für den Bau des Kreisverkehrsplatzes, der wegen der erhöhten Verkehrsbelastung durch das Einkaufszentrum erforderlich wird, auch vom Investor des Einkaufszentrums getragen werden.

Bedenklich ist, dass der Kreismittelpunkt ca. 11,60 m aus der Achse der Bonner Straße in die Grünfläche verlegt wird und damit die Grünanlage erheblich verkleinert wird.

Dabei müssen nach dem Plan des Ingenieurbüros nun 7 Bäume gerodet werden.

Wegen der Platzverhältnisse begnügt man sich dann beim Kreisverkehrsplatz Herseler Straße/Bonner Straße mit einem Außendurchmesser von 26 m, obwohl man für die Einfahrt zum Parkhaus des Einkaufszentrums einen Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 32 m für erforderlich hält.

8. Lösung für schwere Lkw und Kranwagen

Der an der Bonner Straße ansässige Kfz-Betrieb Reuter muss mit seinen schweren Lkw und Bergungsfahrzeugen eine Fahrmöglichkeit über die beiden Kreisverkehrsplätze zur Autobahn haben. Auch für seine Kunden, wie z.B. die Kranfahrzeugfirma Bauermann aus Hersel, muss die Werkstatt noch erreichbar sein.

Eine Zugrundelegung bei der Bemessung, die Schleppkurven für die Durch- und Umfahrtsmöglichkeit eines LKW- Sattelzuges als maximal raumbeanspruchendes Kfz genügt in diesem Falle nicht.

Hier muss bei der Darstellung des Kreisverkehrsplatzes im Bebauungsplan auch eine gerade Überfahrmöglichkeit dargestellt werden, wie das auch bei dem Kreisverkehrplatz L 183 / K 12n in Dransdorf realisiert wurde.

Gleiches gilt dann auch für den Kreisverkehrsplatz Bonner Straße – Herseler Straße/Siegesstraße.

Eine Ignorierung dieser Forderung ist für den Kfz-Betrieb existenzbedrohend.

Zusammenfassung

Meine Anregungen und Bedenken bringe ich vorsorglich vor, habe jedoch die Hoffnung, dass der Rat der Stadt Bornheim, im Interesse von vielen Bornheimer Bürgern und den in ihrer Existenz bedrohten Gewerbetreibenden, ein Bauvorhaben in dieser Größenordnung ablehnt und uns die zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die ja vom Gutachter IVV schön gerechnet wurden, erspart.

Anlagen:

Tabelle 1

Satellitenfoto

	A		B		C		D	
	Tabelle 1 Bonner Straße und Herseler Straße		Bonner Straße zw. Herseler Str. - Aachener Str.		Bonner Straße zw. Herseler Str. - Widdiger Weg		Herseler Str. zw. Bonner Str. u. Koblener Str.	
			Bild / Seite	Kfz (DTV)	Bild / Seite	Kfz (DTV)	Bild / Seite	Kfz (DTV)
1	Zählung LBS NRW 1995			10.594				
2	Zählung LBS NRW 2000			13.123				
3	Zählung LBS NRW 2005			13.192				
4	Zählung LBS NRW 2010			14.533				
5	Prognose LB Straßen 2005			12.600				
6	IVV Untersuchung 2003	Analyse-Null-Fall	1		1		1	6.600
7	IVV Untersuchung 2003	Prognose-Null-Fall 2015	2		2		2	18.700
8	IVV Untersuchung 2003	Planfall D.1 2015	12		12		12	16.300
9	IVV Untersuchung 2007	Prognose-Null-Fall 2020	7-11	7.000	7-11	15.000	7-11	20.000
10	IVV Untersuchung 2007	Planfall D1 2020	15-19	10.000	15-19	17.000	15-19	17.000
11	IVV Untersuchung 2010	Prognose-Null-Fall 2020	4/5	9.700	4/5	16.000	4/5	17.900
12	IVV Untersuchung 2010	EKZ Variante 1 2020	13/14	10.600	13/14	17.500	13/14	18.900
13	IVV Untersuchung 2010	Planfall D1 EKZ Variante 1 2020	27/28	13.200	27/28	17.200	27/28	17.100
14	IVV Untersuchung 2010	Planfall D1 EKZ Variante 2 2020	40/41	11.600	40/41	16.900	40/41	17.000
15	IVV Untersuchung 2012	Prognose-Null-Fall 2020	4	11.700	4	16.300	4	16.700
16	IVV Untersuchung 2012	Prognose-Mit-Fall 2020	10	11.300	10	17.000	10	16.800
17	IVV Untersuchung 2012	Planfall D1 2020	20	8.800	20	16.300	20	17.700
18	DTV Verkehrszählung	DTV 2012 i.A. Gewerbeverein	3	15.700	3	13.500	3	13.600



Stellungnahme 7.1 zO

Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler
Rathaustraße 2e
53332 Bornheim

Erneute Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Ro 17 – Erweiterung des toom-Marktes zu einem Einkaufszentrum

hier: Stellungnahme bei der erneuten Offenlage zu der Verkehrsuntersuchung IVV

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Ro 17 in der erneuten öffentlichen Auslegung vom 06.01.2014 bis 20.01.2014 nehme ich für den Bereich Verkehrsuntersuchungen wie folgt Stellung und möchte die nachstehend näher beschriebenen Anregungen bzw. Bedenken vorbringen. Meine Anregungen und Bedenken in meinem Schreiben vom 17.07.2013 wurden nicht entsprechend meiner Intension bearbeitet.

Auftrag Verkehrsuntersuchungen

Die Ausführungen in meiner Stellungnahme vom 17.07.2013 zu der Beauftragung von unabhängigen Gutachtern durch die Stadt wurde in der Stellungnahme der Stadt Bornheim (im Internet als "6_3_Abwaegung_Oeffentlichkeit.pdf" bezeichnet) wie folgt beantwortet:

"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. Die Beauftragung erfolgte direkt durch die Stadt Bornheim"

Bei der Firma IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen, kann man in keinem Fall von einem vorhabenunabhängigem Büro sprechen. Da IVV bereits für den vorherigen Projektentwickler ITG im Jahre 2010 eine Verkehrsuntersuchung vorgelegt hatte, war das Ergebnis, der vom vorherigen Auftrag angepassten und offensichtlich für den Investor sehr positiven Aussage der Verkehrsuntersuchung und der sogenannten Auswirkungsanalyse vorhersehbar.

In meiner Stellungnahme vom 17.07.2013 hatte ich mich bereits eingehend über die Qualität der Verkehrsuntersuchungen geäußert.

Die Firma IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen ist entweder nicht qualifiziert, oder will mit wenig Aufwand attraktive Aufträge abwickeln.

Die Firma IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen, hat schon seit dem Jahre 2003 Verkehrsuntersuchungen für die die Stadt Bornheim durchgeführt, die in ihren Aussagen widersprüchlich, nicht nachvollziehbar, nachweislich falsch und deren Grundlagen sehr fragwürdig sind.

Es entsteht der Eindruck, dass die Verkehrszahlen mit einem Zufallsgenerator erzeugt wurden und der Gutachterin die Verkehrswege in Bornheim völlig unbekannt sind.

Auch in der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2007 für den neuen Flächennutzungsplan wurden von der gleichen Gutachterin haarsträubende Aussagen gemacht.

Hier wird zum Beispiel eine Sackgasse durch die Einbahnregelung Königstraße um 900 Autos/Tag oder ein Wirtschaftsweg um 300 Autos/Tag entlastet.

Die Ausführungen in meiner Stellungnahme vom 17.07.2013 zu der Wertung der Verkehrsuntersuchungen von IVV wurde durch die Stadt wurde in der Stellungnahme der Stadt Bornheim (im Internet als "6_3_Abwaegung_Oeffentlichkeit.pdf" bezeichnet) wie folgt beantwortet:

"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"

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.)

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"

Zu den sämtlichen verfügbaren Zählungen gehören die folgenden Verkehrszählungen in Bornheim, die als Grundlagen für Gutachten von IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen, dienen können:

- a) Bundesverkehrswegezählung aus dem Jahr 2000 für den Bereich Bornheim
- b) Verkehrsuntersuchung von PVT aus dem Jahr 2000 für den Bereich Bornheim
- c) Knotenstromzählung an 5 Knotenpunkten im innerstädtischen Netz Bornheims durch MWM im Juli 2003 (Baustelle mit teilweiser gesperrter Königstraße, daher Auswertung mit Blick auf PVT – Verkehrsuntersuchung 2000)
- d) Daten aus Verkehrsuntersuchungen von IW aus den Jahren 1993 und 1995/1996.

- e) Für die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes im Jahre 2009 für die nächsten 15 Jahre wurde wieder mit den bis zu 16 Jahren alten Verkehrszahlen aus den Jahren 1993 bis 2000 operiert.

Mehrtägige oder zumindest 24-Stunden-Zählungen wurden in dieser Zeit nur in sehr geringem Umfang durchgeführt. Die Verkehrszahlen für wichtige Straßen, z.B. Fußkreuzweg, Uedorfer Weg, Apostelpfad usw. wurden nach meiner Information nur durch Rechnersimulationen ermittelt und nie gezählt.

Bekannte und von der Stadt bestätigte spätere Verkehrszählungen bis 2010

- a) Bei Verkehrszählungen des Rhein-Sieg Kreises im Jahre 2005 und der Stadt im Jahre 2006 in Höhe Königstraße Nr. 2 lagen die Zählungen bei rd. 9.000 bzw. bei rd. 10.000 Fahrzeugen je Tag.
- b) Während des Probetriebes vor dem Straßenumbau mit den Fahrbahnmarkierungen des Endzustandes Königstraße im November 2006 ergaben die Zählungen der Stadt Bornheim 10.400 Autos/Tag.
- c) Am 30./31.01.2007 wurden im Bereich Königstraße Nr. 25 im Auftrag der Stadt Verkehrszählungen mittels einer Videokamera durchgeführt. Dabei wurden 13.000 Fahrzeuge in 24 Stunden ermittelt. Bei einer Wiederholung im Jahre 2009 waren die Zahlen fast unverändert.
- d) Herseler Straße durch das Planungsbüro V-Con im Auftrag der WFG Bornheim vom Januar 2009 mit ca. 19.000 - 24.000 Kfz in 24 Stunden (Zähldauer nicht bekannt).
- e) Landesbetrieb Straßenbau NI. Ville Eifel in Euskirchen vom November 2009 mit ca. 2.250 Kfz in der Nachmittagsspitzenstunde auf der L 118

Neue Verkehrszählungen für die Verkehrsuntersuchung für das Einkaufszentrum vom 29.05.2012

- a) Kurzzeitählung (30min) an der Bonner Straße/Adenauer Allee.
- b) Kurzzeitählung am 10.01.2012 von 16:00 Uhr bis 19:00 Uhr an der Kreuzung Bonner Straße – Herseler Straße/Siegesstraße.

Soweit meine Ausführungen zu "sämtliche verfügbaren Zählungen", die teils sehr veraltet und auch nicht an den Stellen, die für eine verwertbare Verkehrsuntersuchung erforderlich sind, vorliegen.

Ermittlung des Verkehrsaufkommens für das neue Vorhaben.

In der Einwohnerversammlung am 26.09.2012 wurde deutlich, dass die genannten Daten der Verkehrserzeugung nicht schlüssig sind und Angaben über die Verkehrsmengen bezogen auf die Verkaufsflächen, der MIV-Anteil der Kunden und der Pkw-Besetzungsgrad nicht nachvollziehbar sind.

- a) Die großen Gewinner bei Bau des Einkaufszentrums sind die Diergardtstraße, Burgstraße und die Königstraße zwischen Siefenfeldchen und Kartäuserstraße mit 1.000 Autos/Tag DTV gegenüber 1.600 Autos/Tag DTV in der Verkehrsuntersuchung 2007 für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Die **Verkehrszahl der Aeltersgasse wird mit 2.500 Autos/Tag DTV** angegeben und soll damit die Königstraße entlasten. Obwohl die gleiche Gutachterin die Aeltersgasse im April 2007 wegen des Bo 13 von 2.800 Autos/Tag DTV der Verkehrsuntersuchung 2003 auf 900 Autos/Tag DTV zurückgestuft hat.

- b) Die Donatusstraße soll nach der Untersuchung 2012 mit 2.700 Autos/Tag DTV (gegenüber 1.500 bei der VU FNP) befahren werden. Wer das glaubt, hat die Donatusstraße noch nie gesehen. Bei geparkten Autos ist hier kaum noch die vorgeschriebene Restfahrbahnbreite von 3,05 m vorhanden.

Zusammenfassend kann man sagen, dass die Verkehrsuntersuchungen der Ingenieurgesellschaft IVV unbrauchbar sind. Die Bearbeitung der Verkehrsuntersuchungen kann nur unter völlig fehlender Ortskenntnis mit Computerprogrammen und ohne relevante Zählungen erfolgt sein.

Die Firma DTV Daten Technik VERKEHRSCONSULT GmbH hat im Auftrag des Gewerbevereins ein Verkehrsgutachten gemacht und direkt auf der Bonner Straße im **Bereich zwischen Adenauerallee und Widdiger Weg** Zählungen über 1 Woche vom 29.08.2012 bis 05.09.2012 durchgeführt. Dabei wurde eine **Verkehrsmenge von 11.800 Kfz/Tag (DTV)** ermittelt.

IVV nennt in der Stellungnahme vom 13.05.2013 heutige Verkehrszahlen der Bonner Straße **im Bereich zwischen Adenauerallee und Widdiger Weg mit 14.000 bis 15.000 Kfz /Tag (DTV)**. Diese Zahlen beruhen auf einer 30-Minuten Zählung an der Adenauerallee und einer Kurzzeitzählung von 3 Stunden am 10.01.2012 von 16-19 Uhr an der Kreuzung Bonner Straße – Herseler Straße/Siegesstraße.

Da ist doch klar erkennbar auf welchen Grundlagen die Verkehrsgutachten erstellt wurden und welche Zahlen eine seriöse Grundlage haben. Aber die Firma IVV ist wohl in Bornheim unantastbar.

Die Firma DTV Daten Technik VERKEHRSCONSULT GmbH hat für die Erstellung des vom Gewerbeverein beauftragten Gutachtens noch einige weitere Zählungen durchgeführt.

Dazu wurden Knotenstromzählungen über je 72 h und Querschnittszählungen über je eine Woche durchgeführt. Die Erhebungen erfolgten in Abstimmung mit dem Auftraggeber an den nachfolgend genannten Standorten zu den angegebenen Zählzeiten.

Knotenstromzählungen mittels Videozählgerät:

KP 1: Bonner Straße L 183/ Herseler Straße L 118/ Siegesstraße 29.8. - 1.9.2012

KP 2: Bonner Straße L 183/ Adenauerallee 5.9. - 8.9.2012

KP 3: Königstraße L 183/ Mühlenstraße/ Apostelpfad 10.9. - 13.9.2012

Querschnittszählungen mit Seitenradargeräten an folgenden Messquerschnitten:

MQ 1: Bonner Straße L 183 zw. Adenauerallee und Widdiger Weg 29.8. - 5.9.2012

MQ 2: Widdiger Weg 29.8. - 5.9.2012

MQ 3: Schumacherstraße **29.8. - 5.9.2012**

MQ 4: Königstraße zwischen Siefenfeldchen und Servatiusweg 5.9.- 13.09.2012

Solche Zählungen werden für ein seriöses Verkehrsgutachten gebraucht.

Aber ausgerechnet die Firma IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen wird von der Stadt als Richter über die Aussagen im Verkehrsgutachten der der DTV Daten Technik VERKEHRSCONSULT GmbH bestellt und hat dazu eine Stellungnahme abgegeben.

Da fällt einem nur der Spruch vom Bock, dem man zum Gärtner gemacht hat, ein.

Auswirkungen des EKZ auf die Verkehrsmengen in der Königstraße

Die Ausführungen in meiner Stellungnahme vom 17.07.2013 zu den Auswirkungen auf die Verkehrsmengen in der Königstraße gemäß den Verkehrsuntersuchungen von IVV

wurde durch die Stadt wurde in der Stellungnahme der Stadt Bornheim (im Internet als "6_3_Abwaegung_Oeffentlichkeit.pdf" bezeichnet) wie folgt beantwortet:

"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"

Danach würden sich die Verkehrsmengen durch das Einkaufszentrum im Bereich der Königstraße zwischen Secundastraße und Schillerstraße nach der Verkehrsuntersuchung IVV vom 29.05.2012 vom Prognose-Null-Fall 2020 um **+1.200 Autos/Tag** auf **15.700 Autos/Tag** steigern. Bei der Prognose für den Planfall D.1 wird dann eine Minderung um **-4.000 Autos/Tag** auf 11.700 Autos/Tag angegeben.

Bei dem Probetrieb der Einbahnstraße hat sich jedoch gezeigt, dass durch den Planfall D.1 keine Minderung der Verkehrsmengen auf diesem Abschnitt der Königstraße erfolgte. Wäre der Probetrieb nach dem Planfall D.1 vollständig nach dem Ratsbeschluss vom 29.04.2003 mit Sperrung der Wallrafstraße durchgeführt worden, hätte es auf der Königstraße noch eine erhebliche Steigerung der Verkehrsmengen gegeben.

Nach Aussagen in dem Gutachten von BBE und IVV werden 31 % der Kunden des Einkaufszentrums aus der Zone 3, aus Brühl, Swisttal, Erftstadt und Weilerswist kommen.

Diese Kunden fliegen nicht ein, sie kommen auch nicht über die Autobahn, sondern über die Landesstraßen L 182 und L 183 und den großen Umweg über die L 281 zum Einkaufszentrum fahren.

Nach dem Gutachten der DTV Daten Technik VERKEHRSCONSULT GmbH werden die **Verkehrsmengen auf der Königstraße durch die Realisierung des EKZ um 1.978 Autos/Tag = 15,7 % auf 14.578 Autos/Tag gegenüber dem derzeitigen Stand von 12.600 Autos/Tag steigen.**

Das halte ich für eine plausible Aussage.

Doch in der Abwägung zum Offenlagebeschluss wird von der Stadt erklärt:

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

Was soll man dazu noch sagen?

Den Anwohnern der Königstraße bleibt nur die Hoffnung, dass der Rat der Stadt Bornheim keinen Bebauungsplan nach den bisher vorliegenden Unterlagen und insbesondere auf der unzureichenden Verkehrsuntersuchung der IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen nach der erneuten Offenlage als Satzung beschließt.

Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler
Rathaustraße 2e
53332 Bornheim

Erneute Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Ro 17 – Erweiterung des toom-Marktes zu einem Einkaufszentrum

hier: Stellungnahme zum Entwurf bei der erneuten Offenlage wegen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Ro 17 in der erneuten öffentlichen Auslegung vom 06.01.2014 bis 20.01.2014 nehme ich für den Bereich beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung und möchte die nachstehend näher beschriebenen Anregungen bzw. Bedenken vorbringen. Meine Anregungen und Bedenken in meinem Schreiben vom 19.07.2013 wurden nicht entsprechend meiner Intension bearbeitet und werden daher erneut vorgebracht.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

- a) Gemäß den Vorlagen 570/2013-7 mit Beschluss des Rates vom 03.12.2013 und soll beim Bebauungsplan Ro 17 weiterhin ein Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden. Hiergegen bestehen grundsätzliche Bedenken:

b) Sinn des § 13a des BauGB

Durch das neue Gesetz soll ein neues beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne eingeführt werden, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen sowie dem hier bestehenden hohen Anpassungs- und Investitionsbedarf Rechnung tragen und damit einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenkommen. Die für die Innenentwicklung der Städte, ihre Urbanität und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung notwendige Schaffung und Siche-

zung zentraler Versorgungsbereiche sollen durch ein ergänzendes Steuerungsinstrument verbessert werden.

c) Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a sind nicht gegeben

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind hier nicht gegeben. Im vorliegenden Fall soll der heutige toom-Markt zu einem Einkaufszentrum vergrößert werden. Es wird dabei angenommen, dass keine planungsrechtlichen Hemmnisse, die der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen, vorhanden sind und keine negativen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen ausgelöst werden. Diese Annahme ist aber unzutreffend.

Hier sollen die nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen Ro 15 und Ro 15.4 als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen nun mit einem neuen Bebauungsplan Ro 17 in ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs 3 Nr. 1 BauNVO umgewandelt werden.

Bei diesem Planvorhaben kann man nicht mit einer Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich argumentieren.

Für die Grundversorgung der Bevölkerung und dabei insbesondere im Bereich Lebensmittel in Bornheim hat das Projekt eine erhebliche und auf den EDEKA-Markt existenzbedrohende Auswirkungen. Eine Minderung des Angebotes in diesem Bereich hätte für die Bevölkerung im Nahversorgungsbereich des Ortes Bornheim katastrophale Folgen.

Auch die Existenz der für die Nahversorgung der Bevölkerung notwendigen Elektro- und Elektronikfachgeschäfte in Roisdorf, Hersel und Waldorf ist durch die Ansiedlung eines großen Media-Marktes im Einkaufszentrum bedroht.

In der Stellungnahme der Stadt (im Internet als "6_3_Abwaegung_Oeffentlichkeit.pdf" bezeichnet) zu meinem Schreiben vom 19.07.2013 wird erklärt:

"Die größeren Anbieter von Elektroartikeln in Roisdorf und Waldorf befinden sich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Wettbewerbswirkungen infolge der Ansiedlung eines zusätzlichen Anbieters im zentralen Versorgungsbereich haben daher keine städtebauliche Relevanz"

Der Nettomarkt in Bornheim, der in einem Abstand von rd. 1000 m zum geplanten Einkaufszentrum liegt, gehört danach zum zentralen Versorgungsbereich. Die Firma Lamprichs, die in einem noch geringeren Abstand zum geplanten Einkaufszentrum liegt, wird als außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässig bezeichnet. Die Nähe zu einem geplanten Media-Markt hat für diese Firma betriebsgefährdende Auswirkungen.

Im Ort Bornheim hat die geplante Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes auf 1750 m² erhebliche Auswirkungen auf das Textil- und Bekleidungsangebot.

Argumente der Versorgung der Bevölkerung ziehen nicht. In einer Entfernung von 1500 m zu der geplanten Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters liegt der Vollversorger EDEKA-Markt mit 2200 m² Verkaufsfläche. Der EDEKA-Markt führt rd. 30.000 Artikel für den täglichen Bedarf.

Eine Vergrößerung des Angebotes mit dem geplanten Einkaufszentrum ist für die Versorgung der Bevölkerung nicht zwingend notwendig. Zumal ein von der Stadt beauftragter Einzelhandelsgutachter für Bornheim bei Lebensmitteln eine Kaufkraftdeckung von 138 % festgestellt hat.

Argumente der Schaffung von Arbeitsplätzen ziehen nicht, weil die Existenz von anderen Einzelhandelsbetrieben bedroht ist und damit ein Verlust von Arbeitsplätzen in diesem Bereich folgen wird.

d) Ausschluss der Anwendung des § 13a

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Hier sind zumindest die Schutzgüter:

- **Mensch** (wegen der erheblichen zusätzlichen Verkehrserzeugung mit Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen und die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen)
- **Boden** (wegen der erhöhten Versiegelung und damit der Beseitigung der vorhandenen begrünten Flächen im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Ro 17)
- **Luft** (wegen Immissionen aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen)

betroffen.

Bei der Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 17 wäre keine Umweltprüfung erforderlich.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist ja auch umstritten weil hiermit eventuell gegen EU-Recht verstoßen und auch der Naturschutz bei der Bauleitplanung ausgehebelt wird. Siehe hierzu die Veröffentlichung des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland vom 12.12.2003.

Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler
Rathausstraße 2e
53332 Bornheim

Erneute Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Ro 17 – Erweiterung des toom-Marktes zu einem Einkaufszentrum

hier: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Ro 17 in der erneuten öffentlichen Auslegung vom 06.01.2014 bis 20.01.2014 nehme ich zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung und möchte die nachstehend näher beschriebenen Anregungen bzw. Bedenken vorbringen. Meine Anregungen und Bedenken in meinem Schreiben vom 19.07.2013 und 25.07.2013 wurden nicht entsprechend meiner Intension bearbeitet.

Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)

In den bisherigen Bebauungsplänen Ro 15 und Ro 15.4 war die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt und bot damit eine Gewähr für eine ausreichende Möglichkeit der Begrünung der unversiegelten Flächen.

Im Bebauungsplanentwurf zur Vorlage 570/2013-7 ist die Grundflächenzahl in den Sondergebieten SO1 und SO2 mit 0,8 festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen wird unter 2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) erklärt:

"Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundflächen von Erschließungsanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauN-VO gem. § 19 (4) Nr.2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Dies gilt auch für offene und überdachte Einzelstellplätze sowie für offene Stellplatzanlagen und deren Zufahrten, inklusive der Feuerwehrumfahrten gem. § 19 (4) Nr.1 i.V.m § 17 (2) BauNVO"

Nun soll nicht nur die Grundflächenzahl der bisherigen Bebauungspläne von 0,6 auf 0,8 erhöht, sondern auch noch eine Überschreitung auf 0,95 zugelassen werden.

Die Genehmigung einer Überschreitung wird wie folgt begründet:

"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. 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"

Bei der Festlegung der Baugrenzen im Bebauungsplan Ro 17 wird sich offenbar an dem bereits festgelegten Gebäudegrundriss des Bauherrn orientiert.

Weiter sollen zur Erreichung der erforderlichen Anteile der unversiegelten Flächen im Bebauungsplangebietes, die Flächen des Begleitgrünes entlang der Bonner Straße und die Grundstücke der geplanten Fußwegverbindung zwischen Schumacherstraße und Bonner Straße (Meckenheimer Straße), sowie das Grundstück der Siegburger Straße von der Stadt an den Investor verkauft werden.

Damit der Bauherr die geplante Versiegelung von bis zu 0,95 % erreichen kann, werden alle vermeintlichen Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) herangezogen. Dass diese Ausnutzung einer Grundflächenzahl von 0,95 allgemeine Planungspraxis ist, muss bezweifelt werden.

Aus der Begründung des Bebauungsplanes Ro 17 vom 11.11.2013

5.1 Bebauung

Für Erschließungsanlagen und Nebenanlagen sowie für offene und überdachte Einzelstellplätze und offene Stellplatzanlagen mit deren Zufahrten soll eine GRZ bis 0,95 ermöglicht werden, um neben den Verkaufsflächen die Herstellung der für die geplante Art der Nutzung notwendigen Andienungs-, Verkehrs-, Parkierungs-, und Versorgungsflächen außerhalb des Gebäudekomplexes zu ermöglichen. Zum Ausgleich der Überschreitung der GRZ von 0,8 wird eine anteilige Begrünung von Dachflächen vorgesehen.

Nach § 17 (2) können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 17 (1) ist Sondergebieten die Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festgelegt.

Aus § 19 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entnehme ich, dass eine über 0,8 hinausgehende Grundflächenzahl nicht zugelassen ist.

Sollte die Überschreitung der Grundflächenzahl entgegen meiner Meinung doch gesetzlich zulässig sein, muss die Qualität einer Dachbegrünungsmaßnahme im Bebauungsplan festgelegt werden, damit aus den Bebauungsplanfestsetzungen auch konkrete Forderungen im Einzelfall entwickelt werden können. Zumindest die Vegetationsform und die durchwurzelbare Schichtstärke muss im Bebauungsplan festgelegt werden. So könnte eine textliche Festsetzung beispielsweise wie folgt lauten:

„Die Dachflächen sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens ... cm Substratauflage mit ... und ... und ... so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.“

Ein Beispiel aus Stuttgart:

„Die Festsetzungen zur Dachbegrünung (80 % mit mind. 12 cm Substratschicht; 20 % mit mind. 60 cm Substratschicht) sind erforderlich als Ausgleich für den aus stadtklimatischen Gründen unzureichend begrünten öffentlichen Raum, zur stadtklimatischen Optimierung und als teilweiser Ersatz für Biotope.

Wegen der exponierten Lage des Plangebiets im Stuttgarter Talkessel mit guter Einsehbarkeit von den umgebenden Höhenlagen kann mit einer weitgehenden abwechslungsreichen Dachbegrünung eine optische Integration in das umgebende Grün (Hanggrün/Schlossgarten) gelingen.“

Antwort der Stadt bei der Offenlage vom 27.06.2013 bis 26.07.2013 zu meiner ablehnenden Stellungnahme, dass eine Dachbegrünung kein Ausgleich für eine 95 % Versiegelung im Bebauungsplan Ro 17 ist

"Eine für den Bürger erkennbare Ausgleichsmaßnahme bildet in diesem Zusammenhang nicht den Planungsanlass"

In Stuttgart ist die Einsehbarkeit und Optik wichtig. In Bornheim ist offenbar nur das Ziel, die mögliche Erhöhung der Grundflächenzahl.

Ein begrüntes Flachdach höherer Bauten ist für die Bürger nicht erkennbar und vielleicht nur auf Luftaufnahmen wahrnehmbar. Für den Betrachter von den Vorgebirgshöhen macht es keinen Unterschied, ob ein Dach eingekiest ist, oder mit sehr wartungsarmen Kräutern, Gräser, Moosen oder Sedum - Arten besetzt ist.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Ro 17 bei der derzeitigen Offenlage gibt es zu Dachflächen folgende Aussagen:

Mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie mit technischen Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Dampferzeuger und Kühltürme und mit Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. muss in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ein Abstand von mindestens 5,00 m zu den Außenwänden des Gebäudes eingehalten werden. Für die Mobilfunkanlage ist ausnahmsweise eine Unterschreitung dieser Abstandsflächen von den Außenwänden des Gebäudes zulässig. **Extensive Dachflächenbegrünungen** sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10cm auszuführen.

Beispiele für eine extensive Dachbegrünung sind auf der letzten Seite dargestellt.

Vorhandener Baumbestand und Pflanzgebote

1. Im vorliegenden Bebauungsplan der erneuten Offenlage sind entlang der Schumacherstraße und der Siegburger Straße Pflanzgebote für Hecken bis 1,0 m Höhe eingetragen und die Pflanzung auch in der textlichen Festsetzung gefordert.
2. Entlang des Fußweges zwischen Bonner Straße und Schumacherstraße (Mackenheimer Straße) sind im Bebauungsplan 6 Bäume dargestellt. Hier fehlt eine Angabe über ein Pflanzgebot und auch in der textlichen Festsetzung fehlen Angaben über die Verpflichtung zur Pflanzung.
3. Entlang der Bonner Straße im Bebauungsplan 7 Bäume dargestellt. Hier werden eventuell Rodungen für die Einfahrt zum Parkhaus, den Kreisverkehrsplatz oder die Bushaldebucht erforderlich. In der textlichen Festsetzung fehlen Angaben über die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen.

4. Auf dem städtischen Parkplatz Ecke Bonner Straße – Widdiger Weg sind im Bebauungsplan 13 Bäume dargestellt, die nach dem Willen des Bürgermeisters in die zu verkaufende Flächen fallen. In der textlichen Festsetzung oder Begründung werden keine Ersatzmaßnahmen für diese Bäume genannt.



Bild 1 Öffentlicher Parkplatz Widdiger Weg



Bild 2 was bleibt von diesem Baumbestand erhalten?

Dieser sehr genutzte öffentliche Parkplatz soll nach dem Wunsch des Investors entfallen.

5. Wie auf den Bildern 1 und 2 ersichtlich, stehen am Widdiger Weg 3 weitere Bäume an und auf der Grenze des Bebauungsplanes. In der textlichen Festsetzung oder Begründung werden keine Maßnahmen zum Erhalt dieser Bäume genannt.
6. Gemäß der Darstellung auf dem Foto (linke Seite) sind auch Bäume auf der Bonner Straße im Bereich des Parkplatzes betroffen. In der textlichen Festsetzung oder Begründung werden keine Maßnahmen zum Erhalt oder Ersatz dieser Bäume genannt.

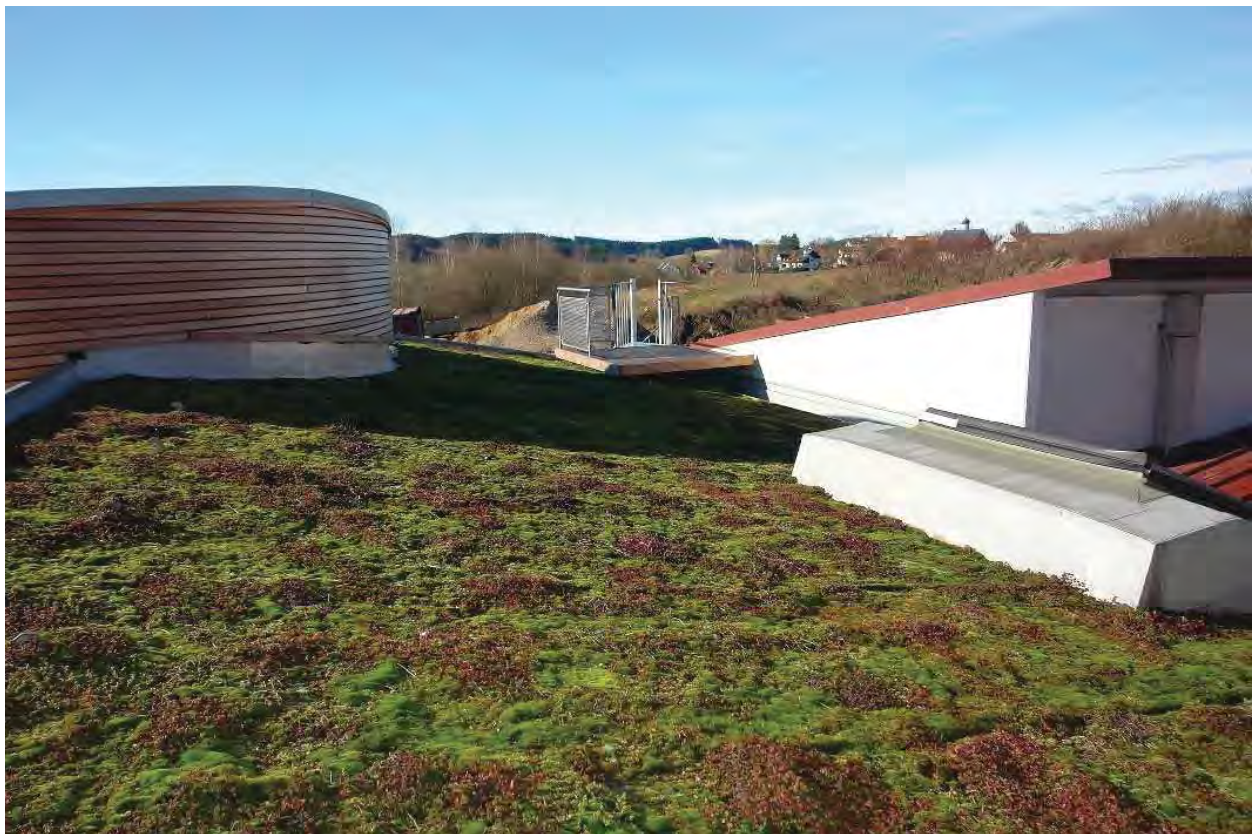
Aufgrund meiner Ausführungen zu dem Thema vorhandener Baumbestand und Pflanzgebote halte es für angebracht, dass zum Satzungsbeschluss eine besondere Grünflächenplanung vorgelegt wird.

Weiter hoffe ich, dass die Mandatsträger diese großflächige Versiegelung im Bebauungsplan Ro 17 nicht zulassen werden.

-



Beispiele für eine extensive Dachbegrünung, die für den Bürger unsichtbar sind und nur eine Erhöhung der Bodenversiegelung ermöglichen sollen



13. Dez. 2013



Stadt Bornheim
Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler

87 → 87
L 17/12

Den 8. Dezember 2013

**Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf
Erneute Offenlage in geänderter Fassung
Stellungnahme zu den geänderten und ergänzten Teilen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

in den Textlichen Festsetzungen, Ziffer A 5, wurde gestrichen: „Die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.“ Gemäß Begründung Ziffer 8.5 „wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.“

In den Textlichen Festsetzungen, Ziffer A 5, Absatz „Ladenöffnungszeit / Betriebszeiten Einzelhandel“ wurde eingefügt: „(Weitergehende Regelungen können im städtebaulichen Vertrag getroffen werden).“

In der Begründung Ziffer 6.1 heißt es in einem neu eingefügten Absatz (Seite 13): „Die Erfordernisse durch die Auswirkungen der Mehrbelastungen, die durch die Realisierung des Einkaufszentrums entstehen, werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ... geregelt.“

In der Begründung ist unter Ziffer 6.2 ein neuer Absatz „Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zur Veränderung der Verkehrsgeräusche im Bereich der Bonner Straße“ eingefügt (Seite 17). Darin wird zweimal auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen.

Wir nehmen daher zu der Rolle des städtebaulichen Vertrags Stellung.

Der städtebauliche Vertrag soll offensichtlich eine wichtige Rolle spielen. Gemäß den textlichen Festsetzungen und der Begründung sollen in ihm folgende acht Punkte geregelt werden:

1. Herstellung von Toranlagen im Rampenbereich zur weiteren Schallreduktion
2. Weitergehende Regelungen zu Ladenöffnungs- und Betriebszeiten des Einzelhandels

3. Anzahl, Art und Pflanzqualität der zusätzlich anzupflanzenden Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
4. Herstellung ausreichender Fahrradabstellplätze
5. Beteiligung des Investors an der Finanzierung des Kreisverkehrs Bonner/Sieges-/Herseler Straße
6. Schallschutz Bonner Straße
7. Anzahl der notwendigen Stellplätze
8. Qualität des Ausbaus einer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer

Quellen:

- zu 1. Textliche Festsetzungen Ziffer A 11, Absatz „Laderampen von Anlieferbereichen“ (Seite 8); Begründung Ziffer 5.2 (Seite 8)
- zu 2. Textliche Festsetzungen Ziffer D 1, Absatz „Ladenöffnungszeit / Betriebszeiten Einzelhandel“ (Seite 14); Begründung Ziffer 6.2 (Seite 15); Begründung Ziffer 7.1 (Seite 22)
- zu 3. Textliche Festsetzungen Ziffer D 10 (Seite 18); Begründung Ziffer 5.2 (Seite 10)
- zu 4. Begründung Ziffer 5.2 (Seite 10)
- zu 5. Begründung Ziffer 6.1 (Seite 13)
- zu 6. Begründung Ziffer 6.2 (Seite 17)
- zu 7. Begründung Ziffer 8.5 (Seite 31)
- zu 8. Begründung Ziffer 8.10 (Seite 32)

In allen Punkten geht es um Regelungen zu Lasten des Investors. Was sollte ihn also veranlassen, einen solchen Vertrag zu unterzeichnen? Offenbar – auch wenn es nirgends gesagt wird – der Umstand, dass es ohne Vertragsschluss keine Baugenehmigung gibt. So weit, so gut, aber: An keiner Stelle regelt der Bebauungsplan, wie streng die Vorgaben in den acht Punkten sein sollen. Nur die ersten drei Punkte werden überhaupt in den Textlichen Festsetzungen erwähnt! Und Punkt 5 ist so vage formuliert, dass wir nur erraten können, dass eine finanzielle Beteiligung gemeint ist.

Bei solchen „Festsetzungen“ kann der Investor darauf bestehen, dass ihm eine Baugenehmigung erteilt wird, sobald ein irgendwie gearteter städtebaulicher Vertrag geschlossen wird. Er kann selbst einen Entwurf vorlegen und in den Verhandlungen darüber eine unnachgiebige Haltung zeigen. Während bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegenüber den Wünschen des Investors noch die Stadt das letzte Wort hatte, tritt er ihr bei den Vertragsverhandlungen auf gleicher Augenhöhe entgegen. Was mag dabei herauskommen?

Der Rat der Stadt Bornheim wäre gut beraten, alle notwendigen Auflagen in den Bebauungsplan aufzunehmen, und nicht auf riskante Weise in einen noch zu verhandelnden Vertrag zu verlagern.