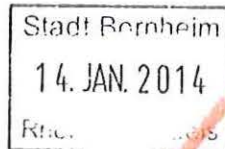


Stadtverwaltung Meckenheim, Postfach 1180, 53333 Meckenheim
FB 61

Stadt Bornheim
Erster Beigeordneter
Herr Manfred Schier
Rathausstraße 2
53332 Bornheim



Der Bürgermeister

Stadtplanung, Liegenschaften
Mario Mezger

Bahnhofstraße 22
Zimmer-Nr.: 0.26
53340 Meckenheim
T: 02225/917-160
F: 02225/917-66148
www.meckenheim.de
mario.mezger@meckenheim.de

09.01.2014
Mein Zeichen:

Bauleitplanung der Stadt Bornheim - Bebauungsplan RO 17 in der Ortschaft Roisdorf

Hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Schier,

mit Schreiben vom 18.12.2013 haben Sie uns über die erneute Offenlage des Bebauungsplanes RO 17 informiert und uns im Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut angehört.

Hierzu kann ich wie folgt Stellung beziehen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 03.12.2013 beschlossen, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes RO 17 erneut eingeschränkt öffentlich auszulegen. Da die Stadt Meckenheim bereits mit Schreiben vom 17.07.2013 im Rahmen der ersten Offenlage umfassend Stellung bezogen hat, verweise ich darauf und halte diese auch für die erneute eingeschränkte Offenlage aufrecht. Wie aus den vorliegenden Unterlagen (Beschlussvorlage Nr. 570/2013-7) ersichtlich wird, ist der Umfang der Änderungen als gering einzustufen. Diese ergänzen die Begründung (Stand: 23.05.2013) aus der ersten Offenlage.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Mezger



A: Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim

T: (0 22 25) 917 - 0
F: (0 22 25) 917 - 100

M: stadt.meckenheim@meckenheim.de
Gläubigeridentifikationsnummer: DE6700100000028057

Bank
Kreissparkasse Köln
Raiffeisenbank Rheinbach-Voreifel e.G.
Deutsche Bank Bonn
Postbank Köln

Kto-Nr
047 600 267
1 001 216 011
80191000
21 381-509

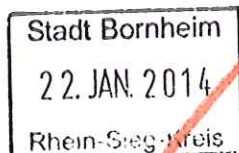
BLZ
370 502 99
370 696 27
380 700 59
370 100 50

IBAN
DE10 3705 0299 0047 6002 67
DE22 3706 9627 1001 2160 11
DE40 3807 0059 0080 1910 00
DE07 3701 0050 0021 3815 09

BIC
COKSDE33
GENODE33
DEUTDE33
PBNKDEFF

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 • 50250 Pulheim

Stadt Bornheim
Stadtplanung
Rathausstraße 2
53332 Bornheim



Datum und Zeichen bitte stets angeben

16.01.2014
13-7817-GLa

Dr. Gundula Lang
Tel 02234 9854-541
Fax 0221 8284-2961
hannelore.sieburg@lvr.de

Bornheim, Bebauungsplan Ro 17

Erneute öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Stellungnahme gemäß § 22 (3) DSchG NW

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die erneute Beteiligung am o.g. Bebauungsplan. Von der Planung sind die Belange des Denkmalschutzes betroffen, da sich im unmittelbaren Umfeld das Baudenkmal Friedhof Roisdorf befindet. Im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß § 9 DSchG NW sind somit sämtliche baulichen Maßnahmen im Wirkungsraum des Baudenkmals erlaubnispflichtig, um eine Beeinträchtigung des Baudenkmals durch die Größe, Form und Gestaltung der umgebenden Bebauung nicht zu beeinträchtigen. Hierzu zählen auch sämtliche Werbeanlagen sowie solartechnische Anlagen. Ich rege an, diese Aspekte an den entsprechenden Stellen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zum Bauantrag schriftlich zu konkretisieren. Außerdem rege ich an, das Baudenkmal, obwohl es sich nicht im Plangebiet befindet, gemäß der Planzeichenverordnung als Einzeldenkmal zu kennzeichnen. Um die Flächigkeit und die Ausdehnung des Baudenkmals kenntlich zu machen, eignet sich die Umfahrung des Friedhofs mit der roten Kästchenlinie. Nur dann sind die denkmalpflegerischen Belange im Plan erkennbar und eine gerechte Abwägung möglich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Gundula Lang

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de



Besucheranschrift: 50259 Pulheim (Brauweiler), Ehrenfriedstraße 19, Abtei Brauweiler
Bushaltestelle Brauweiler Kirche: Linien 961, 962 und 980
Telefon Vermittlung: 02234 9854-0, Internet: www.denkmalpflege.lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Landesbank Hessen-Thüringen, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061, BIC: WELADED3
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501, BIC: PBNKDEFF370

Breuer, Ina

Von: klaesgen@bonn.ihk.de
Gesendet: Montag, 20. Januar 2014 15:13
An: Breuer, Ina
Betreff: Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf

Sehr geehrte Frau Breuer,

mit Schreiben vom 18.12.2013 haben Sie uns um Stellungnahme hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf gebeten.

Anlass der Planung ist die langfristige Unterbringung großflächigen Einzelhandels als Maßnahme der Innenentwicklung und der baulichen Nachverdichtung gemäß den Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim. Das Plangebiet befindet sich im Hauptversorgungszentrum der Stadt.

Das geplante Fachmarktzentrum befindet sich auf dem Grundstück des Toom- Verbrauchermarktes und soll auf 13.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden. In dem erweiterten Gutachten der BBE Handelsberatung vom 11. November 2013 wurde die Festsetzung auf die Nutzungsmöglichkeiten durch die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe konkretisiert. Die Analysen der BBE grenzen dabei zwar die Größen der einzelnen Betriebe ein, um ein ausgeglichenes Verhältnis der einzelnen Betriebsgrößen im Ortsteil Roisdorf zu erreichen, jedoch wird nach wie vor das Konkurrenzverhältnis zur Bornheimer Einkaufstraße Königstraße nicht genauer untersucht. Hier erwarten wir nach wie vor einen Abfluss der Kaufkraft und/oder eine massive Verschiebung der Passantenfrequenz zum Nachteil des eigentlichen Hauptversorgungszentrums.

Im Sinne von dem Ziel 6.5-3 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des Landes NRW ist zu beachten, dass der bisherige zentrale Versorgungsbereich der Stadt Bornheim beeinträchtigt werden kann. Denn aufgrund einer ähnlichen Sortimentsansiedlung ist eine Kaufkraftverschiebung, auch aufgrund der besseren verkehrlichen Anbindung und des umfangreichen geplanten Parkplatzangebotes, zu erwarten. Somit besteht die Gefahr, dass die Einzelhandelsbetriebe der Königstraße langfristig ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. Auch wenn das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept das Plangebiet als Potenzialfläche für eine weitere Ansiedlung von Einzelhandel ausweist, muss u.E. genauestens geprüft werden, ob aufgrund der Sortimentszusammenstellung und der Größe des Vorhabens schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde zu erwarten sind. Nach den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen hat in dieser Richtung bisher keine detaillierte Untersuchung stattgefunden.

Daher schlagen wir aufgrund der o.g. Punkte eine weitergehende Untersuchung und Sortimentsspezifizierung des geplanten Vorhabens vor, um eine ins Gewicht fallende Kaufkraftverschiebung und damit einhergehende Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteils Roisdorf zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Jutta Kläsgen

IHK Bonn/Rhein-Sieg
Abt. I Industrie, Handel, Raumplanung
Bonner Talweg 17
53113 Bonn
Tel.: 0228 / 22 84 - 143
Fax: 0228 / 22 84 - 223
Mail: <mailto:klaesgen@bonn.ihk.de>
Web: <http://www.ihk-bonn.de>

Ausbildung auf einen Klick: www.jetzt-ausbilden.de



Hausadresse: Stadtverwaltung · Schweigelstr. 23 · 53359 Rheinbach
Postfachadresse: Stadtverwaltung · Postfach 1128 · 53348 Rheinbach

Stadt Bornheim
7.1 - Stadtplanung
z. Hd. Frau Breuer
Postfach 1140
53308 Bornheim

Fachbereich V
Sachgebiet 62.2: Planung/Umwelt

20. Januar 2014

<u>Sprechstunden:</u>	Mo.	8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰ Uhr 14 ⁰⁰ -16 ³⁰ Uhr
	Die. + Do.	8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰ Uhr
	Fr.	8 ⁰⁰ -11 ³⁰ Uhr
	Mi	geschlossen

Bürgerinfothek	Mo.-Mi.	8 ⁰⁰ -17 ⁰⁰ Uhr
	Do.	8 ⁰⁰ -18 ⁰⁰ Uhr
	Fr.	8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰ Uhr

und nach Vereinbarung

Ihr Schreiben vom / Zeichen	Mein Zeichen	Sachbearbeiter/in	Zimmer-Nr.	Durchwahl	E-Mail
12.09.2013		Margit Thünker-Jansen	109	917-220	margit.thuenker-jansen@stadt-rheinbach.de

Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – 2. verkürzte Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Bauleitplanverfahren.

Gegen den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes werden seitens der Stadt Rheinbach folgende Bedenken gegen geäußert:

Eine qualifizierte Auseinandersetzung mit der Stellungnahme der Stadt Rheinbach vom 25.07.2013 ist in den geänderten und ergänzten Teilen der textlichen Festsetzungen und der Begründung nicht nachvollziehbar. Die seitens der Stadt Rheinbach dargelegten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rheinbach werden nicht ausreichend abgewogen dargestellt.

Die geänderten Festsetzungen der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet SO 1 umfassen u.a. maximal 3200 m² Verkaufsfläche für einen Elektrofachmarkt. Gemäß geänderter textlicher Festsetzung 1.2. beinhaltet das zulässige Kernsortiment Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsgeräte, Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software, elektrische Haushaltsgeräte, bespielte Ton- und Bildträger sowie Foto und optische Erzeugnisse. Die dazugehörige Verkaufsfläche ist auf maximal 3.200 m² begrenzt. Darüber hinaus sind weitere 100 m² Verkaufsfläche mit dem Kernsortiment „Optische Erzeugnisse“ als Einzelhandelsbetrieb zulässig.

Wie bereits in der Stellungnahme der Stadt Rheinbach vom 25.07.2013 ausgeführt, wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Rheinbach unter anderem durch einen qualifizierten Fachhandel im Bereich Elektrowaren/ Foto geprägt. Aufgrund der spezifischen Struktur der Rheinbacher Innenstadt („zentralen Versor-

gungsbereich Innenstadt“) stellt dieses Sortiment ein wichtiges und wesentliches Leitsortiment dar, da diese Sortimente bzw. die konkreten Betriebe als wichtige Frequenzbringer und Magnetbetriebe in der Rheinbacher Innenstadt fungieren.

Im Zusammenhang mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m² entfaltet der Elektrofachmarkt gemäß Gutachten zentrenrelevante Ausstrahlungseffekte, die weit über die Stadt Bornheim hinausgehen. In der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse wird richtigerweise festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben der „Rheinbacher Elektro Einzelhandel [...] einen Teil seiner übergemeindlichen Ausstrahlungskraft verlieren wird“. In der Begründung

Aufgrund der wichtigen Funktion des Bereichs Elektrowaren/ Foto als Leitsortiment des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist in Rheinbach bei einem Umsatzverlust in einer prognostizierten Größenordnung von 500.000 € bzw. 6 % von zentrenschädigenden Auswirkungen auszugehen, da eine Störung der Funktionsfähigkeit von beachtlichem Gewicht zu befürchten ist.

Diese Annahme wird auch getragen durch einschlägige Rechtsprechung der letzten Jahre, die bestätigt hat, dass auch Umsatzverluste von unter 10 % zentrenschädigende Effekte haben können, wenn hiervon eines oder mehrere wichtige Leitsortimente eines zentralen Versorgungsbereichs betroffen sind. Es reicht nicht aus, die Schädlichkeit von Kaufkraftabflüssen primär oder ausschließlich aus der Umsatzverteilung herzuleiten. Die Umsatzverteilung ist allein nicht geeignet, als maßgebliches Kriterium für die zu erwartende Zentrenschädlichkeit herangezogen zu werden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05).

Es ist zu befürchten, dass durch die vorliegende Planung der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Rheinbach in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird.

Die Stadt Rheinbach hält daher weiterhin ihre Bitte um Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächen im Bereich der Sortimente Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsgeräte, Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software, elektrische Haushaltsgeräte, Ton- und Bildträger sowie Foto und optische Erzeugnisse zur Vermeidung von zentrenschädigenden Auswirkungen in der Stadt Rheinbach im Sinne des § 2 (2) BauGB (Schutz der Nachbargemeinden) aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Robin Denstorff

Fachbereichsleiter

Zweite Offenlage

Der Bürgermeister



Gemeinde Alter, Am Rathaus 7, 53347 Alter

**Fachgebiet 3.2
-Bauverwaltung-**Stadt Bornheim
7.1 - Stadtplanung

Fax.-Nr. 0 22 22 / 945 - 126

Auskunft erteilt:**Telefon:****Fax:****E-Mail:****Ihr Zeichen:****Aktenz. (bitte stets eingeben):****Datum:**

Frau Fuhs

(0228) 6484 - 175

(0228) 6484 - 199

nadine.fuhs@alter.de

61 26 01 / RO 17

20. Januar 2014

Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf

hier: Stellungnahme der Gemeinde Alter im Rahmen des Verfahrens der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 4a Abs.3+4 Baugesetzbuch und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit Schreiben vom 19. Juli 2013 vorgetragenen Bedenken werden von der Gemeinde Alter weiterhin aufrecht erhalten.

Mit freundlichem Gruß,

- Dr. Schumacher -

Bankverbindungen

VR-Bank Bonn eG
Kto.: 3000 BLZ 381 602 20
BIC: GENODE33HBO
IBAN: DE 84 3816 0220 0000 0030 00

Kreissparkasse Köln
Kto.: 054 401 112 BLZ 370 502 99
BIC: COKSDE33
IBAN: DE 38 3705 0289 0054 4011 12

Postbank Köln
Kto.: 2389 33-500 BLZ 370 100 50
BIC: PBNKDEFF
IBAN: DE04 3701 0050 0288 9335 08

Öffnungszeiten der Verwaltung

Allgemein:	Montag-Freitag:	8.00-12.00 Uhr	Montag:	14.00-16.00 Uhr
			Donnerstag:	14.00-17.30 Uhr
Hochbau/Baufertigung	wie allgemein, jedoch Mittwoch geschlossen			
Bürgerinfothek	Montag-Mittwoch:	7.30-16.00 Uhr	Donnerstag:	7.30-16.00 Uhr
	Freitag:	7.30-12.00 Uhr		
Bürgerbüro	Montag:	7.30-16.00 Uhr	Donnerstag:	7.30-16.00 Uhr
	Dienstag-Mittwoch:	7.30-13.00 Uhr		
	Freitag:	7.30-12.00 Uhr		

Postanschrift

Gemeinde Alter
Postfach 45 00 54
53344 Alter

Tel.: (0228) 6484-0

E-Mail: rat@alter.deInternet: www.alter.de

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadt Bornheim
-Stadtplanung-
Postfach 1140
53308 Bornheim

Planungsamt
61.2 Regional- und Bauleitplanung
Frau Fischer
Zimmer: A 12.05
Telefon: 02241/13-2323
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
61 26 01/ Ro 17 v. 18.12.2013;23.12.2013

Mein Zeichen
61.2-Fi

Datum
14.01.2014

**Bebauungsplan Nr. Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf
erneute öffentliche Auslegung**

Sehr geehrte Frau Breuer,
sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgende Stellungnahme erfolgt, unter Berücksichtigung der bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß §4(2)BauGB mit Datum vom 24.07.2013 abgegebenen Stellungnahme, zu den nunmehr geänderten Verfahrensunterlagen der erneuten Auslegung:

Straßenverkehrsamt

Anhand der zur Verfügung gestellten Verfahrensunterlagen und den darin enthaltenen geänderten Planungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung (Kreisverkehr am Knoten Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße mitsamt Bypass- wird durch die Kommune selbst umgesetzt) werden keine Bedenken gegen die Umsetzung des geplanten Bauleitplanverfahrens gesehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

