

Erläuterungsbericht

Bauherr:



Standort / vorhandene Situation

Im März 2010 hat der Rat der Stadt Bornheim für das Gelände des TOOM-Marktes zwischen Bonner Straße, Widdiger Weg, Bundesbahnlinie, Siegburger Straße und Schumacherstraße die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans RO 17 beschlossen!

Die bisherigen Planungsgrundlagen sind durch die Bebauungspläne RO 15 und 15.4 der Stadt Bornheim festgesetzt.

Der beschriebene Planbereich wurde 1974 mit einem Lebensmittel-Discountmarkt bebaut und 1987 durch den 2- bis 3-geschossigen TOOM-Markt als Vollsortimenter erweitert.

Das Grundstück verfügt, nach dem Grundstückserwerb von Teilflächen der Stadt Bornheim, über insgesamt ca. 24.250 m². Die Gesamtfläche kann im Wesentlichen in drei Teilbereiche -A-, -B- und -C- unterteilt werden. Bisher ist nur das zwischen Bonner Straße und Schumacherstraße gelegene Grundstück mit dem 2-3 geschossigen TOOM-Markt bebaut. Das Grundstück zur Bahnlinie steigt leicht an und ist mit einem 190 PKW-Stellplätzen fassenden großen Parkplatz und dem Siemes-Schuhmarkt überbaut.

Weiterhin verfügt dieser Grundstücksteil über Flächenreserven im nördlichen Bereich zur Siegburger Strasse hin, für die ein Bauantrag zur Errichtung eines Drogeriemarktes der Einzelhandelsgruppe DM im Sommer 2010 eingereicht wurde.

Zwischen Bonner Straße und Schumacherstraße im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein PKW Parkplatz mit einer Parkplatzzapazität von 150 PKW-Stellplätzen sowie die Anlieferung des TOOM-Marktes!

Wegen des abfallenden Höhenunterschiedes zwischen Schumacherstrasse und Bonner Strasse und des größeren Abstandes zum Haupteingang, wird dieser Parkplatz von den Kunden weniger angenommen.

Neue Planung 2010

neuer Vollversorger „TOOM-Markt“

Die neue Planung sieht vor, in einem 1. Bauabschnitt den bestehenden TOOM-Markt aus dem Bestandsgebäude, Bauteil -A-, in den neu zu errichtenden Bauteil -B- zu verlagern. Mit dem Bauteil -B- wird der vorhandene Parkplatz, sowie Grundstücksflächen der früheren Planstrasse (Meckenheimer Strasse) überbaut.

Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Schumacherstrasse und Bonner Strasse bietet sich das Untergeschoss als offene Tiefgarage an. Im Untergeschoss des Bauteil B können ca. 145 PKW-Stellplätze untergebracht werden. Weiterhin soll ein ca. 550 m² großer Getränkemarkt, des Betreibers TOOM, im Untergeschoss errichtet werden.

Nach Fertigstellung des neuen Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von 3.500 m² und weiteren Nebenflächen von 1.500 m² im Gebäudeteil -B- wird zeitgleich der alte TOOM-Markt geschlossen und der neu errichtete Vollversorger eröffnet.

Weil die Infrastruktur (Zufahrt Tiefgarage, Aufzüge usw.) zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt sind, wird ein provisorischer Ein- und Ausgang an der Schumacherstrasse hergestellt. Bis zur Fertigstellung der erforderlichen Umbauten im Bestandsgebäude, Bauteil -A-, parken die Kunden/Besucher auf dem ebenerdigen PKW-Parkplatz an der Ostseite (Bahnlinie/Siemes-Schumarkt).

Kreisel, Tiefgarage mit 250 PKW-Stpl.

Im Untergeschoss des Bestandsgebäudes -A- werden nach entsprechenden Umbaumaßnahmen weitere 110 PKW-Stellplätze entstehen. Für die Benutzer der Tiefgarage stehen drei neue leistungsfähige Aufzugsanlagen bereit, die den Zugang zu den Geschäften im Erdgeschoss sicherstellen. Notwendige Treppenanlagen und Notausgänge sichern die erforderlichen Flucht- und Rettungswege.

Die Erschließung mit dem PKW erfolgt über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr an der Bonner Strasse. Die Ein- und Ausfahrt ist mit einer Gesamtbreite von 8,00m für eine zügige Abwicklung des PKW-Verkehrs ausgelegt. Durch eine entsprechende Logistik (Einbahnverkehre + Hinweise + Parkleitsystem) wird eine zügige Abwicklung des zu- und abfahrenden Verkehrs gewährleistet!

Bestandsgebäude -A-, Elektronikfachmarkt

Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes -A- sollen nach den Umbaumaßnahmen ein Elektronik-Fachmarkt mit einer Fläche von ca. 1.800 m² sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte entstehen.

Die Kunden/Besucher/ können diese Geschäfte über eine großzügige Nebenmall erreichen.

Die Gesamtfläche des Bestandsgebäudes -A- beträgt nach der Erweiterung ca. 3.280 m².

Neubau -C-, Lebensmittel-Discountmarkt + Drogeriemarkt

Nach Fertigstellung der Bauteile -A- und -B- mit gleichzeitiger Inbetriebnahme der PKW-Stellplätze im Untergeschoss sowie der Aufzugsanlagen, kann mit der Erstellung des Bauteils -C- begonnen werden.

Der Bauteil -C- wird aus Stahlbetonfertigteilen errichtet und verfügt über eine bebaute Fläche von 5.500 m².

Der Kunde/Besucher wird über eine weitere Nebenmall zu den Geschäften geführt. Neben großflächigen Einzelhandelsgeschäften soll ein Lebensmittel-Discountmarkt mit 1.700 m² Gesamtfläche und ein Drogeriemarkt mit 815 m² Gesamtfläche entstehen. Die Anlieferungen, insbesondere des Lebensmittel-Discounters, erfolgt im Einbahnverkehr über die Schumacherstraße, Siegburger Straße und dann über die Ostseite (Bahnlinie) des Gebäudes. Die Ausfahrt erfolgt über den Widdiger Weg.

weitere 185 PKW-Stellplätze

Den Kunden/Besuchern des neuen *Einkaufszentrums* stehen weitere 185 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die Erschließung erfolgt über den Widdiger Weg, eine Überfahrt des Fußgängertunnels und über eine Rampe zum 1.Obergeschoss des Bauteils -C-.

Die Kunden/Besucher gelangen über zwei Aufzugsanlagen oder eine Treppenanlage in die Nebenmall zu den Ladenlokalen.

Mit der Errichtung dieser zusätzlichen Stellplätze verfügt das neue *Einkaufszentrum* über 440 PKW-Stellplätze. Im Zuge der Entwurfsplanungen wurden Stellplatzberechnungen nach den Verwaltungsvorschriften der BauONW (Landesbauordnung) durchgeführt, die einen Bedarf von ca. 350 PKW-Stellplätzen erfordern. Durch den vorhandenen ö.P.N.V. kann der Stellplatzbedarf um 10% – 20 % reduziert werden. Die geplante Anzahl der PKW-Stellplätze kann somit als komfortabel bezeichnet werden!

Schumacherstrasse wird zur „Mall“

Zwischen dem Bestandsgebäude -A- und dem Neubau -C- soll die Schumacherstraße zu einer Passage/Mall umgebaut werden. Seitens der Planung wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde die öffentlichen Verkehrsflächen der Schumacherstraße an den Investor veräußert. Diese neue Passage/Mall wird das gesamte Vorhaben funktionell und gestalterisch erheblich aufwerten!

Die Haupteingänge zur Passage/Mall befinden sich an der Südseite (Widdiger Weg) und an der Nordseite (Schumacherstraße)

Die Passage/Mall soll ca. 8,00m breit, ca. 8,00m hoch, mit lichtdurchlässiger Überdachung errichtet werden.

Unmittelbar an der Passage/Mall sollen kleinere Geschäfte, wie z.B. Apotheke, Optiker, Frisör, Eisdiele und Bäcker mit Café angeordnet werden.

Bornheim, den 06.10.2010