Stadt Bornheim

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 in der Ortschaft Merten

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 deckt sich zu 100% mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Me 15.2. Er liegt zwischen der Bonn-Brühler-Straße (L183), der Beethovenstraße, der Mozartstraße und der Kreuzstraße (Gemarkung Merten, Flur 13, Parzellen Nrn. 234, 236, 244 – 246, 253 sowie teilweise Parzellen Nrn. 197, 235 und 242).

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplanes Me 15.2 ist seit dem 23.01.2013 rechtskräftig und setzt vor der Änderung folgende Nutzungen fest:

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.000 m², welche sich folgendermaßen aufteilen:

- Lebensmittel – Discountmarkt mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche (VKF)
- Getränkemarkt mit max. 900 m² VKF, inkl. Backshop bis zu 100 m² VKF
- Drogeriemarkt mit max. 700 m² VKF
- Fachmarktzentrum mit:
 - Schuhfachmarkt mit max. 600 m² VKF
 - Bekleidungsfachmarkt mit max. 420 m² VKF
 - Schreibwaren-Shop mit max. 140 m² VKF
 - Blumenshop mit max. 140 m² VKF

3. Anlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten wurde durch den Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 08.11.2012 als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.01.2013 rechtskräftig.

Im Rahmen der Verhandlungen mit den zukünftigen Mietern des Sondergebietes ergaben sich folgende Probleme, welche eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern:

1. Für den im Plangebiet vorgesehenen Lebensmitteldiscountmarkt (SO 1) wurde auf Grundlage der rechtsgültigen Textlichen Festsetzungen eine Baugenehmigung erteilt für eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m² inklusive einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche für Randsortimente.

Nach Beginn der Bauarbeiten wurde ein Befreiungsantrag eingereicht, wonach ein Randsortiment von bis zu 20 % der Verkaufsfläche zugelassen werden soll. Das Oberverwaltungsgericht Münster hatte in einem Beschluss ausgeführt, das bei Lebensmitteldiscountern Randsortimente einen Anteil von bis zu maximal 20 % der Verkaufsfläche ausmachen. Zwar reicht für einen Großteil des Jahres ein Anteil für Randsortimente von 10 % aus. Da jedoch zum Teil zu den Aktionswaren auch flächenintensive Sortimente (Möbel, Autozubehör etc.) gehören, war in der Baugenehmigung ein Flächenanteil von 20 % für die Aktionswaren erforderlich, um insoweit formell ordnungsgemäß zu handeln.

Da durch die Befreiung weder die Grundzüge der Planung noch die nachbarlichen Belange berührt werden, ließ der Bürgermeister diese vorab unter der Voraussetzung zu, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Me 15.2 in einem Änderungsverfahren angepasst werden.

2. Für den im Fachmarktzentrum vorgesehenen Schuhfachmarkt konnte zunächst kein Mieter gefunden werden. Der Blumenladen dagegen bat um Vergrößerung seiner Verkaufsfläche auf rund 400 m². Zwischenzeitlich hat der Blumenladen geschlossen und es gibt nun doch einen Mietvertrag für den Schuhfachmarkt.
3. In die für den Blumenshop vorgesehene Fläche von 150 m² VK zog ein Geschenkartikelladen. Dieses Sortiment bedarf der Ergänzung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es handelt sich bei der Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich um textliche Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, welche der Feinsteuerung der Sortimente dienen. Die Darstellungen im Plandokument und die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Entsprechend soll das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

4. Inhaltliche Änderungen und deren wesentliche Auswirkungen

Insgesamt erhöht sich so die Zahl der möglichen Ladenlokale von 7 auf 8, die Festsetzung der maximalen Verkaufsflächen von 1.100 m² im SO1, 900 m² im SO2, 700 m² im SO3 und 1.300 m² im SO 4 werden jedoch beibehalten.

Um einem neuerlichen Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 vorzubeugen, werden ergänzende Sortimente festgesetzt, welche eine Alternativnutzung im Falle eines Mieterwechsels erlauben würden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Änderungsgebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Da die baulichen Anlagen und die dazugehörigen Stellplatzanlagen bereits fertig gestellt sind und es sich lediglich um eine textliche Änderung handelt, sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen, da die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt wird.

5. Versorgungssituation / Tragfähigkeit

Ausgangslage und Aufgabenstellung

Gegenüber einer ersten Planung aus dem Jahre 2009 (Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m²) wurde das Planvorhaben zwischenzeitlich modifiziert. Folgende Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.000 m² sollen innerhalb des Sondergebietes angesiedelt werden:

- Lebensmittel – Discountmarkt mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche (VKF)
- Getränkemarkt mit max. 850 m² VKF sowie ein Cafe/Bistro mit angeschlossenen Backwarenverkauf und einer VKF von maximal 50 m².
- Drogeriemarkt mit max. 700 m² VKF
- Schuhfachmarkt mit max. 600 m² VKF
- Bekleidungsfachmarkt mit max. 500 m² VKF
- Schreibwaren-Shop mit max. 150 m² VKF
- ~~Blumenshop mit max. 140 m² VKF~~
- Geschenke-Shop mit max. 150 m² VKF
- Einzelhandelsbetrieb mit sonstigen Sortimenten mit max. 300 m² VKF

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers wird in diesem Bereich ausgeschlossen. Die Auswirkungsanalysen¹ beinhalten insbesondere die Prüfung, ob bei Realisierung des vorgesehenen, modifizierten Sortimentskonzeptes, mit maximal 4.000 m² VKF, negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und in den umliegenden Kommunen ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse ist die Gesamtumsatzleistung der geplanten Einzelhandelsnutzungen zu prognostizieren und abzugleichen, ob der zu erwartende Umsatz die projektrelevante Kaufkraft der Bornheimer Bevölkerung im relevanten Verflechtungsbereich übersteigt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Auswirkungsanalyse kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden

Standortseitige Aspekte

Der Projektstandort ist dem im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim (Stand Februar 2009) ausgewiesenen Nahversorgungszentrum (NVZ) Merten zugeordnet. Es handelt sich um eine Entwicklungsfläche an der Nordseite der Beethovenstraße. Im Osten schließt die Verkaufsstätte der Direktvermarktung Schmitz-Hübsch (Obst und Gemüse) an.

Der Projektstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Landstraße 183. Sie stellt eine wichtige Verkehrsachse zwischen der Stadt Bornheim und der Stadt Brühl dar und bindet Merten an die Ortschaften Walberberg, Waldorf, Dersdorf und Bornheim an. Damit ist u.a. eine gute verkehrliche Erschließung für motorisierte Kunden gegeben.

Im Rahmenplan sind fußläufige Verbindungen zur Ortsmitte dargestellt, die innerhalb des Plangebietes des BP Me 15.2 berücksichtigt werden.

Zeitgleich mit der Realisierung des Sondergebietes wird der Fußweg zur Beethovenstraße hergestellt.

Zu den wichtigsten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Nahversorgungszentrums Merten zählt der Rewe-Supermarkt (ca. 600 qm) an der Kirchstraße. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einen Getränkemarkt, einen Schreibwarenhandel (Verlagerung in den Nahversorgungsstandort beabsichtigt), eine Bäckerei, zwei Blumengeschäfte, eine Apotheke, eine Foto-Drogerie und einen Computerhandel. Großflächige Lebensmittelbetriebe sind nicht ansässig.

Die nächstgelegenen Versorgungszentren bilden das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (rd. 5 km), das Nahversorgungszentrum Hersel (9 km), die Brühler Innenstadt (6 km), die Innenstadt von Wesseling und der Ortskern von Swisttal-Heimerzheim (9 km).

¹ Auswirkungsanalyse zum Nahversorgungsstandort Merten, in der Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung, Köln, Stand Mai 2011 und September 2014

5.1 Versorgungssituation Merten

Dem Nahversorgungszentrum (NVZ) Merten sind die Ortschaft Merten (5.460 Einwohner) und Rösberg (1.460 Einwohner) funktional zugeordnet. In diesem als Nahbereich (= Verflechtungs-bereich) definierten Versorgungsraum leben derzeit rd. 6.920 Einwohner. Darüber hinaus übernimmt das Nahversorgungszentrum Merten eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die in den Ortschaften Hemmerich, Kardorf und Sechtem sowie Walberberg wohnende Bevölkerung. Dieser Bereich wird als erweiterter Versorgungsbereich definiert und umfasst das Bevölkerungs-potential von rd. 13.260 Einwohnern. Insgesamt wird das Planvorhaben eine Teilversorgungsfunktion für rd. 20.180 Einwohner übernehmen.

Die Verkaufsflächen der im NVZ Merten ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Schreibwaren) summieren sich auf knapp 1.000 m². In den projektrelevanten Sortimenten wird ein Umsatz in Höhe von rd. 3,5 Mio. € erwirtschaftet.

Die potentiellen Wettbewerber des Planvorhabens in den benachbarten Stadtteilen sind:

Bornheim	Edeka-Supermarkt (rd. 2.700 m ² VKF), Schlecker-Drogeriemarkt, Parfümerie-Vollmer, Schuh-Fachgeschäft Gütelhöfer und mehrere kleinflächige, größtenteils nicht filialisierte Bekleidungsfachgeschäfte
Roisdorf	Toom SB-Warenhaus (rd. 4.950 m ² VKF) in Standortverbund mit Siemens Schuhfachmarkt, Netto-Discountmarkt (knapp über 900 m ² VKF), Penny-Lebensmitteldiscountmarkt und Trinkgut-Getränkemarkt
Bornheimer -Westen	Fachmarkttagglomeration "Am Hellenkreuz" mit Aldi- Lebensmitteldiscountmarkt, dm-Drogeriemarkt, Takko Bekleidungsfachmarkt und Willi´s-Getränkemarkt
Hersel	Sidi-Supermarkt (rd. 1.600 m ² VKF), Lidl-Discountmarkt (rd. 800 m ² VKF), sowie Aldi, Rossmann und Bekleidungsanbieter Daniels Lagerverkauf (rd. 600 m ² VKF)

Weitere Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevanten Sortimenten befinden sich in solitären Lagen und sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Dem Projektstandort nächstgelegene Lebensmittelmärkte befinden sich in:

Kardorf	Lidl-Discountmarkt (rd. 800 m ² VKF), rd. 2 km südlich gelegen
Waldorf	Rewe-Supermarkt mit separatem Getränkemarkt (rd. 1.500 m ² VKF)
Walberberg	Edeka-Supermarkt (rd. 1.600 m ² VKF) und angrenzend separater Getränkemarkt, rd. 2 km nördlich gelegen
Sechtem	Rewe-Supermarkt (rd. 930 m ² VKF), rd. 3 km nordöstlich gelegen

Zu den wichtigsten projektrelevanten Betrieben außerhalb der Stadt Bornheim gehören:

Brühl	in der nördlich gelegenen Stadt Brühl sind neben der Innenstadt, mit einem differenzierten Besatz an Fachgeschäften, dem Kaufhof Warenhaus und einem dm-Drogeriemarkt, 7 Lebensmittel-Discountmärkte, 3 SB-Märkte, zwei Drogeriemärkte und 4 Bekleidungs-Fachgeschäfte vorhanden, Entfernungen zwischen 4,5 und 8 km.
Swisttal	rd. 8 km entfernt in Heimerzheim: Aldi-Discountmarkt und Edeka SB-Geschäft. Verbundstandort Kölner Straße mit Rewe-Supermarkt, Netto-Discountmarkt und Kik-Bekleidungs-Discountmarkt
Weilerswist	Aldi-, Lidl, und Netto-Discountmarkt und Rewe-Supermarkt an der Bonner Str., Fachmarktzentrum mit Penny-Discountmarkt, dm-Drogeriemarkt, 3 Textilfachmärkten, K+K-Schuh-Center und Sonderpostenmarkt M&C Geiz. In der Ortslage zudem ein Norma-Discountmarkt und ein Schlecker-Drogeriemarkt.

Wesseling Innenstadt u.a. mit Marktkauf SB-Warenhaus, dm-Drogeriemarkt, zwei Bekleidungsfachmärkte (Takko und Kik) sowie zwei Schuhanbieter (Spichala und Palm). Geplant ist ein Einkaufszentrum mit Lidl-Filiale und Kreissparkasse.
 Aldi-Discountmarkt in Innenstadtrandlage.
 Im Stadtteil Keldenich ein Kaisers Lebensmittelsupermarkt sowie Lidl-, Netto- und Norma-Discountmarkt.
 An weiteren Standorten zwei Lebensmittel-Discounter und ein Getränkemarkt.
 Im Stadtteil Urfeld ein Edeka-Supermarkt.

5.2 Tragfähigkeit des Planvorhabens

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Planvorhabens im Nahversorgungsbereich ist zunächst eine Umsatzprognose erforderlich. Durch die geplanten Einzelhandelseinrichtungen, bestehend aus einem Aldi-Lebensmittel-Discountmarkt, einem Getränkemarkt, einem Drogeriemarkt, einem Schuhfachmarkt, einem Bekleidungsfachmarkt, einem Schreibwarengeschäft, *einem Geschenke-Shop* sowie einem sonstigen Einzelhandelsshop, wäre nach der Prognose des Gutachters im Realisierungsfall von einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von rd. 15,5 Mio. € auszugehen, wovon mit rd. 70 % der überwiegende Teil (rd. 10,8 Mio. €) den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogeriewaren zuzuordnen ist.

Die Umsatzerwartungen der sonstigen Sortimente summieren sich auf rd. ~~4,7~~ *5,1 – 5,7* Mio. € auf, wobei der Großteil des Umsatzes, mit rd. 1,8 Mio. €, auf den wöchentlich wechselnden Aktionswaren des Aldi-Discounters entfällt. Davon werden nach Prognosen des Gutachters rd. 0,6 Mio. € auf die als Aktionsware angebotenen Warengruppen Bekleidung und Schuhe entfallen.

Unter Berücksichtigung der Umsatzleistungen der projektierten Bekleidungs- und Schuhfachmärkte ergibt sich in der Warengruppe Bekleidung eine Umsatzleistung in Höhe von rd. 1,1 Mio. € und in der Warengruppe Schuhe eine Umsatzleistung in Höhe von rd. 1,6 Mio. €. Für Schreibwaren beläuft sich die Umsatzerwartung auf rd. 0,2 Mio. € *und für Geschenkartikel auf rd. 0,3 Mio. €. Die sonstigen Sortimente haben eine Umsatzerwartung zwischen 0,1 und 0,7 Mio. €*

Da die sonstigen Aktionswaren nur zeitweise im Sortiment sind, ständig wechseln und auf sehr kleinen Verkaufsflächen angeboten werden, kann die Umsatzleistung nicht sortimentsscharf quantifiziert werden.

Kaufkraftpotential

Das Planvorhaben ist dem Nahversorgungszentrum Merten zugeordnet, das in erster Linie Versorgungsfunktion für die Ortschaften Merten (ca. 5.460 Einwohner) und Rösberg (ca. 1.460 Einwohner) übernimmt. Somit leben im Verflechtungsbereich (Kerneinzugsgebiet) insgesamt 6.920 Einwohner.

Die BBE Marktforschung weist für die Stadt Bornheim insgesamt eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von rd. 5.737 € aus. Unter Berücksichtigung der im Planvorhaben vorgesehenen Warensortimente (ohne Aktionswaren des Lebensmittel-Discounters) ergibt sich ein Kaufkraft-potential von rd. 3.109 €. Das im Verflechtungsbereich vorhandene projektrelevante Kaufkraft-potential beträgt somit insgesamt 21,5 Mio. €.

Nach den Vorgaben des im Juni 2007 in Kraft getretenen § 24a Landesentwicklungsprogramms (LEPro) NRW kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass von großflächigen Einzelhandelsvorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen, sofern der zu erwartende Umsatz die Kaufkraft in funktional zugeordneten Stadtteilen nicht übersteigt (LEPro 24a Abs. 2) und das Vorhaben innerhalb

eines von der Gemeinde räumlich und funktional festgelegten Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrums errichtet wird (LEPro 24a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2).

Im Zuge der Tragfähigkeitsanalyse gemäß § 24 a LEPro ist der prognostizierte Zielumsatz in den einzelnen Warengruppen mit den zur Verfügung stehenden Nachfragevolumina im zugeordneten Verflechtungsbereich ins Verhältnis zu setzen. Um das landesplanerische Kongruenzkriterium zu erfüllen, darf der Zielumsatz das im Verflechtungsbereich zur Verfügung stehende Kaufkraft-potential weder insgesamt noch in einzelnen vorgesehenen Sortimentsgruppen übersteigen.

Stellt man die prognostizierte Umsatzleistung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 13,7 Mio. € der entsprechenden Kaufkraft im Nahversorgungsbereich Merten/Rösberg von 21,5 Mio. € gegenüber, so zeigt sich, dass der Zielumsatz lediglich eine Größenordnung erreicht, die rd. 65% der relevanten Kaufkraft ausmacht.

Die landesplanerischen Kongruenz- bzw. Tragfähigkeitskriterien werden somit vom Planvorhaben eingehalten.

Aus den Berechnungen in der Auswirkungsanalyse wird ersichtlich, dass die zu erwartende Umsatzleistung (rd. 1,6 Mio. €) nur für den geplanten Schuhfachmarkt die Kaufkraft (rd. 0,8 Mio. €) im Verflechtungsbereich (Merten und Rösberg) überschreitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im nördlichen Bornheimer Stadtgebiet kein Schuhanbieter vorhanden ist, so dass dem geplanten Schuhfachmarkt erweiterte Versorgungsfunktionen für die nördlichen Stadtteile Walberberg, Sechtem, Hemmerich und Kardorf zukommen. Der Umsatz des geplanten Schuhfachmarktes liegt unter der Kaufkraft in diesem Versorgungsgebiet. Die Ansiedlung entspricht damit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das eine Konzentration von nahversorgungsrelevanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben und eine Ergänzung durch nicht-groß-flächige zentrenrelevante Betriebe vorsieht, soweit diese in den Stadtteilen Walberberg, Sechtem, Hemmerich und Kardorf nicht vorhanden sind und eine entsprechende Einzelhandelsentwicklung in diesem Ortsteil nicht zu erwarten ist.

Durch den geplanten Schuhfachmarkt können die derzeitigen Kaufkraftabflüsse nach Brühl im Stadtgebiet von Bornheim gebunden werden.

Auch für dieses Sortiment sind keine nennenswerten Zuflüsse aus den Nachbarkommunen zu erwarten.

In den anderen Sortimentsbereichen liegt die Umsatzerwartung jeweils unter der Kaufkraft im Verflechtungsbereich, so dass das von § 24 a LEPro vorgegebene Kongruenzkriterium erfüllt wird.

Für den Schuhfachmarkt gilt zunächst die Regelvermutung, dass beim Überschreiten der örtlichen Kaufkraft negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der projektierte Schuhfachmarkt die Grenze der Großflächigkeit nicht erreicht und somit für sich genommen gar nicht unter die Regelungen des § 24 a LEPro fällt.

Auswirkungen des Planvorhabens

Auf Grund guter verkehrlicher Erreichbarkeit wird das Planvorhaben eine hohe Kaufkraftabschöpfung in den Ortschaften Merten und Rösberg (Kerneinzugsgebiet mit rd. 6.920 EW) erreichen.

Für die angrenzenden Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem (erweitertes Einzugsgebiet mit rd. 13.260 EW) entsteht eine attraktive Versorgungsalternative, die in kürzerer oder aber vergleichbarer Fahrzeit zu den bestehenden Angebotsstandorten angefahren werden kann.

Das projektrelevante Kaufkraftpotential beträgt insgesamt 62,7 Mio. €, davon im Kerneinzugsgebiet rd. 21,5 Mio. € und im erweiterten Einzugsgebiet rd. 41,2 Mio. €.

Von dem in den projektrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe und Schreibwaren im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotential (rd. 62,7 Mio. €) kann das Planvorhaben voraussichtlich rd. 20 % binden. Im zugewiesenen Nahbereich (Merten, Rösberg) ergibt sich ein Marktanteil von rd. 29 %

und im erweiterten Einzugsgebiet von rd. 15 %. *Die ergänzend bewerteten Sortimente sind mit einer Umsatzerwartung zwischen 0,1 und 0,7 Mio. € im Verhältnis zum insgesamt ermittelten Kaufkraftpotential eher zu vernachlässigen. Sie nehmen keine „marktbeherrschende Stellung“ ein, so dass nur geringe Auswirkungen auf die sonstigen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.*

Das Planvorhaben wird somit knapp die Hälfte des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums Merten (Kerneinzugsgebiet) erzielen, so dass die geplanten SB- und Fachmärkte der im Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zugewiesenen Versorgungsfunktion entsprechen. Der Umsatzschwerpunkt des Vorhabens (ca. 10,8 Mio. €) liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren), so dass das Planvorhaben grundsätzlich der vorgesehenen Zentrenfunktion als Ergänzungsstandort für die wohnungsnah Grundversorgung entspricht. Hinsichtlich der Versorgungsreichweite ist festzuhalten, dass das Vorhaben rd. 45 % seines Umsatzes mit Kunden aus den Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem tätigt und dabei rd. 15 % der dort verfügbaren Kaufkraft abschöpfen wird. Damit kann das Planvorhaben wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktionen für die im nordwestlichen Stadtgebiet lebende Bevölkerung übernehmen.

Bezogen auf die benachbarten Städte und Gemeinden wird das Planvorhaben nur eine vergleichsweise geringe Kaufkraftabschöpfung erreichen, da die Kunden aus Brühl, Wesseling, Swisttal und Weilerswist überwiegend vergleichbare Angebote in größerer Nähe vorfinden.

Fazit der Auswirkungsanalyse 2011

- Am Standort Bornheim-Merten ist innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes, eines Getränkemarktes, eines Drogeriemarktes, eines Bekleidungsmarktes, eines Schuhfachmarktes, eines Schreibwarenschops sowie eines weiteren Einzelhandelsshop projektiert.
- Im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurde das Planareal als mögliche Entwicklungsfläche zum Ausbau der Nahversorgung in Merten empfohlen.
- Die Stadt Bornheim weist in den Vorgebirgsortschaften in den geplanten Sortimenten Angebotsdefizite auf, so dass mit der Ansiedlung eine Verbesserung der Versorgung im Untersuchungsraum einhergehen wird.
- Das Einzugsgebiet der Planvorhaben wird über den Nahbereich Merten/Rösberg hinausreichen und die Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem umfassen. Insgesamt leben in diesem Bereich ca. 20.200 Einwohner. Darüber hinaus sind Streuumsätze zu berücksichtigen.
- Als wesentliche Wettbewerbsstandorte fungieren die zentralen Versorgungsbereiche Bornheim-Röisdorf und Brühl-Innenstadt. Darüber hinaus stellt das Gewerbegebiet Am Hellenkreuz einen wichtigen Einzelhandelsstandort für Fachmarktangebote dar. Die wohnungsnah Versorgung wird insbesondere durch Lebensmittel- und Getränkemarkte in Merten, Walberberg, Kardorf, Waldorf und Sechtem ergänzt.
- Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen bestehenden Wettbewerber Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringen Angebotskonzentration im Untersuchungsraum insbesondere die Fachmärkte am Standort Hellenkreuz und am Toom-Standort sowie der Lidl-Markt in Kardorf deutlich überdurchschnittliche Umsatzleistungen erzielen, die im Zuge der Realisierung des Planvorhabens auf ein durchschnittliches Niveau reduziert werden. Dabei können negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung der Stadt Bornheim und im Umland ausgeschlossen werden.

- Aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung wird mit der Ansiedlung des projektierten Nahversorgungsstandortes auch die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren in Bornheim und im Umland nicht wesentlich eingeschränkt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um großflächige Nahversorgungsbetriebe und ergänzende nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, für die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bornheim eine Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich Merten empfohlen wird.

Fazit der ergänzenden Auswirkungsanalyse 2014

- Die Änderung des Bebauungsplanes ist für das Fachmarktzentrum „Am roten Boskoop“ vorgesehen. Hierbei sollen zum einen die Festsetzungen den Sortimentskonzepten der ansässigen Betriebe angepasst werden. Zum anderen soll der Bebauungsplan begrenzte Sortimentsänderungen für die kleinteiligen Fachmarktflächen zulassen, um eine Vermietung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang werden mögliche Nutzungsalternativen innerhalb einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.300 m² für den Teilbereich SO 4 zugelassen und eine Verkaufsfläche von max. 300 m² für sonstige Sortimente festgesetzt.
- Die Wettbewerbssituation ist neben der gewachsenen Ortsmitte von Merten vor allem durch die den Ortskern von Bornheim und die Brühler Innenstadt geprägt. Darüber hinaus übernehmen - aufgrund der Mittelpunktlage von Bornheim und der hohen Arbeitsplatzorientierung - die Oberzentren Bonn und Köln wichtige ergänzende Versorgungsaufgaben.
- Unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen, der Angebots- und Nachfragesituation und der Bebauungsplanfestsetzungen 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).
- Aufgrund der geringen Größe der alternativen Nutzungen und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Versorgung in Bornheim und den Nachbarkommunen auszuschließen.
- Durch die Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der Versorgungsfunktionen im Nahversorgungszentrum Merten verbessert, das nach den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen den Vorrangstandort zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen im nördlichen Stadtgebiet darstellt.

6. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

6.1.1 Sondergebiet (SO)

Das geplante Vorhaben mit zwei großflächigen Einzelhandelbetrieben und mehreren Fachmärkten erfordert gem. § 11 Abs. 3 BauNVO eine Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte".

Das Sondergebiet wurde auf Grund der geplanten, unterschiedlichen Vorhaben in vier SO - Bereiche mit folgenden Festsetzungen zur Zweckbestimmung unterteilt:

- Sondergebiet SO 1 – "Lebensmittel-Discountmarkt" mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche (VKF), hiervon maximal **20 %** für Non-Food-Artikel (Randsortimente).

- Sondergebiet SO 2 – "Getränkemarkt mit max. 850 m² VKF sowie ein Cafe/Bistro mit angeschlossenen Backwarenverkauf und einer VKF von maximal 50 m²."
- Sondergebiet SO 3 – "Drogeriemarkt" mit max. 700 m² VKF.
- Sondergebiet SO 4 – "Fachmarktzentrum" mit insgesamt bis maximal 1.300 m² VKF für zentrenrelevante Sortimente.

Hier sind folgende Einzelhandelbetriebe als zulässig festgesetzt:

- Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Schuhe mit max. 600 m² VKF
- Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Bekleidung mit max. 500 m² VKF
- Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Schreib- und Papierwaren mit max. 150 m² VKF
- ~~Blumenshop mit max. 150 m² VKF~~
- Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Geschenk- und Dekorationsartikel mit max. 150 m² VKF
- Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen Sortimenten mit max. 300 m² VKF

Die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgte in Übereinstimmung mit dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse (siehe hierzu unter Pkt. 5 - Versorgungssituation/Tragfähigkeit) für den Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten und stellt insofern sicher, dass hierdurch keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

Die Festlegung der betrieblichen Verkaufsobergrenzen im Sondergebiet SO4 übersteigt die Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300m², um dem Betreiber Nutzungsspielräume innerhalb der Obergrenzen einzuräumen. Sofern es zu einem Mieterwechsel kommen würde, bestünde dann die Möglichkeit, die Ladenlokale unter Einhaltung der maximalen Verkaufsfläche von 1.300m² baulich zu verändern und anderweitig zu vermieten.

Allgemeine Erläuterung zu Darstellungen im Text

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Me 15.2 kam es aufgrund von veränderten Mietverhältnissen und Anforderungen zu Änderungen im Textteil, die folgendermaßen gekennzeichnet sind:

~~TextTextText~~ doppelt durchgestrichene Textpassagen waren in der ursprünglichen Fassung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Me 15.2 enthalten, werden jedoch in der 1. Änderungen des Bebauungsplanes gestrichen und durch andere Festsetzungen ersetzt und verlieren somit ihre Gültigkeit.

TextTextText grau hinterlegte und kursiv geschriebene Textpassagen waren in der ursprünglichen Fassung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Me 15.2 nicht enthalten und werden nun durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt.