

TOP

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	01.12.2010
---	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	447/2010-7
Stand	11.11.2010

**Betreff Einkaufszentrum Bonner Straße in der Ortschaft Roisdorf; Projektvorstellung und Rahmenbedingungen**

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

1. nimmt die Planung des Vorhabenträgers zur Kenntnis,
2. nimmt die Ausführungen des Bürgermeister aus dem Sachverhalt zur Kenntnis,
3. beauftragt den Bürgermeister,
- 3.1 in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger eine Planung zu entwickeln mit dem Ziel der Errichtung eines Einkaufszentrum zwischen Bonner Straße und Bahnlinie,
- 3.2 die Planung zum Bebauungsplan Ro 17 an den nachfolgenden Rahmenbedingungen zu orientieren
  - Gesamtkonzept als kompaktes Einkaufszentrum mit Bezug zur Bonner Straße
  - städtebaulich hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen
  - Anbindung des Einkaufszentrums an die Bonner Straße durch einen Kreisverkehrsplatz
  - vollständige Abbindung zur Schumacherstraße/Siegburger Straße
  - optimaler Lärmschutz der Kfz-Stellplätze und Anlieferungszone
  - Beiträge zur Verbesserung der Verkehrssituation an der Kreuzung Bonner Straße/ Herseler Straße/ Siegesstraße
  - bessere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer mit attraktiven Fahrradabstellplätzen
  - evtl. Verlegung der Bushaltestellen auf die Bonner Straße (bei sicherer Quermöglichkeit Bonner Straße)
  - Einbeziehung der städtischen Liegenschaften in das Gesamtprojekt
  - verkehrlich angepasste Größenordnung der Verkaufsfläche
  - Sortimentsfestlegung auf Grundlage der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
  - Branchenmix aus bislang fehlenden Sortimenten (insbesondere Bekleidung, Schuhe, Sport- und Spielwaren, Elektronik, Foto, Optik, Bücher)
  - kein zusätzlicher Lebensmittelmarkt (insbesondere kein weiterer Discounter)
  - überwiegend Betriebsgrößen von mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Darlegung der Vermeidung einer negativen Gesamtwirkung auf die Bereiche Königstraße und Bonner Straße
  - ergänzende Tagesgastronomie
  - Einrichtung eines Center-Managements
  - Übernahme aller Planungs- und Gutachterkosten durch den Träger des Vorhabens

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangslage Einzelhandel in Bornheim**

Die Situationsbeschreibung für Bornheim aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat ergeben, dass hier sehr unterschiedliche Konstellationen anzutreffen sind. Während auf Grund des Sondergebietes Möbel und Baumarktartikel stark vertreten sind, fehlen insbesondere Verkaufsflächen im Bereich Unterhaltungselektronik, PC, Musik, Kommunikation, Bekleidung, Schuhe, Sport- und Spielwaren, Zeitschriften und Bücher. Dies führt zu Defiziten in der Kaufkraftbindung und einer starken Orientierung auf die benachbarten Ober- und Mittelzentren.

Die Königstraße kann die vorhandene Kaufkraft nur zu einem Bruchteil binden. Trotz der relativ hohen Anzahl von rd. 50 Ladenlokalen ergab sich 2006 lediglich ein Umsatz von rd. 19,0 Mio. €. In den 48 sonstigen Standorten in Bornheim/ Brenig/ Roisdorf beträgt der Umsatz rd. 131,8 Mio. € (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Tab. 4).

Auf der der Königstraße werden aktuell lediglich ca. 8,5% des gesamten Einzelhandels-Umsatzes in Bornheim erzielt. Darüber hinaus gibt es hier fast keine Möglichkeiten weitere größere Einkaufsmöglichkeiten zu etablieren. Die Möglichkeiten der Schaffung von zusätzlichen größeren Verkaufsflächen ergeben sich dagegen auf den Flächen entlang der Bonner Straße in Roisdorf.

### **Projekte und Interessen**

Für die Errichtung eines Einkaufszentrum (EKZ) an der Bonner Straße in Roisdorf interessieren sich verschiedene Projektentwickler und Investoren. Der Projektstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Bornheim-Roisdorf, dem nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept die Funktion des Hauptversorgungszentrums für die Gesamtstadt Bornheim zugewiesen ist. Das Projektgrundstück wird im Osten durch die Bahntrasse, im Süden vom Widdiger Weg, im Osten von der Bonner Straße und im Norden von Wohn- und Gewerbenutzungen begrenzt.

Zurzeit befinden sich am Standort des Planvorhabens bereits mehrere Einzelhandelsbetriebe u. a. ein Toom SB-Warenhaus, ein Siemes Schuhfachmarkt, ein Zeitschriftengeschäft, eine Apotheke sowie mehrere Dienstleistungsbetriebe. Insgesamt verfügen diese Betriebe über eine Verkaufsfläche von rd. 6.000 m<sup>2</sup>.

An diesem Projektstandort beabsichtigt die ITG aus Düsseldorf die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von max. 20.000 m<sup>2</sup> sowie ergänzend ca. 2.500 m<sup>2</sup> Tagesgastronomie. Die vorhandenen Verkaufsflächen würden bei Umsetzung der Planung entfallen und die ansässigen Nutzer voraussichtlich in das neue Konzept integriert. Auf Grund der vorliegenden Gutachten soll das Projekt auf rd. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt werden.

Die GEG aus Köln beabsichtigte alternativ hier ebenfalls weitere Nutzer unterzubringen, allerdings neben dem bestehenden TOOM Markt lediglich weitere Geschäfte wie Drogeriemarkt und ein Sportfachgeschäft am Parkplatz Schumacherstraße. Ein größerer Bekleidungsmarkt war nicht vorgesehen. Hier hat es in den letzten Monaten allerdings keinen Kontakt mehr gegeben

Der Eigentümer fährt derzeit zweigleisig: einerseits liegen Bauanträge vor über einen Drogeriemarkt sowie einen Elektromarkt, andererseits gibt es mittlerweile neue Entwürfe, die sich im Konzept der ITG Planung annähern.

Die vorliegenden Bauanträge sind allerdings – auf Grund der aktuellen Erkenntnisse über die Gesamterschließung – noch nicht ausreichend begründet.

Der neue Entwurf des Eigentümers sieht eine Verkaufsfläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> mit dem bestehenden TOOM und dem Schuhmarkt sowie zusätzlichen Fachmärkten wie z.B. Lebensmittel-Discounter, Elektromarkt, Drogeriewaren und Textilien.

Die Rewe ist als Eigentümer von TOOM an einer neuen baulichen Entwicklung interessiert und beabsichtigt die Errichtung eines Rewe Centers mit 3500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der Siemes Schuhcenter möchte voraussichtlich am Standort verbleiben. Die Apotheke und die Arztpraxis sind an einer baulichen Neuausrichtung sehr interessiert und befürworten ein Einkaufszentrum.

Der benachbart gelegene Kfz-Betrieb ist an einer Verlagerung nicht interessiert und wird keine Flächen veräußern.

Die Anwohner fragen insbesondere nach der Verkehrsbelastung einschl. Lärmvorsorge, der Fuß- und Radwegeanbindung. Diese besonderen Kritikpunkte sind bislang allenfalls durch die ITG Planung zu lösen. Der Eigentümer hat bislang noch keine Bereitschaft erkennen lassen, die Verkehrsverhältnisse zu verbessern. Dies betrifft insbesondere die Umgestaltung der Kreuzung Herseler Straße Bonner Straße zu einem Kreisverkehrsplatz sowie eine verbesserte Anbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer.

## **Planerische und städtebauliche Voraussetzungen**

### **◆ Landesplanung und Flächennutzungsplan**

Nach der landesplanerischen Einstufung wird Bornheim als Mittelzentrum geführt. Hiermit ist auch die Wahrnehmung entsprechender Funktionen verbunden. In Bezug auf die Versorgung wird von einem Mittelzentrum erwartet, dass über den täglichen Bedarf hinaus auch Waren und Dienstleistungen von höherer Qualität angeboten werden.

Nach den Kriterien der Landesplanung besteht ein Hauptversorgungszentrum aus einer Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistungen, sonstigen öffentlichen Einrichtungen und Verwaltungen sowie zentralen Haltepunkten des ÖPNV. Diesen Kriterien entspricht die Darstellung des Hauptversorgungszentrums in Bornheim und Roisdorf.

Während die Stärke der Königstraße in der Vielzahl kleinerer Geschäfte, Ärzte, sonstiger Dienstleister und öffentlichen Einrichtungen besteht, punktet die Bonner Straße / Rathausumfeld mit der Möglichkeit großflächigen umsatzstarken Einzelhandel mit Tagesgastronomie anzusiedeln. Beides zusammen kann sich hier ergänzen.

Das Hauptversorgungszentrum ist im Flächennutzungsplan-Entwurf vorgesehen und landesplanerisch von der Bezirksregierung Köln gegenüber der Stadt Bornheim bestätigt.

### **◆ Bau- und Planungsrechte**

Die derzeit gültigen Bebauungspläne Ro 15.4 und Ro 15 (Beiblatt) setzen Kerngebiet MK bzw. Mischgebiet MI fest. Die vorhandenen Baurechte wurden in der Vergangenheit nicht ausgenutzt. Der Eigentümer hatte bislang lediglich Bauvoranfragen gestellt und die erteilte Genehmigung immer wieder verlängern lassen.

Auf Grundlage des bestehender Bauvorbescheides liegt aktuell ein Bauantrag für eine Erweiterung im MK Bereich vor. Ein weiterer Bauantrag für das MI-Gebiet wurde zurückgestellt.

Bestehende Planrechte, die sieben Jahre nicht in Anspruch genommen wurden, können grundsätzlich entschädigungslos aufgehoben werden. Auf Grund der genehmigten Bauvoranfragen ist allerdings eine Prüfung im Einzelfall erforderlich. Dabei sind auch die aktuellen Erkenntnisse über die Erschließung und Verkehrsplanung einzubeziehen.

Die Festsetzungen und Ziele des noch gültigen Bebauungsplans Ro 15.4 entsprechen nicht mehr den aktuellen Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung. Es bestehen mittlerweile neue Erkenntnisse über die Verkehrsverhältnisse und die Anbindung, über Warensortimente und den möglichen Gesamtumfang der Nutzung. Für den B-Plan Ro 15.4 existiert weder ein Verkehrs- noch ein Schallgutachten.

Hier ist auf Grundlage der aktuellen Ergebnisse der Gutachten zur Verkehrsplanung und zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine vollständig neue Bebauungsplanung zur städtebaulichen Ordnung erforderlich.

#### ◆ **Grundbesitz**

Das TOOM Gelände befindet sich im Besitz eines privaten Eigentümers, kleinere Flächen im Umfeld gehören der Stadt Bornheim. Der Eigentümer des TOOM Marktes hat bislang einen Verkauf oder eine Beteiligung an einem gemeinsamen Unternehmen abgelehnt.

Der angrenzende Kfz-Betrieb ist derzeit ebenfalls nicht verkaufsbereit. Die an der Adenauerallee gelegenen Flächen sind für die Errichtung eines Einkaufszentrums nicht ausreichend.

#### ◆ **Verkehrsplanung**

In Zusammenhang mit der Planungsabsicht der ITG wurde durch die Verkehrsingenieure IVV Aachen ein Gutachten erstellt. Nach den Ergebnissen des P 0 Falles ist der Kreuzungsbereich Bonner Str. Herseler Str. Siegesstraße bereits aus heutiger Sicht überlastet. Bei der Zunahme von weiteren verkehrintensiven Einzelhandelsgeschäften ist eine Lösung dringend erforderlich.

Ein Kreisverkehrsplatz mit Bypass kann zusätzliche Verkehrsmengen aufnehmen, allerdings sind auch hier die Auswirkungen auf die sonstigen Verkehrsstraßen zu beachten. Die Empfehlung der IVV geht eher in Richtung 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, als die ursprünglich beabsichtigte 20.000 m<sup>2</sup> VK.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies in Konsequenz, einer weiteren Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nicht ohne eine Verkehrslösung am Kreuzungsbereich Bonner Straße Herseler Straße zuzustimmen.

Darüber hinaus sollte auch die Anbindung für Radfahrer und Fußgänger verbessert werden. Die vorhandenen Buslinien könnten evtl. mit Haltestellen auf die Bonner Straße verlegt werden.

#### ◆ **Zielsetzungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Die Leitfunktion des Standorts sollte die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sein, für die die Flächen in der Königstraße nicht gegeben sind.

Um unerwünschte Standortkonkurrenzen zwischen der Königstraße und dem Rathausumfeld zu vermeiden, sollte der Anteil kleinteiliger Ladennutzungen im Rahmen zukünftiger Entwicklungsplanungen durch geeignete Bebauungsplanfestsetzungen gering gehalten werden.

Die Erreichbarkeitsbeziehungen des Toom-Standortes sollten verbessert werden. Hierzu gehören die Erweiterung und die Verbesserung der räumliche Zuordnung der Stellplätze sowie eine Optimierung der Anbindung an die Bonner Straße.

Unter Einbeziehung heute mindergenutzter Grundstücke sollten Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Aufgrund fehlender Standortalternativen im Bornheimer Stadtgebiet wäre dabei die Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarkts besonders zu begrüßen.

Langfristig sollte eine Überplanung des heute vom Kfz-Betrieb Reuter genutzten Grundstücks und des Eckgrundstücks Bonner Straße/ Adenauerstraße erfolgen, um so weitere Entwicklungsflächen für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimente zu schaffen.

## **Städtebauliche Zielsetzungen**

### **◆ Landesplanerische Zielsetzung als Mittelzentrum**

Städtebauliches Ziel ist die Bereitstellung von Einzelhandelsflächen für Sortimente, die über den täglichen bedarf hinaus gehen. Dies entspricht der Darstellung als Mittelzentrum. Für die Bevölkerung bedeutet das ortnahe Einkaufen und die Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen. Mit der Bindung der Kaufkraft vor Ort wird die Erhöhung des lokalen Steueraufkommens angestrebt, was angesichts struktureller Haushaltsdefizite auch als notwendig angesehen wird.

### **◆ Bauliche Entwicklungen und Planungen im Umfeld**

In den umliegenden Kommunen besteht sowie im Rhein-Sieg-Kreis besteht ein starker Trend zu mehr Einzelhandelsfläche, zu einem Großteil in Einkaufszentren. Die Giesler Galerie in Brühl, neue oder geplante Einkaufszentren in Troisdorf und St. Augustin kennzeichnen mittlerweile das Umfeld. Weitere Bestrebungen gibt es in Siegburg, Wesseling und Bonn-Tannenbusch sowie im weiteren Umfeld in der Region Grafschaft mit einem Outlet-Center.

Im Bonner Norden sind diverse Agglomerationen entstanden oder wie an der Bornheimer Straße als Kombination Baumarkt und Edeka in Planung. Hier findet auch in Bezug auf die Pendlerströme aus dem Vorgebirge eine erhebliche Kaufkraftbindung in Bonn statt.

Alle bekannten Projekte haben einzeln gesehen geringe Auswirkungen, können aber in der Summe wieder mittelgroße Kaufkraftanteile aus Bornheim abziehen.

### **◆ Innerstädtische Aufgabenteilung Königstraße und Bonner Straße**

Die Königstraße stellt zwar den größten Besatz an Einzelhandelsgeschäften in Bornheim dar, die Umsatzleistung entspricht allerdings nur einem geringen Teil des Bornheimer Einzelhandels. Nach dem Einzelhandelskonzept liegt der Umsatz auf der Königstraße bei 19,0 Mio. € jährlich. Dies entspricht lediglich ca. 8,5 % des gesamten Einzelhandels-Umsatzes in Bornheim der laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei rd. 225 Mio. € liegt. Im restlichen Bereich von Bornheim, Brenig und Roisdorf werden dagegen über 56 % des gesamten Bornheimer Einzelhandelsumsatzes getätigt.

Die Qualitäten der Königstraße liegen dagegen in der Vielzahl der Geschäfte und in der hohen Konzentration von Dienstleistungen. In den Bereichen Königstraße und Servatiusweg konzentrieren sich rd. 30 Ärzte, Zahnärzte sowie weitere Praxen in Heilberufen wie z.B. Physiotherapeuten. Daneben befinden sich die Büros von weiteren ca. 50 Dienstleistern, vorwiegend in freien Berufen. Es ist davon auszugehen, dass allein der Umsatz der Heilberufe und sonstigen Dienstleister im Ortskern von Bornheim bereits bei 12-15 Mio. € liegt (geschätzt).

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist der Erhalt der vielfältigen Struktur, insbesondere durch die funktionale und gestalterische Aufwertung des Umfeldes im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Königstraße.

Auf Grund der sehr beengten Verhältnisse bestehen praktisch keine Möglichkeiten mehr, hier noch weiteren großflächigen Einzelhandel zu etablieren. Daher wird es erforderlich, bei der weiteren Bereitstellung von Einzelhandelsflächen insbesondere den Bereich Bonner Straße / Rathausumfeld zu entwickeln. Hier ist die vorhandene Geschäftslage um den TOOM Markt am besten für einen weiteren Ausbau geeignet.

#### ◆ **Warensortimente**

Bei der empfohlenen Aufgabenteilung zwischen Königstraße und Bonner Straße wird das Hauptaugenmerk in Roisdorf beim großflächigen Einzelhandel liegen. Eine Konkurrenz zu der kleinteiligen Struktur auf der Königstraße soll weitestgehend vermieden werden.

Das angestrebte Warenangebot an Bonner Straße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim bereits skizziert:

- Bekleidung und Schuhe
- Sportartikel
- Elektrohaushaltswaren/ Unterhaltungselektronik,
- Foto, Optik

Weitere mögliche Sortimente sind:

- Haushaltswaren und Drogeriewaren
- pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel,
- Papier-, Büro- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher

Der Schwerpunkt liegt bei der Sortimentsauswahl auf einem Ausbau der mittel bis langfristigen Produkte. Angestrebt wird ein aktuelles mittel- bis hochpreisiges Sortiment und keine Billiganbieter.

Lebensmittel, Drogeriewaren und Apotheken bilden nach der landesplanerischen Einstufung eine besondere Gruppe als sog. Nahversorgungsrelevante Sortimente. Besonderes Merkmal ist die fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Kunden und somit eine integrierte Lage im Stadtgebiet.

Die Versorgung mit Lebensmitteln ist ausreichend und bedarf keiner weiteren Ausweitung der Verkaufsflächen. Neben dem Vollversorger TOOM sind im Ortsteil Roisdorf (und unmittelbar angrenzend) noch zwei Discounter vorhanden, die auch ein preisgünstiges Sortiment anbieten. Durch den Netto-Markt (früher Plus) und den Penny-Markt sind zwei günstig gelegene Discounter vorhanden. Weitere Discounter sind damit im Bereich Bonner Straße nicht erforderlich, zumal diese eine besonders hohe Verkehrserzeugung aufweisen.

Für die Drogeriewaren sieht dies grundsätzlich anders aus. Die reinen Drogeriegeschäfte bieten auch eine Vielzahl von Produkten an, die nicht durch einen Vollversorger abgedeckt werden. Im Bereich Roisdorf ist allerdings kein Drogeriemarkt als Nahversorger in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden. Die Königstraße verfügt lediglich über einen sehr kleinen Schlecker-Markt. Die nächstgelegenen größeren Drogeriemärkte am Hellenkreuz und in Hersel (im Bau) liegen drei Kilometer entfernt. Ein weiterer Drogerieanbieter stellt demnach eine sinnvolle Ergänzung für das Plangebiet an der Bonner Straße dar.

#### ◆ **Optimierung der Verkehrsabläufe**

Durch die Anbindung von neuen Einzelhandelsflächen werden neue Verkehre angezogen, die auf den vorhandenen Straßen bewältigt werden müssen. Die Aussagen aus dem aktuellen Verkehrsgutachten der IVV Aachen gehen davon aus, dass bei einer

Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> eine verträgliche Abwicklung der anfallenden Kfz-Verkehre möglich wäre, wenn die Kreuzung Bonner Straße/ Herseler Straße/ Siegesstraße umgebaut würde.

Allerdings ist die Kreuzung Bonner Straße/ Herseler Straße/ Siegesstraße nach dem P-0-Fall bereits überlastet und müsste bereits aus heutiger Sicht zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut werden. Voraussetzung für eine Gesamterschließung von neuen Verkaufsflächen ist die Lösung der verkehrlichen Fragestellungen. Dies kann nur durch einen Umbau der Kreuzung Bonner Straße/ Herseler Straße/ Siegesstraße sowie einer Verbesserung der Anbindung für Fußgänger, Radfahrer und den ÖPNV erfolgen. Ohne einen grundlegenden Umbau der Kreuzung müssten restriktive Vorgaben hinsichtlich der Verkaufsflächen und Sortimente gemacht werden.

#### ◆ **Rahmenbedingungen Einkaufszentrum Bonner Straße**

Bei der Erweiterung der Einzelhandelsflächen an der Bonner Straße sind folgende Kriterien anzusetzen:

- Gesamtkonzept als kompaktes Einkaufszentrum mit Bezug zur Bonner Straße
- städtebaulich hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen
- Anbindung des Einkaufszentrums an die Bonner Straße durch einen Kreisverkehrsplatz
- vollständige Abbindung zur Schumacherstraße/Siegburger Straße
- optimaler Lärmschutz der Kfz-Stellplätze und Anlieferungszone
- Beiträge zur Verbesserung der Verkehrssituation an der Kreuzung Bonner Straße/ Herseler Straße/ Siegesstraße
- bessere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer mit attraktiven Fahrradabstellplätzen
- evtl. Verlegung der Bushaltestellen auf die Bonner Straße (bei sicherer Querungsmöglichkeit Bonner Straße)
- Einbeziehung der städtischen Liegenschaften in das Gesamtprojekt
- verkehrlich angepasste Größenordnung der Verkaufsfläche
- Sortimentsfestlegung auf Grundlage der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Branchenmix aus bislang fehlenden Sortimenten (insbesondere Bekleidung, Schuhe, Sport- und Spielwaren, Elektronik, Foto, Optik, Bücher)
- kein zusätzlicher Lebensmittelmarkt (insbesondere kein weiterer Discounter)
- überwiegend Betriebsgrößen von mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Darlegung der Vermeidung einer negativen Gesamtwirkung auf die Bereiche Königstraße und Bonner Straße
- ergänzende Tagesgastronomie
- Einrichtung eines Center-Managements
- Übernahme aller Planungs- und Gutachterkosten durch den Träger des Vorhabens

#### **Investorenplanung**

Das geplante Einkaufszentrum der ITG aus Düsseldorf ist mit den bislang vorgelegten 20.000 m<sup>2</sup> auf Grund der hohen Verkehrsbelastungen nicht zu empfehlen. Soweit sich dieses Projekt aber in einer Größenordnung von rd. 15.000 m<sup>2</sup> bewegt erfüllt es die städtebaulichen Kriterien.

Die Planung berücksichtigt in allen wesentlichen Punkten die Empfehlungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und könnte mit dem beabsichtigten Branchenmix die Einkaufsmöglichkeiten vor Ort erheblich verbessern. Die Planung der ITG geht grundsätzlich von einem Erhalt des Vollsortimenters Rewe/TOOM aus. Wesentliche weitere Sortimente betreffen die Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Haushaltswaren, Drogeriewaren, Zeitschriften, Bücher sowie Foto/Optik.

Darüber hinaus wäre der Investor bereit, die notwendigen verkehrlichen Belange herzustellen. Dies beinhaltet die Anbindung des Einkaufszentrums mit einem Kreisverkehrsplatz an die Bonner Straße, den Umbau der Knotens mit der Herseler Straße/ Siegesstraße und die Neugestaltung der Anbindungen für Fußgänger, Radfahrer und den ÖPNV.

Da die ITG mit den Eigentümern im Bereich Bonner Straße keine Einigung erzielen konnte, ruht die Planung derzeit. Sollten sich hier andere Konstellationen ergeben, ist die ITG aber bereit, wieder in die Diskussion einzusteigen.

### **Bauvoranfrage und Bauanträge**

Die bislang vorliegenden Bauvoranfragen und Bauanträge des Eigentümers basieren auf dem noch gültigen Bebauungsplan Ro 15.4. Beantragt wurden Ergänzungen mit Drogeriemarkt und Sportgeschäft im Bereich des Parkplatzes Schumacherstraße / Siegburger Straße und in einem weiteren Antrag die Errichtung eines Elektromarktes sowie Praxisräume entlang der Bonner Straße.

Damit käme es zwar zu einer vergrößerten Verkaufsfläche, aber nicht zu einer Lösung aller sonstigen Probleme. Weder die lokale Erschließung kann hier gelöst werden wie die Abbindung der Schumacherstraße oder die Anbindung an die Bonner Straße, noch die Gesamterschließung wie z.B. mit einem Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung Bonner Straße / Herseler Straße. Das reine Festhalten an den bisherigen Festsetzungen ergibt auch keine Lösung der sonstigen Verkehrsprobleme wie Fuß- und Radwegeanbindung, Zufahrt- und Parkplatzlärm etc..

Die städtebaulichen Zielsetzungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit größeren Bekleidungsgeschäften und sonstigen Nutzern werden nicht erfüllt.

### **Gestaltungskonzept Oktober 2010**

Durch den Eigentümer wurde im Oktober 2010 ein neues Gestaltungskonzept für ein Einkaufszentrum vorgelegt. Ein entsprechender Bauantrag liegt noch nicht vor. Dieses Bebauungskonzept geht aus von einer völlig veränderten baulichen Gestaltung und bedarf einer neuen Bauleitplanung.

Das Konzept nähert sich der vorliegenden Planung der ITG an und geht aber nicht von einer Beseitigung sondern von einem Umbau des vorhandenen TOOM - Marktes aus. Die benachbarten Gebäude mit Schuhmarkt und Fitnessstudio sowie die vorhanden Apotheke mit Arztpraxen werden im Bestand erhalten.

Auf der Höhe des jetzigen TOOM Erdgeschosses soll eine neue erweiterte Ebene mit Einzelhandel entstehen, die überwiegend gefüllt wird mit konkreten Sortimenten und Nutzungen:

<b>Fachmarkt</b>	<b>Verkaufsfläche</b>
TOOM als Vollversorger (REWE Center)	3.500 m <sup>2</sup>
(Nebenflächen TOOM 1.500 m <sup>2</sup> )	
Elektronik Fachmarkt (ohne Betreiber)	1.800 m <sup>2</sup>
Discounter Aldi (Verkaufs- oder Mietfläche ?)	? 1.700 m <sup>2</sup>
Drogeriemarkt DM	815 m <sup>2</sup>
Textilmarkt (ohne Betreiber)	856 m <sup>2</sup>
Apotheke	202 m <sup>2</sup>
Optiker	150 m <sup>2</sup>
Bäcker und Kiosk	278 m <sup>2</sup>
6 kleinere Fachgeschäfte (noch ohne Betreiber) von 183 m <sup>2</sup> bis 315 m <sup>2</sup> VK	insgesamt ca. 1.446 m <sup>2</sup>

Post, Schlüsseldienst, Friseur, Eiscafe insgesamt mit ca. 430 m <sup>2</sup>	
Getränkemarkt im Untergeschoss	560 m
Summe der Gesamtflächen im EKZ	ca. 11.300 m <sup>2</sup>
Schuhmarkt verbleibt im Nachbargebäude	ca. 750 m <sup>2</sup>

Es lässt sich bereits absehen, dass hier nur teilweise ein städtebaulich erwünschter Branchenmix erreicht werden kann. Die Planung wird dominiert von Nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wobei der Lebensmittelbereich stark überdimensioniert ist. Ein dritter Lebensmitteldiscounter ist im Umfeld Bonner Straße/ Königstraße nicht erforderlich.

Die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept begrüßenswerten Einrichtungen eines Elektronikfachmarktes und eines Textilmarktes sind bislang noch nicht mit konkreten Betreibern belegt. Auch die Belegung der sechs vorgesehenen kleineren Fachgeschäfte und des Optikers steht noch nicht fest.

Die Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.300 m<sup>2</sup> (incl. Schuhmarkt ca. 12.050 m<sup>2</sup>) bleibt hinter den Möglichkeiten zurück. Auf Grundlage der gutachterlichen Aussagen können hier bis ca. 15.000 VK entwickelt werden. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept besteht insbesondere weiterer Bedarf an Bekleidung, Sport- und Spielwaren, Papier sowie Bücher und Zeitschriften.

Die Tagesgastronomie besteht lediglich aus einem Bäcker und einem Eiscafe. Moderne Einkaufszentren weisen i.d.R. einen größeren Besatz an Tagesgastronomie auf, die den Erfolg des Gesamtmarktes mit unterstützt.

Die Pkw-Erschließung für die Kunden sieht eine Teil-Abbindung der Schumacherstraße sowie eine direkte Anbindung an die Bonner Straße über einen Kreisverkehrsplatz vor. Sie ist im Detail noch überarbeitungsbedürftig. Die Zuwegung über die Schumacherstraße kann zu zusätzlichen Pkw-Fahrten hier führen. Auch die vorgesehene Umfahrt für den Anlieferverkehr ist nicht optimal gelöst.

Die Gesamterschließung ist – wie in den vorliegenden Bauanträgen – noch nicht gelöst. Vor allem durch die Planung eines Aldi-Marktes und des Elektronikfachmarktes werden erhebliche Mehrverkehre erwartet. Eine ausreichende Gesamterschließung ist ohne eine Lösung an der Kreuzung Bonner Straße/Herseler Straße/ Siegesstraße nicht möglich.

Die Planung beinhaltet ca. 250 Stellplätze in Tieflage und ca. 185 Stellplätze auf dem Dach. Inwieweit die ca. 440 Stellplätze ausreichen muss noch überprüft werden. Eine reine Zuwegung von der Tiefgarage über Aufzüge wird die Erreichbarkeit gegenüber den heute vorhandenen Laufbändern verschlechtern.

Die Qualität der städtebaulichen Gestaltung ist nicht ausreichend. Insbesondere die Fassadenseite zur Bonner Straße hin ist wesentlich zu verbessern. Die Hauptschaufseite des Objektes kann nicht eine durch eine geschlossene Fassade gekennzeichnet werden. Hier sind gestalterische Lösungen zu finden, die Bonner Straße und Widdiger Weg mit einbinden.

Dauerhaft erfolgreiche Einkaufszentren werden im Normalfall professionell geführt und bedürfen einer aktiven Werbetätigkeit. Inwieweit eine dauerhafte Betreuung des Objektes erfolgen soll, ist nicht bekannt.

## **Ergänzung des Gestaltungskonzeptes**

Der Gestaltungsentwurf des Eigentümers weist in einigen Punkten noch Lücken auf. Hier sind weitere Abstimmungen über den Planungsinhalt und die Umsetzung erforderlich. Insbesondere folgende Punkte sind zu ergänzen:

### **- Flächengrößen**

- Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche bis max. 15.000 m<sup>2</sup> in Abhängigkeit vom Branchenmix
- Verzicht auf hohen Anteil von Läden mit kleinen Verkaufsflächen

### **- Sortimentsstruktur**

- Auswahl der Sortimentsstruktur festlegen und verbesserter Branchenmix,
- Positiv nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Vollversorger TOOM, Drogeriewaren, Elektronik, Textil, Optik
- Ergänzungen: Bekleidung, Spielwaren, evtl. Papier/Bücher/Zeitschriften
- Ausschluss: kein weiterer Lebensmitteldiscounter

### **- Verkehrserschließung**

- Verkehrsgutachten mit Leistungsfähigkeitsuntersuchung erstellen
- Gesamterschließung einbeziehen (einschl. betroffene Kreuzungen der Bonner Straße) Umbau des Knotenpunktes Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße zu einem Kreisverkehrsplatz
- Direkte Verkehrsanbindung des Einkaufsmarktes an die Bonner Straße als Kreisverkehrsplatz
- vollständige Abbindung der Schumacherstraße und Siegburger Straße (auch keine fußläufige Zuwegung)
- Anbindung für Fußgänger und Radfahrer verbessern (einschl. Fahrradabstellplätze)
- Lage und Anfahrt der Anlieferungszonen weitestgehend ohne Schumacherstraße
- Lage und Anzahl der Stellplätze prüfen

### **- Planungen und Gutachten**

- Übernahme aller Planungs- und Gutachterkosten durch den Investor
- Bebauungsplan oder Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ro 17
- Verhältnis zu den bestehenden Versorgungsbereichen gutachterlich bewerten (Verträglichkeitsgutachten)
- Schallgutachten gegenüber der umliegenden Bebauung (Stellplätze, Zufahrten, Anlieferungszonen)

### **- Ergänzende Nutzungen**

- Tagesgastronomie ergänzen (auch als dauerhafte Unterstützung des Markterfolges)

### **- Städtebauliche Gestaltung**

- Fassadengestaltung deutlich verbessern, keine geschlossene Betonfassade
- Hauptschaufseite zu Bonner Straße und Widdiger Weg mit Glasfassaden und Begrünung ergänzen
- Eingangsbereich deutlich kennzeichnen

Die Planung soll in der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften vorgestellt werden. In der Anlage sind die wichtigsten Unterlagen mit abgedruckt.

**Finanzielle Auswirkungen:** keine

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- 1 Plan Obergeschoss
- 2 Plan Erdgeschoss
- 3 Plan Untergeschoss
- 4 Ansicht Süden
- 5 Ansicht Norden
- 6 Erläuterungsbericht