

BUSSE & MIESSEN · POSTFACH 1380 · 53003 BONN

Vorab per Telefax!

Stadt Bornheim
Fachbereich 7
Stadtplanung und Grundstücksneuordnung
 Rathausstraße 2
 53332 Bornheim



Stadt Bornheim
 18. MRZ 2015
 Rhein-Sieg-Kreis

18/3

NEUE ADRESSE
 Friedensplatz 1, 53111 Bonn
 AB 2. FEBRUAR 2015

Bonn, den 17.03.2015

Sekretariat RA Nimphius: Frau Gerlitz
 Durchwahl 0228-98391-21 · E-Mail: buero.nimphius@busse-miessen.de

Unser Zeichen: N-01096/09-yb

Stadt Bornheim

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der ersten Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Bauleitplanverfahren zeigen wir die Vertretung unseres Mandanten [REDACTED], 53332 Bornheim, an. Eine auf uns lautende Vollmacht ist beigefügt.

[REDACTED] ist Eigentümer der im Plangebiet des in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes Me 15.3 gelegenen Grundstücke Gemarkung Merten, [REDACTED]. Darüber hinaus steht ihm ein Erwerbsrecht für das angrenzende Flurstück 262 zu. Auf dem Grundstück [REDACTED] Straße 10 (Flurstück 22) ist die [REDACTED] ansässig, deren Geschäftsräume [REDACTED] an Frau Apothekerin [REDACTED] zum Betrieb einer Apotheke vermietet hat.

Der Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 sieht u.a. vor, dass in dem Sondergebiet SO4-Fachmarktzentrum gemäß Ziffer

PARTNERSCHAFT mbB

BONN
 Friedensplatz 1
 53111 Bonn
 Tel. 0228-98 391-0
 Fax 0228-630 283

- Wolfgang Miessen ¹
- Dr. Torsten Arp ¹
- Stephan Eisenbeis ¹
- Michael Nimphius ²
- Dr. Andreas Nadler ⁴
- Dr. Ingo Pflugmacher ^{2,3,18}
- Dr. Gernot Fritz
- Michael Schorn ¹
- Stefanie Frfr. v. Lüdinghausen ^{5,6}
- Dr. Christof Kiesgen ⁹
- Dr. Thorsten A. Quiel ^{3,18}
- Dietrich Freyberger ^{3,7,8}
- Dr. Christina Töfflinger ^{3,18}
- Dr. Vanessa Palm ¹
- Dr. Volker Güntzel ^{10,18}
- Dr. Jan Patrick Giesler, MBA
- Sebastian Witt ⁴
- Matthias Wallhäuser ³
- Dr. Dirk Webel, LL.M. ³
- Christian Huhn ¹
- Andreas Frings
- Dr. Vanessa Christin Vollmar
- Uta Klutmann

- BERLIN**
- Dr. Jörg Locke, Notar
 - Uwe Scholz ^{3,4}
 - Dr. Dr. Simon Alexander Lück ^{2,18}
 - Dr. Ronny Hildebrandt ^{3,18}

- LEIPZIG**
- Walter Oertel ¹
 - Dr. Steffen Hamann
- zugleich Fachanwalt für
- ¹Bau- und Architektenrecht
 - ²Verwaltungsrecht
 - ³Medizinrecht
 - ⁴Arbeitsrecht
 - ⁵Familienrecht ⁶Erbrecht
 - ⁷Verkehrsrecht ⁸Versicherungsrecht
 - ⁹Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
 - ¹⁰Handels- und Gesellschaftsrecht
 - ¹⁸Lehrbeauftragter

Registergericht AG Essen PR 2768

Commerzbank AG Köln
 IBAN: DE98 3704 0044 0230 2503 00
 BIC: COBADEFFXXX
 USt-IdNr.: DE 122 127 466

Mitglied im



1.1.4.5 auch Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen Sortimenten bei einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm zulässig sind.

Ausweislich der Bebauungsplanbegründung sind am Standort ergänzende Nutzungen denkbar, die sich auf die Nahversorgung beziehen (Apotheke), die dem persönlichen Bedarf dienen (Optik, Uhren/Schmuck, Parfümerieartikel, Bücher, Blumen), die als Techniksportimente zu bewerten sind (Telekommunikation/Mobilfunk, Computer) oder die das Angebot im Bereich des nicht zentrenrelevanten Bedarfs ergänzen (Zooartikel, Fahrrad/-Zubehör). In der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass das Nahversorgungszentrum Merten eine Apotheke, ein Blumengeschäft, ein auf Feinkost und Gesundheitsartikel spezialisierten Geschenkeshop sowie einen Computeranbieter aufweist.

Genau diese Nutzungen sollen zukünftig auch im Fachmarktzentrum ansässig sein, wobei der Gutachter davon ausgeht, dass die Nutzungsmöglichkeiten im Fachmarktzentrum im Wettbewerb zu den gerade in der Ortslage Merten schon vorhandenen alteingesessenen Geschäftsbetrieben treten. Da es insofern nur zu einem „Verdrängungswettbewerb“ ohne städtebauliche Auswirkung komme, sei dies jedenfalls aus städtebaulicher Sicht hinnehmbar. Mit anderen Worten: Da das Fachmarktzentrum an die Ortslage Merten angrenzt und nunmehr Teil des Versorgungszentrums Merten geworden sei, ist es städtebaulich unerheblich, wo sich in diesem Nahversorgungszentrum solche Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Dass damit gleichwohl die örtliche Einzelhandelsstruktur zerstört und dem Betreiber des Fachmarktzentums letztlich ein Betriebsflächenmonopol zugewiesen wird, mag aus städtebaulichem Gesichtspunkt möglicherweise noch irrelevant sein. Das schließt es jedoch nicht aus, dass die Stadt Bornheim gleichwohl den Bestand an vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsgeschäften auch dadurch schützt, dass „auf der grünen Wiese“ bestimmte Sortimente nicht neu zugelassen werden.

Die Idee des Bebauungsplanes Me 15.2 liegt darin, dort nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die ansonsten in Merten fehlen. Nicht aber sollte der Einzelhandelsumsatz in Merten komplett und ausschließlich hier realisiert werden, mag dies auch für den Betreiber aus wirtschaftlichen Gründen von Vorteil sein.

Der Änderung des Bebauungsplanes steht weiterhin entgegen, dass das SO4 als Fachmarktzentrum festgesetzt ist. Ein Fachmarktzentrum ist eine Ansammlung von mindestens vier mittel- bis großflächigen Fachmärkten oder fachmarktähnlichen Geschäften aus verschiedenen Einzelhandelsbranchen. Im Gegensatz zu einer Fachmarkttagglomeration, die aus mehreren selbständigen einzelnen Fachmärkten besteht, handelt es sich bei einem Fachmarktzentrum um einen Gebäudekomplex, der

von einem Betreiber verwaltet und vermarktet wird. Ein Fachmarktzentrum ist eine Sonderform des Einkaufszentrums. Damit aber stellt sich schon die Frage, ob das sog. Fachmarktzentrum überhaupt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang steht. Denn dort ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis maximal 2.700 m² Verkaufsfläche beschränkt, die der Bebauungsplan Me 15.2 bereits durch die Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 ausschöpft. Im Übrigen ist nur noch nicht großflächiger Einzelhandel mit sonstigen, einschließlich zentrenrelevanten Sortimenten bis maximal 1.300 m² VK-Fläche zulässig. Mit anderen Worten: Es darf kein weiterer Betrieb die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Dies ist aber hinsichtlich des Fachmarktzentums der Fall, bei dem es sich nicht um separate unabhängig voneinander betriebene einzelne Fachmärkte handelt, sondern um ein „Zentrum“ mit einem Schuheinzelhandelsbetrieb, einem Bekleidungseinzelhandelsbetrieb, einem Schreib- und Papierwareneinzelhandelsbetrieb, einem Einzelhandelsbetrieb für Geschenk- und Dekorationsartikel sowie „mehreren“ Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von maximal 300 m².

Schon um dem Verbot der Festlegung von gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen Rechnung zu tragen, muss es sich um ein Vorhaben handeln. Wenn es sich aber um ein Vorhaben handelt, muss man es auch entsprechend als Fachmarktzentrum einordnen und schon deshalb die einzelnen Verkaufsflächen der „Fachmärkte“ addieren. Damit handelt es sich um einen großflächigen Betrieb, der nach den Darstellungen des Bebauungsplanes dort gar nicht zulässig ist.

Jedenfalls aber setzt ein Fachmarktzentrum voraus, dass es sich um mehrere Fachmärkte handelt, wobei schon fraglich ist, ob Verkaufsflächen bis maximal 150 m² für den Schreib- und Papierfachmarkt und den Geschenk- und Dekorationsartikel-Fachmarkt ausreichend sind, um noch von einem Fachmarkt sprechen zu können. Dies sieht offensichtlich auch der Ortsgesetzgeber so, wenn er abweichend von der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes nunmehr nicht mehr von Fachmärkten mit bestimmtem Sortiment spricht, sondern nur noch von Einzelhandelsbetrieben. Das Verwaltungsgericht Aachen hat in einem Urteil vom 06.03.2014 – 6 K 2116/12 – in aller Deutlichkeit dargelegt, dass ein solches Einkaufs- bzw. Fachmarktzentrum von vornherein als großflächiger Einzelhandelsbetrieb angelegt werden kann oder durch Hinzutreten weiterer Einzelhandelsgeschäfte zu einem solchen Einkaufszentrum anwachsen kann.

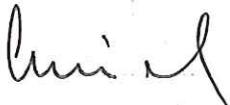
Dabei spielt es für die summativ Betrachtung der Verkaufsflächen keine Rolle, ob es sich um ein Einkaufszentrum mit diversen Einzelhandelsgeschäften handelt oder aber um ein Fachmarktzentrum mit einer Ansammlung von mehreren Fachmärkten.

Es sollte nicht die Aufgabe der Stadt Bornheim sein, der Vermietungsproblematik des Betreibers des Fachmarktzentnums dadurch Rechnung zu tragen, dass nunmehr jeglicher Einzelhandel im Fachmarktzentrum zugelassen wird ungeachtet der Folgen, die dies für vorhandene Einzelhandelsbetriebe Merten hat. Der Bebauungsplan Me 15.2 wollte das vorhandene Angebot in Merten ergänzen und erweitern, nicht aber durch eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten ersetzen.

Als Vermieter hat [REDACTED] ein Interesse daran, dass die [REDACTED] wirtschaftlich betrieben werden kann. Für eine Nachfolgenutzung ist angesichts des vielfältigen Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum Merten Me 15.2 keine Chance erkennbar.

Außer den grundsätzlichen Erwägungen, die gegen das Planungskonzept und für die Einstellung des Änderungsverfahrens sprechen, sollte daher zumindest Ziffer 1.1.4.5 gestrichen werden.

Mit freundlichen Grüßen



(Michael Nimphius)

Rechtsanwalt

BUSSE & MIESSEN

RECHTSANWÄLTE

Vollmacht

Firma/Frau/Herr

[REDACTED] 53332 Bornheim

erteilt hiermit den nachstehend aufgeführten Partnern und angestellten Rechtsanwälten von

BUSSE & MIESSEN Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
in Bonn, Berlin und Leipzig

Wolfgang Mieszen, Dr. Torsten Arp, Stephan Eisenbels, Michael Nimphius, Dr. Andreas Nader, Dr. Ingo Pflugmacher, Dr. Gernot Fritz, Michael Schorn, Stefania v. Lüdinghausen, Dr. Christof Kreygen, Dr. Thorsten A. Qulel, Dietrich Freyberger, Dr. Volker Güntzel, Dr. Christina Tröfing, Dr. Vanessa Palm, Dr. Jan Patrick Giesler, Sebastian Witt, Matthias Wahnhauser, Dr. Dirk Webel, Christian Huhn, Andreas Frings, Dr. Vanessa Christin Vollmar, Uta Klutmann, Dr. Jörg Locke, Dr. Dr. Simon Alexander Lück, Uwe Scholz, Walter Oertel, Dr. Steffen Hemann

In Sachen **[REDACTED] /: Stadt Bornheim**

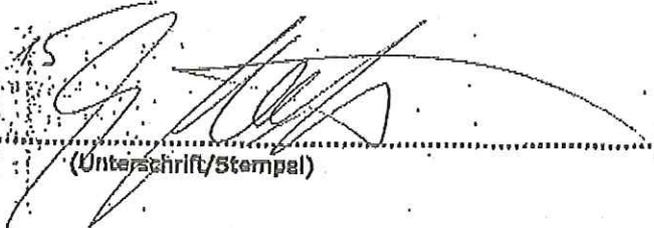
wegen **Bebauungsplan Nr 15.2**

Reg. Nr. **11-01005/09**

sowohl Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen, u. a. gemäß § 81 ff. ZPO, §§ 302, 374 StPO, § 67 VWGO und § 73 SGG, als auch Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art. Die Bevollmächtigten sind befugt, einzeln oder gemeinsam zu handeln, die Vollmacht ganz oder teilweise zu übertragen und Untervollmacht zu erteilen. Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren, Einsichtnahme in Grundbücher und sonstige öffentliche Register und auf folgende Befugnisse:

1. Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der Irgendeiner Seite zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen
2. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mittellungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebungen und Rücknahme von Widerklagen, - auch in Ehesachen
3. Einlegung des Rechtsstreits, oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis
4. Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einseltiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung, Beendigung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen

Bornheim, den **12.3.15**


(Unterschrift/Stempel)