

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Ro 17

in der Ortschaft Roisdorf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

1 Anlass der Planung

Der Grundstückseigentümer des Toom-Verbrauchermarktes in der Ortschaft 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 (SO) für ein Einkaufszentrum erforderlich. Mit dem Bebauungsplan soll die Erschließung und Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung Hauptversorgungszentrum der Stadt gewährleistet werden.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Roisdorf in zentraler innerstädtischer Lage. Es wird durch Teilflächen des Flst. Nr. 7 (Siegburger Straße), den Flst. Nr. 13 - Nr. 20, Nr. 26 - Nr. 30, Teilflächen der Flst. Nr. 32 und Nr. 33 (Bonner Straße), den Flst. Nr. 44, Nr. 871, Nr. 874, Teilflächen der Flst. Nr. 872 und Nr. 875 (Fußgängerunterführung), Flst. Nr. 877 - Nr. 885 sowie Teilflächen des Flst. Nr. 862 (Schumacher Straße) auf der Gemarkung Roisdorf, Flur 8 gebildet. Zudem werden Teilflächen der Flst. Nr. 160 und Flst. Nr. 765, die Flst. Nr. 649 und Nr. 651 der Gemarkung Roisdorf, Flur 9 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 850, Flst. Nr. 852, Flst. Nr. 855 sowie das Flst. Nr. 851 der Gemarkung Roisdorf, Flur 7, durch den Bebauungsplan überplant. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 2,9 ha.

3 Bestand

3.1 Bestandsnutzung

Das zweigeschossige Gebäude des Toom-Verbrauchermarktes besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 6.000 m². Im Untergeschoss und im Erdgeschoss sind der Lebensmittelmarkt und weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen, im Obergeschoss sind Verwaltungs- und Büroräume untergebracht. Im Südwesten des Plangebiets befinden sich öffentliche Stellplätze sowie ein Ärztehaus mit Apotheke. Im Nordosten sind gewerbliche Nutzungen untergebracht. Die Schumacher Straße führt durch das Gebiet. Die Straße dient damit unter anderem der Erschließung der Stellplatzflächen des Standortes. Die Stellplätze sind bis auf einzelne Baumstandorte vollständig versiegelt. Im Nordwesten sowie beidseitig der

Bonner Straße befinden sich Grünflächen mit vereinzeltem Baum- und Gehölzbestand. Entlang der Bonner Straße verläuft ein Geh- und Radweg.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Gebäude-, -Parkplatz- und Freiflächen des Standortes einschließlich der gewerblichen Nutzungen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Ärztehaus befindet sich in fremdem Privateigentum. Die sonstigen Grundstücksflächen sind in städtischem Eigentum. Die zur Realisierung des Vorhabens notwendigen städtischen Flächen sowie die Flächen des Ärztehauses sollen vom Vorhabenträger erworben werden.

4 Planungsrecht

4.1 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des Regionalplans.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen innerhalb des räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.2 Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4

Die Flächen des Plangebiets werden durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Ro 15 nordöstlich der Schumacher Straße und Ro 15.4 südwestlich der Schuhmacher Straße gefasst.

Im Bebauungsplan Ro 15 sind die Flächen des Plangebiets als Mischgebiet (MI) gem. BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt. In Mischgebieten ist der Einzelhandel allgemein zulässig.

Der Bebauungsplan Ro 15.4 setzt die Flächen als Kerngebiet (MK) gem. BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen schließen die Bestandsbebauung ein und ermöglichen die bauliche Erweiterung nach Nordwesten. Die zulässige 1- bis 3- geschossige Bebauung orientiert sich dabei am Bestand.

Die Kerngebiete werden vor allem geprägt durch die Handelseinrichtungen sowie durch die sonstigen allgemein zulässigen zentralen Nutzungen. Insbesondere der großflächige Einzelhandel gilt als wesentlicher Bestandteil der zentralen Nutzungen.

Nach derzeitigem Planungsrecht sind innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 weitere Verkaufsflächen zulässig. Abhängig vom Entwurf der neuen baulichen Anlagen wären ggf. Verkaufsflächen von insgesamt ca. 11.000 m² möglich.

5 Planverfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit dem Vorhaben wird voraussichtlich eine Fläche von ca. 22.000 m² durch Gebäude und private Erschließungsflächen überbaut. Die gem. § 13a

(2) BauGB zugrunde liegende zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 70.000 m² im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird damit eingehalten. Nach den Vorgaben des § 13a (2) BauGB ist bei Grundflächen von 20.000 m² bis 70.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Es bestehen nach derzeitiger Einschätzung keine Anhaltspunkte, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erkennen lassen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, so dass gemäß den Regelungen des § 13 BauGB auf die Erstellung der Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird durchgeführt. Nach Prüfung der in Anlage 2 zum § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien führt die Planung nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen. Die Ergebnisse der vorläufigen Vorprüfung des Einzelfalls werden unter Punkt 9 aufgeführt.

6 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet bildet entsprechend der Darstellung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stand der Fortschreibung 2011, gemeinsam mit der Königstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereiches das „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt. Der bestehende Toom-Markt ist der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile von Bornheim. Der Standort fungiert dabei als Vorrangstandort für großflächige Betriebe, für die im Bereich der Königstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes wird durch die Planung größtenteils entsprochen. Die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters soll entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

7 Planungsziele und Planungskonzeption im Bebauungsplan

7.1 Nutzung und bauliche Gestaltung

Nutzung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden. Aufgrund der angestrebten Nutzungsstruktur soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, und Gastronomiebetrieben sowie Büros und Arztpraxen planungsrechtlich gesichert werden. Die geplante Sortiments- und Nutzungsstruktur orientiert sich an den Vorgaben des aktuellen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt.

Es ist eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von maximal 13.500 m² für Geschäftseinheiten einschließlich der bereits vorhandenen Nutzungen vorgesehen. Zudem ist eine überdachte Mallfläche von ca. 1.700 m² für die Erschließung sowie zur Unterbringung von Gastronomieflächen geplant. Der größte Anteil der neu entstehenden Verkaufsflächen soll auf die Ansiedlung großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente entfallen. Die Unterbringung des bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes mit reduzierter Verkaufsfläche ist Bestandteil der Planung. Lediglich ein geringer Anteil der Verkaufsflächen soll auf kleinere Geschäftseinheiten mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie auf Dienstleistungseinrichtungen entfallen, um eine Konkurrenzsituation zur Einzelhandelsstruktur der Königstraße zu vermeiden. Zudem soll ein Ersatzangebot für das im Rahmen der Planung entfallende Ärztehaus geschaffen werden.

Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sollen sich am derzeitigen Bestand des Toom-Marktes orientieren. Im Teilbereichen des Plangebiets im Südwesten und Nordwesten entlang der Bonner Straße soll die Gebäudehöhe erhöht werden, um die städtebauliche Prägnanz der geplanten Nutzung durch die Gestaltung der baulichen Anlagen zu betonen. Die Planung zur äußeren Gestaltung und Gliederung der baulichen Anlagen ist dem Gestaltungsplan zu entnehmen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Anordnung von Werbeanlagen sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Ziel der Planung ist dabei eine zeitgemäße städtebauliche und architektonisch ansprechende äußere Gestaltung der baulichen Anlagen mit entsprechender Gliederung des Gebäudes, insbesondere entlang der Bonner Straße. Dabei soll im weiteren Verfahren noch ein Anteil an verglasten Flächen für die Fassaden entlang Bonner Straße und der Straße Widdiger Weg festgelegt werden.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger soll ergänzend die Festlegungen zur Gestaltung beinhalten.

7.2 Sortimentfestsetzungen

Für die einzelnen Sortimente sollen jeweils maximale Verkaufsflächen festgesetzt werden. Diese orientieren sich an den Darstellungen des aktuellen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts. Mit dem Sortimentsangebot kann somit den aufgezeigten vorhandenen Kaufkraftabflüssen im Stadtgebiet entgegengewirkt werden. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsinfrastruktur der Stadt Bornheim sowie auf benachbarte Kommunen wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel untersucht und bewertet. Die sortimentspezifischen Auswirkungen sind dem Fachgutachten zu entnehmen.

Die geplanten Sortimente am Standort sind in der Spalte 1 der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt. Zudem sind die nach der derzeitigen Konzeption geplanten Verkaufsflächen in der Spalte 2 aufgeführt. Um einen Nutzungsspielraum zu ermöglichen, ohne dafür zukünftig Änderungen des Bebauungsplans erforderlich werden zu lassen, sollen sortimentspezifische Obergrenzen festgesetzt werden. Diese sind der Spalte 3 der Tabelle 1 zu entnehmen. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m² bleibt davon jedoch unberührt und ist insgesamt einzuhalten.

Tabelle 1: Übersicht der geplanten konzeptionellen Sortimente und der Sortimentfestsetzungen im Bebauungsplan

Sortimente	geplante konzeptionelle Verkaufsflächen	Festsetzungen im Bebauungsplan
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränken	Lebensmittelvollsortimenter: 3.700 m ² Lebensmitteldiscounter: 900 m ²	5.200 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnissen und Körperpflege-mitteln	700 m ²	900 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Bekleidung	1.750 m ²	2.500 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Schuhe, Lederwaren	1.000 m ²	1.000 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Sport- und Campingartikel	700 m ²	1.000 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Unterhaltungselektronik, Telekommunikations-geräte, Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software, Foto-Erzeugnisse	3.500 m ²	3.500 m ²

Sortimente	geplante konzeptionelle Verkaufsflächen	Festsetzungen im Bebauungsplan
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Einrichtungsbedarf und Geschenkartikel“ (Wohnmöbel, Haushaltstextilien, Vorhänge, Gardinen, Bodenbeläge, Teppiche, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel)	500 m ²	1.000 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Optische Erzeugnisse“	600 m ²	100 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		200 m ²
Sonstige Einzelhandelsbetriebe (Shops), zusammen		400 m ²
Apotheke	150 m ²	150 m ²
Gesamtfläche max.	13.500 m ²	13.500m ²

7.3 Verkehrliche Erschließung / Anlieferung / Stellplätze

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Standortes soll durch den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes auf der Bonner Straße erfolgen. Die Besucherzufahrt zu den Neubauflächen soll vollständig über diesen Kreisverkehr mit direkter Zufahrt zur geplanten Tiefgarage und den weiteren integrierten Parkplätzen auf dem Dach des Gebäudes im Nordosten erfolgen.

Der südliche Teilbereich der Schumacher Straße entfällt vollständig und wird durch die Neubauflächen überplant. Mit der bestehenden Wendeanlage in der Siegburger Straße ist die Wendemöglichkeit für den Verkehr aus dem nun reduzierten Abschnitt der Schumacher Straße weiterhin gewährleistet.

Im Zuge der Bonner Straße wird die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes an der Kreuzung Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße empfohlen (siehe Punkt 7.5.1)

Die fußläufige Anbindung des Einkaufszentrums erfolgt über die Gehwege entlang der Schumacher Straße, der Bonner Straße sowie der Straße Widdiger Weg mit Anbindung an die Custorstraße im Nordosten. Um die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums zu optimieren, ist im Rahmen der Planung eine weitere fußläufige Anbindung innerhalb des Plangebiets zwischen der Schumacher Straße und der Bonner Straße vorgesehen. Zudem sind Querungshilfen für Fußgänger beidseitig des geplanten Kreisverkehrs auf der Bonner Straße vorgesehen. Die geplanten privaten Erschließungsflächen im Nordosten entlang der Bahnlinie mit Anschluss an die Siegburger Straße sollen auch für Fußgänger und Radfahrer freigegeben werden, um die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg weiterhin zu gewährleisten.

Die Anbindung des Einkaufszentrums für Fußgänger und Radfahrer ist insbesondere im Bereich der Bonner Straße weiter zu verbessern. Hier können die vorhandenen Wege soweit als möglich verbreitert werden, mit dem Ziel eine durchgängige Radfahrverbindung zu schaffen.

Um die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums mit dem ÖPNV zu verbessern, ist die Einrichtung von Bushaltestellen beidseitig der Bonner Straße in direkter Nähe des Vorhabens geplant.

Organisation der Anlieferung

Aufgrund der L-förmigen Beschaffenheit der Grundstücksflächen und der notwendigen zentralen Erschließung ist eine räumliche Aufteilung der Nutzungen erforderlich. Eine zentrale Anlieferungszone für alle Nutzungen ist aufgrund dieser Nutzungsorganisation nicht möglich. In Folge dessen sind drei separate Anlieferzonen erforderlich. Eine alternative Anlieferungsmöglichkeit im Nordwesten von Seiten der Bonner Straße wird aufgrund der sich daraus ergebenden verkehrlichen Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Da die hauptsächliche Anlieferung in der Regel durch LKW mit einer Länge von 18 m erfolgt, und die Entladung mit Flurförderfahrzeugen rückwärtig vorgenommen werden muss, müssen diese Fahrzeuge für den Anliefervorgang senkrecht zur Bonner Str. aufgestellt werden. Dafür ist eine zweite Ausfahrt erforderlich. Durch die benötigten Rangierflächen im Zuge der An- und Ausfahrt (siehe städtebaulicher Entwurf) werden auf der Bonner Straße jeweils beide Fahrspuren über einen Zeitraum von mindestens 90 Sekunden benötigt, so dass der Verkehrsfluss in diesem Zeitraum beeinträchtigt wäre. Zudem führt der Niveauunterschied des Geländes von ca. 3.00 m zwischen der Schumacher Straße (Erdgeschossniveau des Lebensmittelmarktes) und der Bonner Straße zu einer wesentlichen betriebsorganisatorischen Einschränkung, da der gesamte Warentransport dann mittels Aufzügen organisiert werden müsste.

Anlieferzone im Nordwesten (Schumacher Straße)

Mit der geplanten Anlieferzone im Nordwesten soll ausschließlich die Andienung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters gewährleistet werden. Nach den Aussagen der Verkehrsuntersuchung ist ein tägliches Anlieferaufkommen von ca. 9 Lkw (davon 3 schwere Lkw und 6 leichte Lkw / Lieferwagen gemäß der Schalltechnischen Untersuchung) zu erwarten. Die Anlieferzone soll vollständig eingehaust werden.

Anlieferzone im Nordosten (Bahnnähe)

Die Anlieferzone im Nordosten ist für die Andienung des geplanten Lebensmitteldiscounters sowie für die sonstigen Nutzungen in nordöstlichen Gebäudebereich vorgesehen. Die Zufahrt für Lkw soll über die Straße Widdiger Weg erfolgen. Nach den Aussagen der Verkehrsuntersuchung ist ein tägliches Anlieferaufkommen von ca. 12 Lkw (davon 2 schwere Lkw und 10 leichte Lkw / Lieferwagen gemäß der Schalltechnischen Untersuchung) zu erwarten. Die Anlieferzone soll teilweise eingehaust werden.

Anlieferzone im Süden (Widdiger Weg)

Die südliche Anlieferzone an der Straße Widdiger Weg ist zur Warenanlieferung sowie zur kundenspezifischen Warenausgabe vorgesehen. Die Verkehrsabwicklung erfolgt ausschließlich über die Straße Widdiger Weg. Nach den Aussagen der Verkehrsuntersuchung ist ein tägliches Anlieferaufkommen von ca. 4 Lkw (davon 1 schwerer Lkw und 3 leichte Lkw / Lieferwagen gemäß der Schalltechnischen Untersuchung) zu erwarten. Die Anlieferzone soll vollständig eingehaust werden.

Es ist jedoch nicht von einem täglichen Verkehrsaufkommen aller genannten Anlieferverkehre auszugehen. Der verkehrliche Ansatz beschreibt daher lediglich das maximale Verkehrsaufkommen. Mit der geplanten Einhausung der Anlieferbereiche soll einer Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen durch Lärmemissionen vorgebeugt werden. Die Vorgaben dazu sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Stellplätze

Nach dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung mit branchendifferenzierter Betrachtung des durchschnittlichen Parkplatzumschlages sind für das Vorhaben 534 Stellplätze erforderlich. Die Planung sieht die Herstellung von 550 Stellplätzen vor. Die Unterbringung der Stellplätze soll durch den Bau einer Tiefgarage sowie durch weitere Stellplatzflächen auf den zukünftigen Dachflächen im Nordosten erfolgen. Die funktionale Anordnung von Stellplatzflächen innerhalb des Einkaufszentrums wird somit gewährleistet. Die Anzahl der Stellplätze entspricht den Vorgaben der BauO NRW sowie den Aussagen der Verkehrsuntersuchung. Die Anzahl der Stellplätze soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesi-

chert werden. Im Vorbereich der zukünftigen Hauptzugänge von der Schumacher Straße, der Straße Widdiger Weg und der Bonner Straße sollen Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Flächen soll wie bisher über die bestehenden Leitungen in der Bonner Straße, der Schumacher Straße und der Straße Widdiger Weg erfolgen. Die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers der Dachflächen ist derzeit aufgrund des geplanten Versiegelungsgrades der Grundstücksflächen nicht vorgesehen. Der Anteil der zukünftigen Überbauung entspricht in etwa dem Anteil der bereits mit Gebäuden und Stellplätzen versiegelten Flächen des Bestandes.

7.5 Fachgutachten

Im Zuge des Verfahrens wurden eine Verkehrsuntersuchung, ein schalltechnisches Gutachten sowie eine einzelhandelsorientierte Auswirkungsanalyse erstellt. Die Ergebnisse der jeweiligen Untersuchungen werden nachfolgend aufgeführt.

7.5.1 Verkehrsuntersuchung

Verkehrsaufkommen

Aus dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung des Büros IVV, Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Aachen, Stand Mai 2012, geht hervor, dass aufgrund der geplanten Sortimente und deren jeweilige Verkehrserzeugungsraten ein Kundenverkehr von ca. 5.982 Kfz-Fahrten / Tag im Ziel- und Quellverkehr insgesamt zu erwarten ist. Zudem ist von täglich ca. 374 Kfz-Fahrten der Beschäftigten auszugehen. Die derzeitigen Nutzungen lösen ein Verkehrsaufkommen von ca. 2.100 Fahrten / Tag aus. Demzufolge entstehen mit dem geplanten Vorhaben gegenüber dem Bestand zusätzlich ca. 4.256 Fahrten / Tag. Für die Schumacher Straße entfällt damit zukünftig der gesamte Kundenverkehr. Damit wird sich der Kfz-Verkehr auf der Schumacher Straße von derzeit insgesamt 2600 Kfz/DTV bestehend aus Anwohnerverkehr sowie Kunden- und Anlieferverkehr auf 800 Kfz/DTV, bestehend aus Anwohner- und Anlieferverkehr, wesentlich verringern.

Verkehrliche Anbindung / Verkehrsknotenpunkte

Dem Ergebnis zufolge ist die geplante verkehrliche Anbindung des Einkaufszentrums mittels eines Kreisverkehrsplatzes auf der Bonner Straße als leistungsfähig mit befriedigender Verkehrsqualität zu bewerten. Für den Kreuzungspunkt Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße ist nach der Realisierung des Vorhabens weiterhin von einer mangelhaften Leistungsfähigkeit auszugehen. Die vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehre führen jedoch nur zu einer geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigung der bestehenden Verkehrsverhältnisse. Zur deutlichen Verbesserung der verkehrlichen Qualität mit Verringerung der Wartezeiten wird die Herstellung eines Kreisverkehrsplatzes mit Bypass empfohlen.

Gesamtstädtische Auswirkungen / Handlungsempfehlung

Im Fazit des Gutachtens 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 sollen im Zuge des weiterführenden Straßenausbaus vollständig hergestellt werden. Zur gesamtstädtischen Integration des vorhabenbezogenen Verkehrs wird zudem die Umsetzung der im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplans zusammengefassten Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) empfohlen. Die Realisierung der Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) führen dabei zur beabsichtigten Verlagerung des innerstädtischen Durchgangsverkehrs auf die Landesstraßen. Durch die Maßnahmen kommt es zudem netzbedingt zu Mehrbelastungen auf den Straßen Servatiusweg und Aeltersgasse. Es werden weiterhin netzbedingt sowie durch das

Planvorhaben bewirkte Mehrbelastungen auf den Straßen Apostelpfad, Adenauerallee und Fußkreuzweg prognostiziert. Aus dem Ergebnis der Berechnung geht hervor, dass sich das geplante Vorhaben unter den Bedingungen des Planfalls D.1 am verträglichsten in das innerstädtische Verkehrsnetz integrieren lässt. Zudem wird die Leistungsfähigkeit des Knotens Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße unter diesen Voraussetzungen weiter verbessert.

Es wird abschließend die langfristige Realisierung der Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) empfohlen. Zudem wird 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.

7.5.2 Schalltechnisches Gutachten

Die immissionstechnischen Auswirkungen wurden durch die Fa. Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, im Bericht Nr. 1202025 / 01, Stand Mai 2012, vorhabenbezogen bewertet. Grundlage der verkehrlichen Annahmen sind die Aussagen und Ergebnisse der vorliegenden Verkehrsuntersuchung.

Relevante Geräuschquellen des Vorhabens

Der Berechnung entsprechend den Vorgaben der TA-Lärm wurden die immissionstechnischen Auswirkungen der geplanten Pkw- Stellplätze sowie der Einkaufswagenbewegungen auf dem Parkdeck und in der teilweise offenen Tiefgarage innerhalb der empfohlenen Betriebszeit von maximal 7.00 - 22.00 Uhr (Ladenöffnungszeit bis 21.30 Uhr zuzüglich Parkplatznutzungszeit 30 min) zugrunde gelegt. Weiterhin wurden die zu erwartenden Anlieferverkehre und Entsorgungsfahrten im Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr berücksichtigt. An- und Abfahrten während der Nachtzeit zwischen 22.00 - 6.00 Uhr werden für das Vorhaben grundsätzlich ausgeschlossen. Neben den Fahrgeräuschen wurden die jeweiligen Standlaufzeiten von Lkw, die Geräuschentwicklung des Anliefergeschehens, mögliche Kühlaggregate von Lkw sowie die geplanten Einhausungen von Anlieferbereichen mit berücksichtigt. Weiterhin wurden schalltechnisch wirksame Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie zur Klimatisierung mit einer Betriebszeit von 00.00 - 24.00 Uhr in Form einer Maximalbelastung berücksichtigt. Die genauen Berechnungs- und Bewertungsergebnisse sind dem Fachgutachten zu entnehmen.

Auswirkungen und schalltechnische Vorgaben

Da aufgrund der unmittelbaren Nähe des Grundstücks Siegburger Straße 14 zur geplanten gebietsinternen Fahrbahn der Lkw- Umfahrt eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums gemäß den Vorgaben der TA-Lärm zur Tageszeit nicht mit Sicherheit auszuschließen ist, wird die Herstellung einer 2,80 m hohen Lärmschutzwand auf einer Länge von 7,0 m entlang der unbebauten Grundstücksgrenze empfohlen.

Aus dem Ergebnis der Berechnungen geht somit hervor, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit generell eingehalten werden, sofern die Betriebszeiten von 7.00 - 22.00 Uhr nicht überschritten werden, die entsprechenden schalltechnischen Vorgaben für Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie zur Klimatisierung des Gebäudes beachtet werden und die Realisierung der Lärmschutzanlage gesichert wird. Die Anlieferung im Zeitraum vor 7.00 Uhr und nach 20.00 Uhr außerhalb der Nachtzeit ist aus schalltechnischer Sicht heraus möglich. Innerhalb dieses Zeitraums ist dabei in der Maximalfallbetrachtung von einem Anlieferverkehr von max. 2 schweren Lkw (jeweils 1 Lkw im Anlieferbereich im Nordwesten und im Nordosten) und 1 leichtem Lkw bzw. Lieferwagen je Nutzer / Nutzergruppe auszugehen. Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der Vorgaben aus schalltechnischer Sicht heraus zulässig. Die schalltechnischen Vorgaben sollen durch

Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Auswirkungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Umfeld

Mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die schutzbedürftigen Nutzungen entlang betroffener Straßen im Umfeld des Standortes nicht überschritten. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

7.5.3 Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel

Vorgehensweise

In der Auswirkungsanalyse der Fa. BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Mai 2012, wurden die theoretisch maximal zulässigen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen je Sortiment zugrunde gelegt (siehe vorläufige Begründung, Punkt 7.2, Sortimentsfestsetzungen, Tabelle 1, Spalte 3). Die Untersuchung erfolgte für jedes Sortiment separat in Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung. Die Abgrenzungen des Untersuchungsgebiets sind der Auswirkungsanalyse zu entnehmen.

Ergebnisse der sortimentspezifischen Auswirkungen

Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse geht hervor, dass aufgrund der derzeit hohen Kaufkraftabflüsse in den zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Optik und Bücher) von einer Verbesserung der Versorgungsfunktion für die Bornheimer Bevölkerung auszugehen ist. Den bestehenden Kaufkraftabflüssen kann somit entgegengewirkt werden. Das geplante Nahversorgungsangebot wird insbesondere eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in den Bornheimer Ortsteilen Brenig und Roisdorf bewirken.

Der Umsatz des geplanten Einkaufszentrums wird insgesamt voraussichtlich zu knapp 60 % aus dem Bornheimer Kaufkraftpotential generiert. Mit den Kunden des Naheinzugsgebiet werden voraussichtlich 26 % Umsatzvolumen erzielt. Aus dem Ferneinzugsgebiet sowie aus Streuumsätzen stammen 15 %. Im Verhältnis zu den benachbarten Ober- und Mittelzentren wird das Einkaufszentrum eine nur geringe Ausstrahlungskraft entfalten.

Aus 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 demzufolge nicht von einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen auszugehen.

Nach Ansicht der Gutachter sind für die Elektrofachmärkte aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte betriebsgefährdende Auswirkungen der ansässigen Anbieter in Bornheim und Bonn nicht auszuschließen. Diese Betriebe befinden sich allerdings in Solitärlagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Es wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass sich bei einer möglichen Verkleinerung der geplanten Verkaufsflächen des Elektronikfachmarktes am Standort lediglich die regionale sortimentspezifische Ausstrahlungskraft verringert. Die Wettbewerbseffekte im Nahbereich insbesondere in der Stadt Bornheim werden sich dabei nur geringfügig verändern.

Der zu erwartende Umsatz für jedes geplante Sortiment liegt unterhalb der sortimentsbezogenen Kaufkraft in der Stadt Bornheim. Damit kann auch den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms entsprochen werden.

Berücksichtigung der übergeordneten Planung

Im Bebauungsplanverfahren sind zudem die rechtskräftigen sowie die in Aufstellung befindlichen Grundsätze der Landesplanung in der Abwägung zu berücksichtigen sowie die landesplanerischen Ziele einzuhalten. Mit der Veröffentlichung des Kabinettschlusses zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 17.04.2012, bestehen mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Diese müssen entsprechend berücksichtigt werden. Nach derzeitigem Planungsstand wird den Zielen der Raumordnung entsprochen. Das Vorhaben ist demnach aus landesplanerischer Sicht heraus zulässig.

8 Umsetzung der Planung

Die Kosten für die Planung und den Bau des geplanten Einkaufszentrums werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies gilt auch für den Bau der geplanten Kreisverkehrsplatzes auf der Bonner Straße, der als Zufahrt zum Einkaufszentrum dienen soll.

Für die weiteren baulichen Maßnahmen ist eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers 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 Radwege 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.

9 Vorprüfung des Einzelfalls

9.1 Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von schützenswerten Biotopflächen, Vogelschutzgebieten und sonstigen Schutzgebieten.

Schutzgut Mensch

Der vorhandene Kundenverkehr auf der Schumacher Straße entfällt durch die Planung vollständig. Dies führt zu einer erheblichen Lärmreduktion für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen. Der Anlieferverkehr auf der Schumacher Straße ist weiterhin zulässig. In der schalltechnischen Untersuchung wurden alle vom Vorhaben ausgehenden möglichen Lärmimmissionen berücksichtigt. Aus dem Ergebnis der Untersuchung geht hervor, dass das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht heraus zulässig ist. Die fachgutachterlich empfohlenen Maßnahmen sollen im Bebauungsplan durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte entsprechend der TA Lärm für die benachbarten Wohn- und Mischbauflächen wird somit gewährleistet. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch durch mögliche übermäßige Lärmauswirkungen sind somit nicht zu erwarten. Durch die geplanten Ertüchtigungsmaßnahmen der Verkehrsanlagen sollen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen verringert werden.

Mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die schutzbedürftigen Nutzungen entlang betroffener Straßen im Umfeld des Standortes nicht überschritten. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es sind somit

keine nachteiligen Auswirkungen für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme der Grünflächen im Nordosten und Nordwesten sowie entlang der Bonner Straße zum größten Teil versiegelt. Es sind derzeit keine Vorkommen von besonders geschützten oder streng geschützten Arten im Sinne des § 7 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bekannt. Im Bebauungsplanverfahren soll eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen werden. Damit sollen mögliche artenschutzrelevante Arten erfasst und Verbotstatbeständen gem. § 44 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vorgebeugt werden. Mögliche artenschutzrechtlich relevante Ergebnisse werden im anstehenden Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Überbauung soll zum größten Teil auf den bereits versiegelten Flächen realisiert werden. Eingriffe in besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorgesehen. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Urfeld. Vorgaben, die sich aus der Lage innerhalb der Wasserschutzzone ergeben, werden im Bebauungsplan berücksichtigt, um negative Auswirkungen der Planung auf den Grundwasserhaushalt und die Grundwasserqualität zu vermeiden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

9.2 Prüfung nach Anlage 2 zum § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1. Merkmale des Bebauungsplans (Punkte 1.1 - 1.5)

Das Vorhaben befindet sich gem. § 14b Abs. 3 UVPG nicht in einem Plan- oder Programmbereich, dessen Ziele der Zulassung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen. Die geplante Nutzung entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim. Die Anpassung des Flächennutzungsplans soll auf dem Wege der Berichtigung erfolgen. Mit dem Planvorhaben erfolgt keine Beeinflussung anderer sonstiger Pläne und Programme. Es sind keine nachhaltigen umwelt- und gesundheitsbezogenen Beeinträchtigungen in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung erkennbar. Mit dem Planvorhaben sind derzeit keine Hemmnisse zu erwarten, die der Durchführung übergeordneter nationaler und europäischer Umweltvorschriften entgegenstehen. Die einzuhaltenden gesetzlichen Regelungen zum Umweltschutz werden im anstehenden Planverfahren ausreichend berücksichtigt.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen (Punkte 2.1 - 2.5)

Mit dem Vorhaben sind derzeit keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Es werden keine kumulativen und grenzüberschreitenden umweltbezogenen Auswirkungen hervorgerufen. Besondere Risiken für die Umwelt einschließlich gesundheitsgefährdender Auswirkungen auf den Menschen sind auf Grundlage des bisherigen Planungsstandes in Verbindung mit den Ergebnissen der vorliegenden Fachgutachten nicht zu erwarten. Die Flächen des Plangebiets sind bereits nahezu vollständig versiegelt und sollen in geringfügigem Maß zusätzlich versiegelt werden, mit einhergehender Reduktion des Freiflächenanteils. Bodendenkmäler und sonstige Denkmäler, die ein Denkmal des kulturellen Erbes darstellen können, sind nicht bekannt. Überschreitungen der Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden mit dem Planvorhaben nicht hervorgerufen.

2.6 Auswirkungen auf Schutzgebiete und sonstige Gebiete (Punkte 2.6.1 - 2.6.9)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der in den Punkten 2.6.1 bis 2.6.6 genannten Schutzgebiete. Es sind derzeit keine Bodendenkmäler, Denkmalensemble oder Baudenkmäler bekannt. Die Plangebietsflächen befinden sich nicht in einer archäologisch bedeutsamen Landschaft. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Urfeld. Vorgaben, die sich aus der Lage innerhalb der Wasserschutzzone ergeben, werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Überschwemmungsgebiete und Heilquellenschutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor. Die Flächen befinden sich nicht in einem Bereich, in dem eine Überschreitung der in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen erkennbar ist. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortschaft Roisdorf der Stadt Bornheim. Das Plangebiet befindet sich somit innerhalb eines städtischen Siedlungsschwerpunktes. Die Stadt ist nach den Regelungen der Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft und befindet sich im Verflechtungsbereich zwischen den Oberzentren Köln und Bonn. Die fachgutachterlich empfohlenen vorhabensspezifischen Maßnahmen zur verträglichen innerstädtischen Integration des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verringern.