

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012
Rat	29.03.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	Ergänzung 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. den Zwischenbericht zu den Beschlüssen zum Einkaufszentrum (Vorlage-Nr. 447/2010-7) und zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (219/2011-7) zur Kenntnis zu nehmen.
2. einem Nutzungskonzept mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.500 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 motorisierten Kundenverkehr des Einkaufszentrums abzubinden und ausschließlich Anlieferverkehr zuzulassen. Für die Schumacher Straße muss in diesem Zusammenhang ein lärmtechnischer Nachweis erfolgen.

Sachverhalt

1. Einleitung

Der Grundstückseigentümer des Toom-Marktes (nachfolgend Vorhabenträger genannt) beabsichtigt die Erstellung eines integrierten Einkaufszentrums 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 ebenfalls erhalten und in die Neubaumaßnahme integriert werden. Die Gebäude- und Parkplatzflächen im Süden des Toom-Marktes sollen entfallen und überbaut werden. Die dabei wegfallenden Nutzungen sollen in den Neubau integriert werden. Im Zuge der Planung werden alle 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.

Die bestehenden Verkaufsflächen am Standort des Toom-Marktes umfassen ca. 6.000 m². Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 15 mit der Festsetzung eines Mischgebiets ist eine Ausweitung der Verkaufsflächen um 1.000 m² möglich. Der

rechtskräftige Bebauungsplan Ro 15.4 mit der Festsetzung eines Kerngebiets für den Bereich des Plangebiets lässt weitere 4.000 m² Verkaufsfläche zu. Damit ist über die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne bereits eine Ausweitung der Verkaufsflächen auf insgesamt ca. 11.000 m² mit verbleibender Erschließung über die Schuhmacherstraße möglich.

Der Standort befindet sich innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bornheim. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt empfiehlt für den Standort die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel einzelner Sortimente, die aufgrund des benötigten Flächenbedarfs in der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur der Königstraße räumlich nicht untergebracht werden können. Aufgrund von vorausgegangenen Investorenplanungen und der Planung des Vorhabenträgers zur baulichen Nachverdichtung des Standortes, die über die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne zu Art und Maß der baulichen Nutzung hinausgehen, wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Ro 17 gefasst.

Die aktuelle Planung des Vorhabenträgers sieht die Ansiedlung von Einzelhandel auf einer Fläche von 13.500 m² Verkaufsflächen sowie 1.700 m² interner Mall- und Erschließungsflächen vor. Der angestrebte Einzelhandelsbesatz entspricht grundsätzlich den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Die verkehrliche Verträglichkeit der Verkaufsflächen soll im anstehenden Bebauungsplanverfahren gutachterlich bewertet werden. Sofern sich dadurch die Notwendigkeit zur verkehrlichen Ertüchtigung des Knotenpunktes Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße ergibt, werden dazu Regelungen mit dem Vorhabenträger zur anteiligen Kostenübernahme vertraglich vereinbart. Zudem ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geplant.

2. Bisherige Beschlusslage

Zur geeigneten Übersicht werden im Folgenden die einzelnen im Vorfeld getroffenen Beschlüsse zur Erläuterung der Sachlage nochmals aufgeführt.

Ratsbeschluss vom 06.05.2010 zur Aufstellung des Bebauungsplans Ro 17 (Vorlage 91/2010-7)

In der Sitzung des Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 10.03.2010 wurden die Investorenplanungen der ITG Düsseldorf sowie der GEG Köln für den Standort im VPLA beraten. Die Planung der ITG Düsseldorf ging von einer Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² mit ergänzenden 2.500 m² für die Tagesgastronomie aus. Die GEG Köln plante ca. 10.000 m² Verkaufsfläche. Die geplanten Sortimente berücksichtigten grundsätzlich die Aussagen des damaligen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sowie des integrierten Handlungskonzeptes Königstraße. Die ITG Düsseldorf plante einen Neubau unter Voraussetzung des Abrisses aller bestehenden Gebäude. Die GEG Köln plante neben dem vorhandenen Toom- Markt einen ergänzenden Neubau auf den Flächen des Parkplatzes an der Schumacher Straße. Die Sortimentsverträglichkeit dieser Planungen mit der vorhandenen Einzelhandelsstruktur wurde zunächst nicht bewertet. Dazu wurde die Einholung eines Fachgutachtens im Zuge des weiteren Verfahrensablaufes empfohlen. Die Belange der verkehrlichen Anbindung sowie der verkehrlichen Verträglichkeit der Planung wurden zunächst ebenfalls nicht berücksichtigt. Aus dem Ergebnis der Vorprüfung ging jedoch hervor, dass die verkehrlich hauptsächliche Anbindung über die Bonner Straße erfolgen muss und die Schumacher Straße nur noch dem Anliegerverkehr dienen soll. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wurde im weiteren Verfahrensablauf empfohlen.

Der VPLA empfahl abschließend dem Rat in seiner Sitzung am 10.03.2010, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Ro 17 zu fassen, um die weitere städtebauliche Entwicklung am geplanten Standort planungsrechtlich steuern zu können.

Zudem wurde die Empfehlung zur Erarbeitung eines raumverträglichen Konzeptes für den Standort abgegeben. In diesem Zusammenhang sollten die geplanten Sortimente sowie die Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf die Verkehrsentwicklung und Verkehrsanbindung fachgutachterlich geprüft werden. In seiner Sitzung am 06.05.2010 folgte der Rat der Beschlussempfehlung des VPLA.

Beschluss des VPLA vom 01.12.2010 zu den „Rahmenbedingungen für ein Einkaufszentrum an der Bonner Straße“ (Vorlage 447/2010-7)

In der Sitzung des VPLA am 01.12.2010 wurden die Planungen des Investors ITG Düsseldorf nochmals beraten. Die GEG Köln hatte die Standortplanung zwischenzeitlich nicht weiter verfolgt. Im Zusammenhang mit der Planung wurde ein Verkehrsgutachten des Büros IVV aus Aachen im Auftrag der Stadt erstellt. Nach dem Ergebnis des damaligen Gutachtens ist der Kreuzungsbereich Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße bereits im Bestand (P 0 Fall) überlastet und bedarf auch ohne der weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsflächen einem verkehrsgerechtem Umbau in Form eines Kreisverkehrsplatzes. Im Gutachten wird jedoch davon ausgegangen, dass eine verträgliche Abwicklung der entstehenden Verkehre durch die geplanten Einzelhandelsflächen möglich ist, sofern die Gesamtverkaufsfläche auf 15.000 m² beschränkt wird und der Kreuzungsbereich Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße in Form eine Kreisverkehrsplatzes mit Bypass umgebaut wird. Die Auswirkungen der sonstigen Straßen im Umfeld sind dabei mit zu berücksichtigen.

Zwischenzeitlich lagen auch eigene Planungen des Vorhabenträgers (Grundstückseigentümer) zur baulichen Ergänzung der vorhandenen Verkaufsflächen vor. Diese waren Gegenstand der weiteren Beratung. Die Planung sah eine Erweiterung der Verkaufsflächen um ca. 6.050 m² (incl. des bestehenden Schuhmarktes) auf insgesamt ca. 12.050 m² vor. Zudem lagen vorangegangene Bauvoranfragen und Bauanträge des Vorhabenträgers auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Es wurde in der Sitzungsvorlage des VPLA vom 10.03.2010 bereits darauf hingewiesen, dass nach dem derzeitigen Planungsrecht eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf insgesamt ca. 11.000 m² am Standort zulässig ist. Im Falle einer Baugenehmigung nach bestehendem Planungsrecht sind weder Sortimentsbeschränkungen möglich, noch wird eine Neuordnung der Erschließung erreicht. Die Zufahrt erfolgt weiterhin über die Schumacher Straße.

Da der Vorhabenträger nun ebenfalls Planungen anstrebte, die über die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne hinausgingen, beschloss der VPLA im Ergebnis der Beratungen zu den vorliegenden Planungen grundsätzliche „Rahmenbedingungen für ein Einkaufszentrum an der Bonner Straße“ in Form von 18 einzelnen Kriterien.

Inzwischen hat der Grundstückseigentümer als Vorhabenträger selbst die Planung in die Hand genommen. Die Planung der ITG Düsseldorf wurde nicht weiter verfolgt.

Für die Planungen des Vorhabenträgers wurden in Hinblick auf die Rahmenbedingungen im Zuge der Planung weitere Anforderungen an die Größe der Verkaufsflächen, die Sortimentsstruktur, die verkehrliche Erschließung, die Kostenbeteiligung, die Erstellung von Gutachten, die ergänzenden Nutzungen und die städtebauliche Gestaltung gestellt. Die Verkaufsflächen sollten dabei in Abhängigkeit des Branchenmixes von 12.050 m² auf 15.000 m² ausgeweitet werden, um die Möglichkeiten am Standort entsprechend den Aussagen des Verkehrsgutachtens auszuschöpfen.

Ratsbeschluss vom 21.07.2011 zur Fortschreibung 2011 des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes (Vorlage 219/2011-7)

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim wurde im Jahr 2009 durch die BBE Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, erstellt. Im gleichen Jahr erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Zudem fand im Rahmen der Vereinbarung des Regionalen Arbeitskreises (rak) ein Abstimmungstermin in Bornheim statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und flossen teilweise in die Fortschreibung 2011 ein. Zudem wurde die aktuelle Entwicklung des Einzelhandels aufgenommen und in den Berechnungen und Darstellungen übernommen. Die Bornheimer Sortimentsliste wurde ebenfalls überarbeitet und angepasst.

Der Rat beschloss daraufhin nach Abwägung der betroffenen Belange das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept in der Fortschreibung 2011 förmlich. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist somit als städtebauliches Entwicklungskonzept einzustufen und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Von zwei Fraktionen wurde der Vorschlag eingebracht, die Aussagen des aktuellen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für den Bereich des Toom-Standortes (S. 68, vorletzter Absatz, Satz 1) zu ändern in: „Für den Bereich des bisherigen Toom-Standort erscheint eine Entwicklung der Verkaufsfläche bis 12.500 m² sinnvoll.“ Dem Antrag wurde stattgegeben. Der Antrag einer Fraktion, die Verkaufsflächen mit ähnlichem Wortlaut auf 10.000 m² zu reduzieren, wurde mehrheitlich abgelehnt.

Informelle Anhörung mit Vertretern der Verwaltung und Politik am 15.11.2011 zum aktualisierten Planungsstand des Vorhabenträgers

Bei diesem Termin wurde die aktualisierte Planung des Vorhabenträgers vorgestellt und erörtert. Die Absicht des Vorhabenträgers, den Standort des Toom-Verbrauchermarktes zu einem integrierten Einkaufszentrum mit mehreren Unternehmen unter einem Dach auszubauen, wird aufrechterhalten.

Bei der Vorstellung wurde auf die in der Sitzung vom 01.12.2010 beschlossenen „Rahmenbedingungen für ein Einkaufszentrum an der Bonner Straße“ eingegangen. Dabei wurde vorgetragen, dass bis auf zwei Kriterien alle weiteren Rahmenbedingungen erfüllt bzw. im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden können. Der Vorhabenträger erklärte, dass entgegen der Beschlusslage vom 01.12.2010 sowie der Darstellung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, Stand 2011, die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters aus Sicht von entscheidenden Ankermieter (Elektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt, Bekleidungsvollsortimenter) Ansiedlungsvoraussetzung ist. Zudem ist die vollständige verkehrliche Abbindung der Schumacher Straße / Siegburger Straße nur für den Kundenverkehr möglich. Für einen Teil des Anlieferverkehrs wird weiterhin die Ausfahrt über die Schumacher Straße benötigt.

Erläuterung zu den Verkaufsflächen und zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters

Nach damaligem Stand sollten insgesamt 14.500 m² Verkaufsflächen sowie 1.700 m² interne Mall- und Erschließungsflächen realisiert werden. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist 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 2011.

Erläuterung zur benötigten Anlieferzone Schumacher Straße

Im bislang noch gültigen Bebauungsplan Ro 15 ist die Schumacher Straße 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 Schumacher Straße 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 Tiefgarage im Untergeschoss mit Zufahrt über die Bonner Straße ist betriebsbedingt ausgeschlossen. Die Anlieferung der Verkaufsflächen im Norden ist nach Angaben des Investors 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.

Sitzung des VPLA vom 07.12.2011 zur Projektvorstellung, zum Nutzungskonzept und zur verkehrlichen Verträglichkeit (Vorlage 565/2011-7)

In der Sitzung des VPLA vom 07.12.2011 sollte der Planungsstand des Vorhabenträgers vom 15.11.2011 mit Schwerpunkt auf die geplanten Sortimente und Verkaufsflächen beraten werden. Der Tagesordnungspunkt „Bebauungsplan Ro 17 Projektvorstellung, Nutzungskonzept und verkehrliche Verträglichkeit“ wurde jedoch zunächst auf Antrag einzelner Fraktionen auf die nächste Sitzung des VPLA vertagt, da sich die Fraktionen nach Kenntnisnahme der Sitzungsvorlage zu folgenden Ergänzungen vor einem Beschluss aussprachen:

- Der Beschluss des VPLA zum Einkaufszentrum vom 01.12.2010 sowie den Ratsbeschluss zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept vom 26.05.2011 soll umgesetzt werden.
- Es wird eine Ergänzungsvorlage mit den bisher vorliegenden Planzeichnungen gefordert.
- Es wird um Vorstellung des Projektes durch den Vorhabenträger gebeten.
- Der Vorhabenträger soll eine Bereitschaftserklärung zur Kostenübernahme für Ertüchtigungsmaßnahmen im Bereich Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße für die vom Einkaufszentrum verursachten Zusatzverkehre vorlegen.

3. Stand der Planung

Der aktuelle Planungsstand wird den Mitgliedern des VPLA durch den Vorhabenträger in der Sitzung des VPLA am 23.02.2012 vorgestellt. Die Verkaufsflächen wurden zwischenzeitlich auf 13.500 m² reduziert. Die genaue Aufstellung der Verkaufsflächen ist in der folgenden Tabelle in Punkt 14 dargestellt. Die Planungen werden in Hinblick auf die Beschlüsse zu den „Rahmenbedingungen für ein Einkaufszentrum an der Bonner Straße“ entsprechend der Sitzung des VPLA vom 01.12.2010 sowie der Darstellung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, Stand 2011, erläutert. Die vorläufigen Gestaltungspläne des Vorhabenträgers zur städtebaulichen Kubatur und Nutzungsorganisation sind der Sitzungsvorlage beigelegt. Der derzeitige Stand der Planung berücksichtigt die Kriterien des Beschlusses vom 01.12.2010 wie folgt:

Kurzdarstellung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der „Rahmenbedingungen für ein Einkaufszentrum an der Bonner Straße“

1. Gesamtkonzept als kompaktes Einkaufszentrum mit Bezug zur Bonner Straße

Der geplante Baukörper präsentiert sich als kompaktes Einkaufszentrum mit gemeinsamer Mall und direkt zugeordneten Einzelhandelsnutzungen. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Osten der Straße Widdiger Weg sowie der bestehende Toom- Markt werden in das Bauvorhaben integriert. Die Parkplatzflächen im Osten und Norden werden überplant und über eine gemeinsame Zufahrt durch einen Kreisverkehr an die Bonner Straße angebunden. Durch die lange, hohe und geschlossene Fassade ist im Übrigen kein Bezug zur Bonner Straße erkennbar. Der am Widdiger Weg liegende „Haupteingang“ ist von der Bonner Straße aus nicht sichtbar.

2. Städtebaulich hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan sollen im weiteren Verlauf städtebauliche Festsetzungen zu Fassadengestaltung, zum Werbeflächenkonzept und zur Begrünung getroffen werden. Materialwahl, Strukturierung der Fassade und Öffnungen zur Vermittlung eines offenen und einladenden Charakters, sind mit dem Vorhabenträger noch nicht abgestimmt.

3. Anbindung des Einkaufszentrums an die Bonner Straße durch einen Kreisverkehrsplatz

Die Bedingung ist erfüllt; eine enge Verknüpfung mit dem Widdiger Weg erfolgt nicht.

4. Vollständige Abbindung zur Schumacher Straße / Siegburger Straße

Die verkehrliche Abbindung für den motorisierten Kundenverkehrs dürfte weitgehend gelingen, ein Teil des Anlieferverkehrs erfolgt unter dem Gesichtspunkt der zwingenden direkten Anbindung der Lager- und Funktionsflächen über die Schuhmacher Straße. Ein möglicher Zugang zum Einkaufszentrum von der Schuhmacher Straße schafft darüber hinaus eine optimale Anbindung für Kunden, die zu Fuß oder mit dem Rad aus dem nördlichen Einzugsbereich kommen. Nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen wäre eine Erschließung von ca. 11.000 m² Verkaufsfläche dagegen vollständig (Kunden- und Anlieferverkehr) weiterhin über die Schumacher Straße möglich.

5. Optimaler Lärmschutz der Kfz-Stellplätze und Anlieferungszonen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lärmgutachten erstellt. Die daraus resultierenden einzuhaltenden Lärmwerte werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind zwingend einzuhalten.

6. Beiträge zur Verbesserung der Verkehrssituation an der Kreuzung Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für Ertüchtigungsmaßnahmen im Bereich Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße für die vom Einkaufszentrum verursachten Zusatzverkehre, sofern die Erforderlichkeit von Ertüchtigungsmaßnahmen in Verbindung mit dem Vorhaben durch das Verkehrsgutachten nachgewiesen wird.

7. Bessere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer mit attraktiven Fahrradabstellplätzen

Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs ist ein separater Radweg / Fußgängerweg geplant. Im Einmündungsbereich des Kreisverkehrs sind Querungshilfen über die Bonner Straße für Fußgänger geplant. Im Norden ist ein zusätzlicher Fußweg von der Bonner Straße zur Schumacher Straße geplant. Im Eingangsbereich der Hauptzugänge sind Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Mit der Ertüchtigung des Knotens Bonner Str. / Siegesstr. / Herseler Str. (beispielsweise durch einen Kreisverkehr) wird auch der vorhandene Radweg bis an den Knoten herangeführt. Die Art der Ertüchtigung wird auf der Grundlage eines Gutachtens im Verfahren abgestimmt und festgelegt.

8. Eventuell Verlegung der Bushaltestellen auf die Bonner Straße (bei sicherer Querungsmöglichkeit der Bonner Straße)

Die mögliche Verlegung der Bushaltestelle soll im Rahmen der Kreisverkehrsplanung geprüft werden.

Insgesamt ist noch ein schlüssiges Gesamtverkehrskonzept für den Abschnitt zwischen Siegesstraße und Adenauerallee zu erstellen, welches alle Verkehrsarten berücksichtigt.

9. Einbeziehung der städtischen Liegenschaften in das Projekt

Es werden alle städtischen Liegenschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 17 mit in die Planung einbezogen.

10. Verkehrlich angepasste Größenordnung der Verkaufsfläche

Im Gutachten von IVV Aachen vom 13.04.2010 wird davon ausgegangen, dass eine verträgliche Abwicklung der entstehenden Verkehre durch die geplanten Einzelhandelsflächen möglich ist, wenn die Gesamtverkaufsfläche auf 15.000 m² beschränkt wird.

Die Art der jeweiligen Sortimente und Betriebsformen stehen jedoch in unmittelbarem Zusammenhang mit dem entstehenden Verkehrsaufkommen. Es wurde zwischenzeitlich eine vorläufige Verkehrserzeugung auf Grundlage der geplanten Verkaufsflächen ermittelt. Die Ergebnisse der Verkehrserzeugung werden durch den Vorhabenträger vorgestellt. Ohne verbindliche Abstimmung zu den geplanten Verkaufsflächen sind jedoch derzeit keine abschließenden Aussagen zum entstehenden Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkungen auf Verkehrsknotenpunkte möglich.

Im Bebauungsplanverfahren soll dafür nach Abstimmung zu den Verkaufsflächen ein abschließendes Verkehrsgutachten erstellt werden. Darin soll die Auswirkung der Verkehrserzeugung durch die betriebs- und sortimentsspezifischen Verkaufsflächen auf die zukünftige Verkehrsentwicklung im unmittelbaren Umfeld geprüft werden. Die genauen Kriterien des Gutachtens werden mit der Stadtverwaltung abgestimmt und der Politik im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erörtert. Der erforderliche Stellplatzbedarf wird im Bebauungsplan festgesetzt.

In einem weiteren Gutachten, das durch die Stadt Bornheim in Auftrag gegeben wird, sollen die Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz der Stadt Bornheim im Projektumfeld 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.

11. Sortimentsfestsetzung auf Grundlage der Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts

Die Sortimentsfestsetzungen entsprechen vom Grundsatz her den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts. Die geplanten Sortimente und Betriebsgrößen werden in den Punkten 12 und 14 der Kurzdarstellung aufgeführt und im Vortrag des Vorhabenträgers erläutert.

12. Branchenmix aus bislang fehlenden Sortimenten (insbesondere Bekleidung, Schuhe, Sport- und Spielwaren, Elektronik, Foto, Optik, Bücher)

Erhalt und Ausbau

Lebensmittelvollsortimenter toom / Rewe, Schuhe Siemes, Apotheke, Bäckerei

Neuansiedlung

Drogeriemarkt, Sportfachhandel, Geschenk- und Dekorationsartikel, Bekleidungs-Vollsortimenter, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Lebensmitteldiscounter

13. Kein zusätzlicher Lebensmittelmarkt (insbesondere kein weiterer Discounter)

Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist erforderlich und Voraussetzung für die Ansiedlung der weiteren für den Standort gewünschter Unternehmen. Nach Aussage des Vorhabenträgers liegen Zusagen mehrerer potentieller Ankermieter unter dieser Voraussetzung vor. Die Verkaufsfläche für Lebensmittel wird gegenüber dem heutigen Stand deutlich erhöht.

14. Überwiegend Betriebsgrößen von mehr als 400 m² Verkaufsfläche

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit vorwiegend mehr als 400 m² / Einheit wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.

geplant sind:

Lebensmittelvollsortimenter

toom- oder Rewe-Markt 3.700 m² VK

Schuhe Siemes 1.000 m² VK

Apotheke 150 m² VK

Drogeriemarkt 700 m² VK

Sport-Fachhandel 700 m² VK

Bekleidungs-Vollsortimenter 1.750 m² VK

Unterhaltungselektronik-
Fachmarkt 3.500 m² VK

Geschenk- und
Dekorationsartikel 500 m² VK

Lebensmitteldiscounter 900 m² VK

Post, Optik,
Zeitschriften etc. rd. 600 m² VK

Summe 13.500 m² VK

15. Darlegung der Vermeidung einer negativen Gesamtwirkung auf die Bereiche Königsstraße und Bonner Straße

Im Bebauungsplanverfahren wird ein Einzelhandelsgutachten erstellt, in dem die

Auswirkungen des geplanten Besatzes auf die Bereiche Königstraße und Bonner Straße geprüft werden. Die geplanten Sortimente entsprechen vom Grundsatz her jedoch den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts.

16. Ergänzende Tagesgastronomie

Die Unterbringung einer ergänzenden Tagesgastronomie ist vorgesehen.

17. Einrichtung eines Center-Managements

Das Management des geplanten Einkaufszentrums wird von der Firma Sutorius übernommen.

18. Übernahme aller Planungs- und Gutachterkosten durch den Träger des Vorhabens

Die Planungs- und Gutachterkosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich vereinbart.

4. Resümee

Die derzeitige Planung erfüllt eine Reihe der geforderten Rahmenbedingungen, weist allerdings in einigen Bereichen noch Abweichungen und Konfliktpotenziale auf, die im weiteren Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt, abgewogen und entschieden werden müssen. Dabei erweist sich die Frage der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nahezu als größte Hürde für den weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess. Eine abschließende Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Erfüllung der städtischen Ziele im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes kann wegen der noch ausstehenden wichtigen Teilgutachten zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Die Finanzierung der Umbaukosten im öffentlichen Verkehrsraum (Kreisverkehr, Radwegeverlängerung, Bushaltestelle) ist abhängig von den verkehrlichen Anforderungen. Soweit dem Projekt Einkaufszentrum die Kosten nicht vollständig zugeordnet werden können, bleibt ein gewisser Spielraum für Verhandlungen mit dem Investor. Hierzu können Gelder einbezogen werden, die Seitens des Investors für den Ankauf der städtischen Grundstücke noch gezahlt werden müssen.

5. Weiteres Bebauungsplanverfahren

Für die geplante Realisierung des Einkaufszentrums mit 13.500 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. Die für den Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit zusätzlich zu bewertenden Verkehre aus den Nutzungen des Ärztehauses und des Fitnessstudios sind im Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit zu berücksichtigen. 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 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für das Plangebiet empfohlenen Sortimente und Betriebsformen werden planungsrechtlich gesichert.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen zum Sachverhalt

Gestaltungspläne und Grundstücksübersichtsplan zum geplanten Bauvorhaben