

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	07.12.2011
Rat	08.12.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	565/2011-7
Stand	22.11.2011

**Betreff Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Projektvorstellung,
Nutzungskonzept und verkehrliche Verträglichkeit**

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt,

1. dass der Beschlusses vom 01.12.2010 vom Grundsatz her aufrechterhalten wird mit Änderung und Ergänzung der nachfolgenden Punkte:
2. einem Nutzungskonzept mit einer Gesamtverkaufsfläche von 14.500 m², Mall- und Erschließungsflächen im Umfang von 1.700 m² sowie der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters unter dem Vorbehalt zuzustimmen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Nachweis zur verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens erbracht wird.
3. die Schumacher Straße für den Kundenverkehr des Einkaufszentrums abzubinden und ausschließlich Anlieferverkehr zuzulassen. Für die Schumacher Straße muss in diesem Zusammenhang ein lärmtechnischer Nachweis erfolgen.

Sachverhalt

Der Eigentümer des Toom-Verbrauchermarktes an der Bonner Straße im Ortsteil Roisdorf beabsichtigt den Ausbau des derzeitigen Standortes zu einem integrierten Einkaufszentrum mit mehreren Unternehmen unter einem Dach. Das vorhandene Gebäude soll dazu in einzelnen Bauabschnitten schrittweise nach Norden und Osten erweitert werden. Dabei sollen die vorhandenen ebenerdigen Stellplatzflächen im Norden und Osten des Plangebiets genutzt werden. Das bestehende Marktgebäude soll durch Umbaumaßnahmen in das bauliche Gesamtkonzept eingebunden werden. Die vorhandenen Nutzungen (Schuhmarkt und Fitnessstudio) im Nordosten der Straße Widdiger Weg sollen erhalten und in die Neubaumaßnahme integriert werden. Im Zuge der Planung werden die städtischen Grundstücke im direkten Umfeld des Standortes in das Konzept mit einbezogen. Zudem werden bei der Planung Teilflächen der Schumacher Straße überplant und in das Nutzungskonzept integriert.

In seiner Sitzung am 01.12.2010 nahm der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften die Standortplanung zur Kenntnis und beschloss weitere Anforderungen an die verkehrliche Anbindung und Abwicklung, die Bauwerksgestaltung sowie die geplante Sortimentsstruktur.

Am 15.11.2011 fand ein informelles Treffen mit Vertretern der Verwaltung, der Politik sowie dem Investor und Planungsbeteiligten statt. Bei diesem Termin wurde der aktuelle Stand der Planung vorgestellt und erläutert. Nach derzeitigem Stand können bis auf die folgenden Punkte die Anforderungen entsprechend dem Ergebnis der Sitzung vom 01.12.2010 im Zuge der Planung berücksichtigt werden:

- keine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters
- vollständige verkehrliche Abbindung der Schumacher Straße

Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters

Es sollen insgesamt 14.500 m² Verkaufsflächen sowie 1.700 m² interne Mall- und Erschließungsflächen realisiert werden. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist entgegen der Beschlusslage vom 01.12.2010 Voraussetzung für die Ansiedlung der weiteren für den Standort gewünschten Unternehmen. Nach Aussage des Vorhabenträgers liegen Zusagen mehrerer potentieller Mieter (Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Drogeriemarkt u.v.m.) unter dieser Voraussetzung vor. Der angestrebte Einzelhandelsbesatz entspricht vom Grundsatz her den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens, Stand 2009.

Verkehrsgutachten

Die Art der jeweiligen Sortimente und Betriebsformen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem entstehenden Verkehrsaufkommen. Aus diesem Grund können derzeit keine belastbaren Aussagen zum entstehenden Verkehrsaufkommen und zu Auswirkungen auf Verkehrsknotenpunkte getroffen werden.

Nach einer grundsätzlichen politischen Zustimmung zum geplanten Sortimentsbesatz werden im weiteren Bebauungsplanverfahren zunächst die notwendigen Verkehrsuntersuchungen durchgeführt. Zuerst soll die Verkehrserzeugung des durch die Sortimentsstruktur entstehenden Kundenverkehrs festgestellt und die Auswirkungen auf die zukünftige Verkehrsentwicklung im unmittelbaren Umfeld geprüft werden. Dazu soll vom Vorhabenträger ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben werden. Die genauen Kriterien des Gutachtens werden mit dem zuständigen Fachbereich abgestimmt. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden mit der Verwaltung und der Politik im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erörtert. Die Kosten dieses Gutachtens trägt der Vorhabenträger.

In einem weiteren Gutachten, das durch die Stadt Bornheim in Auftrag gegeben wird, sollen die Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz der Stadt Bornheim untersucht und die Verträglichkeit der Gesamtverkehrsmenge geprüft werden. Die Kosten übernimmt zunächst ebenfalls der Vorhabenträger. Sollte der Bebauungsplan nicht binnen 3 Jahren rechtskräftig werden, übernimmt die Stadt 30% der Kosten des Verkehrsgutachtens zur Untersuchung der Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßen- und Verkehrsknotenpunktnetzes, da im Gutachten auch Aussagen zu allgemeinen verkehrsplanerischen Aspekten der Stadt getroffen und berücksichtigt werden müssen.

Anlieferzone Schumacher Straße

Im bislang noch gültigen Bebauungsplan Ro 15 ist die Schumacherstraße noch als Erschließungsstraße für die Einkaufsbereiche festgesetzt. Damit wäre die bisherige Verkehrsbelastung mindestens gleich bzw. höher zu erwarten. Der neue Plan des Vorhabenträgers sieht eine Abbindung der Schumacherstraße vor, was zu einer erheblichen Entlastung der Anlieger führen soll.

Die verkehrliche Abbindung der Schumacher Straße für den Kundenverkehr wird durch die geplante zentrale Zufahrt über die Bonner Straße möglich. Eine zentrale Anlieferung über die Straße Widdiger Weg sowie über die Bonner Straße ist aufgrund der topographischen Verhältnisse des Gebiets nicht möglich. Die Anlieferung des nördlichen Bereichs ist nur ebenerdig auf dem Niveau der Verkaufsflächen möglich. Eine interne Anlieferung über die Tiefgara-

ge im Untergeschoss mit Zufahrt über die Bonner Straße ist betriebsbedingt ausgeschlossen. Die Anlieferung der Verkaufsflächen im Norden ist daher weiterhin nur über die Schumacher Straße möglich.. Die Anlieferung aller weiteren Verkaufsflächen erfolgt über die Straße Widdiger Weg. Für den Anlieferbereich der Schumacher Straße und Widdiger Weg wird ein lärmtechnisches Gutachten erstellt.

Bebauungsplanverfahren

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr.15 und Nr.15.4 sind die Flächen bisher als Misch- und Kerngebietsflächen festgesetzt. Der das Gebiet durchquerende Abschnitt der Schumacher Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auf Grundlage der Festsetzungen sind Verkaufsflächen von insgesamt ca. 10.000 m² möglich. Eine Veränderung der derzeitigen verkehrlichen Anbindung über die Schumacher Straße ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht erforderlich. Einschränkungen der Sortimente gibt es nach dem bestehenden Planungsrecht nicht.

Für die geplante Realisierung eines Einkaufszentrums mit 14.500 m² Verkaufsflächen sowie 1.700 m² Mall- und Erschließungsflächen ist die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gesamtgebiet erforderlich. Im Zuge dieses Bebauungsplans können die städtebaulichen, gestalterischen und verkehrlichen Anforderungen an das Plangebiet und dessen Umfeld von der Stadt mit gesteuert werden. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Plangebiet empfohlenen Sortimente und Betriebsformen werden planungsrechtlich gesichert.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen zum Sachverhalt

Darstellung der geplanten Verkaufsflächen und Sortimente