

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	04.07.2012
Rat	04.07.2012

öffentlich

Vorlage Nr.	315/2012-7
Stand	04.06.2012

Betreff **Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Beschluss zur Überleitung in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB und zur Unterrichtung der Öffentlichkeit**

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. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Ro 17 gem. § 2 (1) BauGB in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB überzuleiten. Der Bebauungsplan hat die Innenentwicklung zur Realisierung von großflächigem Einzelhandel zum Ziel. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,
2. das Plangebiet um die Verkehrsfläche Bonner Straße einschließlich der Fläche für den Kreisverkehrplatz zu vergrößern,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit dem vorliegenden Gestaltungsplan und den vorliegenden Allgemeinen Zielen und Zwecke der Planung,
4. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Sachverhalt

1. Anlass der Planung

Der Grundstückseigentümer des Toom-Verbrauchermarktes im Ortsteil Bornheim-Roisdorf beabsichtigt den Ausbau des derzeitigen Standortes zu einem Einkaufszentrum. Das vorhandene Gebäude soll dazu schrittweise nach Nordwesten und Nordosten erweitert werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Nutzungen und Dienstleistungen im Plangebiet in die Planung integriert werden. Um die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebiets für ein Einkaufszentrum erforderlich. Mit dem Bebauungsplan soll die Erschließung und Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich der Stadt gewährleistet werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Roisdorf in zentraler innerstädtischer Lage zwischen der Bonner Straße, der Schumacher Str., Siegburger Str., der Bahnlinie und dem Widdiger Weg. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 2,8 ha.

Mit dem Vorhaben wird voraussichtlich eine Fläche von ca. 22.000 m² mit dem Gebäude und den privaten Erschließungsanlagen überbaut. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die dem Vorhaben zugrunde liegende zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO von weniger als 70.000 m² eingehalten wird, soll der Bebauungsplan gem. § 13 a (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Nach den Vorgaben des § 13 a (2) BauGB ist bei Grundflächen von 20.000 m² bis 70.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Es wird empfohlen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Einwohnerversammlung trotz des beschleunigten Verfahrens durchzuführen.

2. Bisherige Beschlusslage

Am 06.05.2010 erfolgte der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Ro 17 (Vorlage 91/2010-7).

In seiner Sitzung am 23.02.2012 (Vorlage 565/2011-7) nahm der Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Bornheim den Zwischenbericht zu den Beschlüssen zum Einkaufszentrum (Vorlage 447/2010-7) und zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (219/2011-7) zur Kenntnis und stimmte dem in gleicher Sitzung vorgestelltem Nutzungskonzept des geplanten Einkaufszentrums mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m² zuzüglich einer Mall- und Erschließungsfläche von 1.700 m² sowie der Realisierung eines Lebensmitteldiscounters unter Vorbehalt zu.

Im weiteren Planungsverlauf sollte gemäß der Beschlusslage zunächst der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens in Abhängigkeit der geplanten Verkaufsflächen erbracht werden. Dabei sollten auch die gesamtstädtischen Verkehrsbezüge mit berücksichtigt werden, um eine verträgliche Integration des vorhabenbezogenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Verkehrsnetz zu gewährleisten. Die Stadtverwaltung Bornheim sollte dazu ein Verkehrsgutachten durch ein unabhängiges Büro beauftragen. Die Kosten des Gutachtens sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sofern der Bebauungsplan nicht binnen 3 Jahren rechtskräftig werden sollte, übernimmt die Stadt 30 % der entstandenen Kosten des Gutachtens. Zudem sollte der Vorhabenträger vertraglich zur Kostenübernahme für die Maßnahmen am Kreuzungspunkt Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße verpflichtet werden, die unmittelbar mit der Realisierung des Einkaufszentrums im Zusammenhang stehen. Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, ein unabhängiges Einzelhandelsgutachten in Auftrag zu geben, in dem die sortimentspezifischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung der Sortimente untersucht werden. Dabei sollten u.a. insbesondere die Auswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel für den Einzugsbereich Bornheim / Roisdorf / Hersel sowie die Auswirkungen im Sortiment Bekleidung / Textilwaren für den Bereich der Königstraße im Ortsteil Roisdorf untersucht werden. Weiterhin wurde die Verwaltung beauftragt, mit dem Vorhabenträger in weiteren Abstimmungsgesprächen eine ansprechende und zeitgemäße städtebauliche und architektonische Gestaltung des geplanten Einkaufszentrums zu erreichen. Dabei sollte insbesondere die Gebäudeansicht entlang der Bonner Straße architektonisch ansprechend und aufgrund der Gebäudelänge entsprechend gegliedert werden. Im Planungsverfahren soll zudem die Sperrung der Schumacher Straße für den motorisierten Kundenverkehr gesichert werden, so dass zukünftig lediglich der Anlieferverkehr zulässig ist. Zur schalltechnischen Verträglichkeit des Anlieferverkehrs in diesem Bereich sollte dazu ein lärmtechnischer Nachweis erbracht werden. Im weiteren Planungsablauf sollte vorab auch eine alternative Anliefermöglichkeit geprüft werden.

3. Stand der Planung

Die Verwaltung beauftragte zwischenzeitlich die Durchführung einer Verkehrsuntersuchung sowie eine Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel. Die Verkehrsuntersuchung wurde vom Büro IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung aus Aachen durchgeführt. Die Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel wurde durch die BBE Handelsbera-

tung GmbH aus Köln erstellt. Zudem wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Kramer Schalltechnik GmbH aus Sankt Augustin durchgeführt. Die Kosten der Gutachten wurden vom Vorhabenträger übernommen. Die einzelnen Ergebnisse der Gutachten sollen dem Verkehrs- und Planungsausschuss in der Sitzung am 04.07.2012 vorgestellt werden.

Bauliche Gestaltung

Es fanden Abstimmungsgespräche zur Gestaltung des Gebäudes zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger statt. Der Vorhabenträger hat dazu zwischenzeitlich ein Gestaltungskonzept zum geplanten Einkaufszentrum erarbeitet. Mit diesem Konzept soll eine architektonisch zeitgemäße und ansprechende Gestaltung des geplanten Baukörpers und insbesondere eine Gliederung der Fassade entlang der Bonner Straße erreicht werden. Die Gebäudeansichten sind dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Im anstehenden Verfahren soll noch ein Anteil der verglasten Flächen für die Fassaden entlang Bonner Straße und der Straße Widdiger Weg festgelegt werden. Die Frage einer teilweise Öffnung der Fassaden mit der Möglichkeit einer Blickbeziehung in Richtung Bonner Straße ist im Lauf des Verfahrens noch abschließend zu diskutieren.

Anlieferbereich Schumacher Straße

Eine alternative Möglichkeit der geplanten Anlieferung im Bereich der Schumacher Straße wurde geprüft. Aus dem Ergebnis der Überprüfung geht hervor, dass aufgrund des Grundstückszuschnitts mit der daraus folgenden notwendigen Nutzungsorganisation eine zentrale Anlieferzone für das Einkaufszentrum nicht möglich ist. Eine alternative Anlieferung des nordwestlichen Bereichs über die Bonner Straße würde aufgrund des Niveauunterschiedes des Geländes von ca. 3.00 m zwischen der Schumacher Straße (Erdgeschossniveau des Lebensmittelmarktes) und der Bonner Straße zu einer wesentlichen betriebsorganisatorischen Einschränkung führen, da der gesamte Warentransport dann mittels Aufzügen organisiert werden müsste. Zudem wird aufgrund der verkehrlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Bonner Straße durch ein- und ausfahrende LKW und der zusätzlich benötigten Ausfahrt auf die Bonner Straße von einer alternativen Anlieferung im Bereich der Bonner Straße abgesehen. Aus dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung geht jedoch hervor, dass die Anlieferung aus schalltechnischer Sicht im Bereich der Schumacher Straße auf Grundlage der derzeitigen Planung mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen heraus verträglich ist.

Abbindung der Schumacher Straße

Durch die Lage der zentralen Zufahrt für Kunden von Seiten der Bonner Straße mittels des geplanten Kreisverkehrs wird sichergestellt, dass sich der Kundenverkehr aus der Schumacher Straße heraus verlagern wird. Es verbleibt lediglich der anteilige Anlieferverkehr sowie der durch Anwohner bewirkte Verkehr auf der Schumacher Straße und der Siegburger Straße. Die Sperrung der Straßen für den motorisierten Kundenverkehr kann sowohl durch die planungsrechtliche Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zulässigkeit von Anwohner- und Anlieferverkehr erreicht werden, als auch durch eine straßenverkehrliche Anordnung vorgenommen werden. Diese Anordnung müsste jedoch außerhalb des Planverfahrens erfolgen, da dies planungsrechtlich nicht möglich ist.

Sortimentsbezogene Auswirkungen

Aus dem Ergebnis der Analyse geht hervor, dass mit keinem der geplanten Sortimente eine Umsatzverteilung von über 10 % innerhalb der relevanten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Es ist daher nicht von einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen auszugehen. Der zu erwartende Umsatz für jedes geplante Sortiment liegt unterhalb der sortimentsbezogenen Kaufkraft in der Stadt Bornheim.

Bei der Ermittlung der sortimentsbezogenen Auswirkungen wurden jeweils die maximal zulässigen Verkaufsflächen in Form eines Worst-Case-Szenarios zugrunde gelegt. Im Sorti-

ment Nahrungs- und Genussmittel werden demzufolge mit dem Vorhaben voraussichtlich Umverteilungen bei anderen ansässigen Lebensmittelanbietern im Umfeld bewirkt. Davon sind die Lebensmitteldiscounter Netto am Standort Königstraße und Penny am Standort Bonner Straße sowie der Lebensmittelmarkt Edeka betroffen. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Roisdorf und an wohnungsnahen Standorten im Stadtteil Roisdorf werden sich auf ca. 10 % des projektrelevanten Umsatzes belaufen. Im Nahversorgungszentrum Hersel beträgt die Umverteilung ca. 4% des Umsatzes. Die geplante Ansiedlung führt bei den sonstigen städtischen Lebensmittelmärkten zu einer Umsatzumverteilung von ca. 5 %. Es sind daher verträgliche Auswirkungen im gesamtstädtischen Zusammenhang zu erwarten.

Aufgrund der überdurchschnittlichen Kundenfrequenz der vorhandenen Niederlassung des am Standort Am Hellenkreuz ansässigen Filialisten (Fa. Aldi) wird die geplante weitere Filiale im Plangebiet eine erhebliche Entlastungsfunktion übernehmen. Gleichzeitig werden die weiteren Standorte in der Ortschaft Hersel (Roisdorfer Straße) und der Ortschaft Merten (geplanter Standort) von der Wettbewerbsverschärfung (Selbstkannibalisierung) im betriebsinternen Filialnetz betroffen sein.

Im Sortimentsbereich Bekleidung ist eine Umsatzverlagerung für die Fachgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Roisdorf von ca. 5 % zu erwarten. Dies resultiert aus den vergleichsweise geringen Angebotsüberschneidungen zwischen den ansässigen Fachgeschäften und den geplanten Fachmärkten. Mit dem geplanten Angebot kann überwiegend die bisher aufgrund des eingeschränkten Angebotes abfließende Kaufkraft zukünftig in Bornheim gebunden werden.

Für Anbieter im Segment Unterhaltungselektronik außerhalb der zentralen Versorgungsgebiete der Stadt Bornheim und des nördlichen Bonner Stadtgebiets sind mit der Ansiedlung des Elektronikfachmarktes betriebsgefährdende Auswirkungen nicht auszuschließen. Die Umsatzverteilungen werden dabei in Bornheim mit ca.15% und im Bonner Norden mit ca. 20% prognostiziert. Im Gutachten wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich bei einer möglichen Verkleinerung der geplanten Verkaufsflächen des Elektronikfachmarktes lediglich die regionale sortimentspezifische Ausstrahlungskraft verringert. Die Wettbewerbswirkungen im Nahbereich, insbesondere in der Stadt Bornheim, werden sich dabei nur geringfügig verändern.

Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung

In Hinblick auf eine gesamtstädtische verkehrliche Entlastung und der verträglichen Integration des vorhabenbezogenen Verkehrs wird der Ausbau der Kreuzung L 183n / L281/ L118 zu einer leistungsfähigen Lichtsignalanlage mit mehrspurigem Ausbau empfohlen. Diese Maßnahmen sind bereits in der Ausbauplanung zur L 183n enthalten und werden im Zuge des weiterführenden Straßenausbaus hergestellt. Zudem wird die Umsetzung der zusammengefassten Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) empfohlen. Unter den Voraussetzungen dieses Planfalls wird auch die Leistungsfähigkeit des Knotens Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße weiter verbessert. Neben der Realisierung dieser Maßnahmen wird zudem der Umbau des Knotenpunktes Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße zu einem Kreisverkehrsplatz mit Bypass sowie die verkehrliche Anbindung des Vorhabens an die Bonner Straße mittels eines Kreisverkehrsplatzes empfohlen. Um die verkehrlichen Verhältnisse zu verbessern, wird die Herstellung einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung Bonner Straße / Brunnenallee als sinnvoll erachtet.

Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers

Neben den Kosten für die Planung und den Bau des Einkaufszentrums sowie für den Kreisverkehrsplatz auf der Bonner Straße sind Kostenbeteiligungen an weiteren baulichen Maßnahmen vorgesehen. Hier sind im weiteren Verfahren noch die Maßnahmen festzulegen und mit Kostenschätzungen zu versehen. Eine Kostenbeteiligung ist für den Verkehrsknotenpunkt Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße sowie für die Verbesserung der Rad-

wege und Haltestellen vorgesehen. Die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers für die Herstellung der empfohlenen verkehrlichen Ertüchtigungsmaßnahme soll im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Kostenbeteiligung richtet sich nach dem Anteil des durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

4. Resümee

Nach dem Stand der Planung können bis auf den Verbleib der Anlieferung im Bereich der Schumacher Straße alle Beschlussauflagen des Verkehrs- und Planungsausschusses vom 23.02.2012 erfüllt werden. In Hinblick auf die äußere Gestaltung des Gebäudes soll im anstehenden Verfahren der Anteil der verglasten Flächen für die Fassaden entlang Bonner Straße und der Straße Widdiger Weg festgelegt werden. Mit der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Kostenbeteiligung für die Herstellung der empfohlenen verkehrlichen Ertüchtigungsmaßnahme und für die Verbesserung der Radwege und Haltestellen in Form eines städtebaulichen Vertrages werden diese Maßnahmen vertraglich gesichert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich aus den Ergebnissen der Fachgutachten keine planungsrechtlichen Hemmnisse, die der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen. Mit den vorgesehenen Nutzungen werden keine negativen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen ausgelöst. Die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zum Schallschutz sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Mit dem geplanten Vorhaben werden somit keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst.

Unter Voraussetzung der Umsetzung der in der Verkehrsuntersuchung genannten Maßnahmen lässt sich das vorhabenbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen gesamtstädtisch verträglich integrieren. Die geplante Anzahl der Stellplätze entspricht den nutzungsbedingten Erfordernissen.

Finanzielle Auswirkungen

3000 Euro

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Gestaltungsplan
3. Gebäudeansichten
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung