

Bebauungsplan Ro 17

in der Ortschaft Roisdorf

Niederschrift

**über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde mit einer Auslegung der Planung und einer Einwohnerversammlung durchgeführt:

Zeitraum der Auslegung: von Montag 13.09.2012 bis Montag 12.10.2012
Einwohnerversammlung: am Mittwoch 26.09.2012 von 18.30 bis ca. 22.30 Uhr
Ort: Ratsaal, Rathausstr. 20

Anwesend waren: Herr Schier (Erster Beigeordneter der Stadt Bornheim)
Herr Erll (Fachbereichsleiter Stadtplanung / Grundstücksneuordnung)
Frau Breuer (Geschäftsbereich Stadtplanung)
Frau Schweer (BKI mbH)
Herr Kunze (BKI mbH)
Frau Küppers (BBE Handelsberatung GmbH),
Frau Schwarz (Ingenieurgruppe IVV),
Herr Heppekausen (Kramer Schalltechnik GmbH),
Herr Dederichs (Dederichs Projektbau GmbH)

ca. 75 Bürger-/innen

Um ca. 18.30 Uhr eröffnete Herr Schier die Veranstaltung, stellte die Anwesenden mit den Planungsbeteiligten vor und erläuterte den Ablauf des Abends sowie den derzeitigen Stand des Verfahrens zum Bebauungsplan Ro 17. Anschließend führte das Büro BKI mbH in die Planung ein. Die Fachgutachter erläuterten im weiteren Verlauf die wesentlichen Ergebnisse der Fachgutachten zu den Themen Verkehr, Einzelhandel und Immissionsschutz. Nach jeder Vorstellung bestand für die Bürger und Bürgerinnen die Möglichkeit, Fragen zu stellen und mit den Fachgutachtern zu diskutieren.

Zu folgenden Themen wurden Fragen und Anregungen vorgebracht:

Allgemein

- Die unabhängige Arbeitsweise und Finanzierung der Gutachter wird in Frage gestellt.
Die Verwaltung erklärt, dass die Gutachter von der Stadt bestellt worden sind und somit unabhängig arbeiten. Die Kosten der Gutachtenerstellung übernimmt als Verursacher der Investor.
- Es wird gefordert, dass der Abschluss des Städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss erfolgen soll.
Herr Schier erläutert, dass der städtebauliche Vertrag nach den gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich vor dem Satzungsbeschluss zu schließen ist.
- Es wird die Frage nach der langfristigen Übernahme von Pflegemaßnahmen bezüglich des Einkaufszentrums gestellt.
Die Verwaltung erklärt, dass die Pflege vom Betreiber übernommen wird, da das Einkaufszentrum in der Hand eines Betreibers bleiben soll. Es besteht die

Möglichkeit, dies durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan zu regeln.

- Es wird gefragt, ob während der Offenlage alle Gutachten zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.
Herr Schier erläutert, dass alle Gutachten Bestandteil der Offenlage sein werden.
- Es wird gefragt, ob im Zuge der Projektrealisierung von einem zusätzlichen technischen Ausbau der Schumacher Straße und der Siegburger Straße auszugehen ist.
Herr Schier erläutert, dass dies nicht vorgesehen ist, da die derzeitige Ausbauklasse der Straße auch für die zukünftigen Verkehrsbelastungen ausgelegt ist.
- Es wird gefragt, ob durch verkehrliche Umbaumaßnahmen im Straßenraum im Umfeld des Plangebiets Erschließungskostenbeiträge für die Anwohner zu erwarten sind.
Herr Schier erläutert, dass mit dem Projekt voraussichtlich keine Erschließungskosten für Anwohner ausgelöst werden.
- Es wird gefragt, welche Form der Gestaltung für Werbeanlagen vorgesehen ist. Es wird befürchtet, dass selbstleuchtende Werbeanlagen die angrenzende Wohnbebauung während der Nachtstunden bzw. bei Dunkelheit beeinträchtigen.
Frau Schweer weist darauf hin, dass Vorgaben zu den Werbeanlagen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden. Mögliche Beeinträchtigungen u.a. auf die angrenzende Wohnbebauung sollen vermieden werden.
- Es wird nach der geplanten Höhenentwicklung des Gebäudes entlang der Schumacher Straße gefragt.
Frau Schweer stellt die derzeitig geplante Gebäudehöhe dar. Sie weist jedoch darauf hin, dass sich aufgrund des vorhandenen Straßengefälles die wahrnehmbare Gebäudehöhe entsprechend verändert. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Gebäudehöhe anhand der Ansichten, die Bestandteil der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind, nachgeprüft werden kann.
- Das Gesamtkonzept wird als Risiko empfunden. Es wird angeregt, rechtliche Vereinbarungen im Vorfeld des Satzungsbeschlusses zu treffen, die die Entstehung einer möglichen Investitionsruine verhindern. Zudem wird angeregt, die mögliche Kostenbeteiligung des Investors an verkehrlichen Ertüchtigungsmaßnahmen vertraglich vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu regeln.
Die Verwaltung erläutert, dass alle notwendigen Regelungen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag werden. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der städtebauliche Vertrag vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu beschließen. Damit wird den vorgenannten Risiken vorgebeugt.
- Es wird angeregt, die Präsentation zur Einwohnerversammlung im Anschluss auf der Internetseite der Stadt für die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.
Die Verwaltung stimmt dem Vorschlag zu. Die Präsentation wird der Öffentlichkeit im Anschluss der Einwohnerversammlung zur Verfügung gestellt.

Verkehr

- Es wird die Frage nach der Unterbringung der Stellplätze für Mitarbeiter gefragt.
Frau Schweer und Herr Schier erläutern, dass dies nochmals geprüft wird. Grundsätzlich ist der Nachweis zur ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und deren Unterbringung jedoch im Zuge der Baugenehmigung zu erbringen.
- Es wird angemerkt, dass als Grundlage zur Bewertung der verkehrlichen Verträglichkeit außergewöhnliche Tage wie z.B. der Samstag vor Weihnachten oder sonstige Spitzenbelastungstage angenommen werden sollen.
Frau Schwarz führt aus, dass zur Bewertung ein Durchschnittswerktag angenommen wird, welcher alle täglichen Spitzenbelastungen im Durchschnitt mit berücksichtigt. Die vorgenannten Spitzentage werden nicht berücksichtigt. Diese werden als Einzelereignisse bei der Ermittlung von Verkehrsaufkommen grundsätzlich nicht herangezogen.
- Die Ergebnisse der Verkehrszählung sowie die Annahmewerte zur Verkehrsprognose werden allgemein angezweifelt. Ein Bürger verweist darauf, eigene Zählungen vorgenommen zu haben, aus denen Abweichungen zu den ermittelten Werten des Gutachtens hervorgehen.
Frau Schwarz führt aus, dass die technische Vorgehensweise einer Verkehrszählung einer bestimmten Struktur folgt. Sie bietet jedoch an, die Ergebnisse der Verkehrszählung des Bürgers ggf. zu berücksichtigen, sofern diese zu Verfügung gestellt werden und verwertbar sind.
- Die Annahme des für die Apotheke angesetzten Verkehrsaufkommens wird angezweifelt. Es wird ein höheres Kundenaufkommen und demzufolge ein höheres Verkehrsaufkommen unterstellt.
Frau Schwarz führt aus, dass bei der Ermittlung des Besucher- und Verkehrsaufkommens auch Verbundeffekte in Hinblick auf die weiteren geplanten Nutzungen mit berücksichtigt werden. Diese seien aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur hier mit anzusetzen.
- Die Annahme des für das Segment Nahrungs- und Genussmittel angesetzten Verkehrsaufkommens wird von dem Betreiber eines Lebensmittelmarktes angezweifelt. Es wird ein höheres Kundenaufkommen und demzufolge ein höheres Verkehrsaufkommen unterstellt. Es wird angeboten, diese Zahlen der IVV zur Verfügung zu stellen.
Frau Schwarz regt an, diese Zahlen nach Vorlage und entsprechender Prüfung gegebenenfalls mit zu berücksichtigen.
- Es wird die Frage nach der Art der Verkehrszählung, dem Zähltag und nach dem Vorhandensein von Verkehrsschleifen gefragt.
Frau Schwarz führt aus, dass die Zählung grundsätzlich an einem repräsentativen Tag, also einem Werktag vorgenommen wird. Im Vorhabenfall war dies der 10.01.2012. Bei der ganztägigen Bewertung werden die Ergebnisse der Zählung entsprechend den Vorgaben des HBS (Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) hochgerechnet, um die ganztägige Verkehrsbelastung innerhalb eines Werktages zu prognostizieren.
- Es werden alle vorhandenen und prognostizierten Verkehrsflüsse des Verkehrsmodells im Umfeld des Plangebiets angezweifelt. Zudem wird die Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrs auf der Bonner Straße (Plangebietszufahrt) in Frage gestellt.

Die Verwaltung erläutert, dass die Bestandsverkehrswerte des Verkehrsmodells auf den Daten von Verkehrszählungen der letzten 10 Jahr beruhen. Dazu liegen umfangreiche Ergebnisse vor, die in das Verkehrsmodell eingeflossen sind. Frau Schwarz führt zudem aus, dass mit der Verwendung der vorhandenen Zählungen auch Eichungen des Verkehrsmodells ermöglicht werden und das Modell somit langfristige Prognosen zulässt. Frau Schwarz erläutert zudem, dass der geplante Kreisverkehr nach den Ergebnissen der Berechnung leistungsfähig ist. Der Knotenpunkt Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße ist auch ohne das geplante Einkaufszentrum mit einer verkehrlich mangelhaften Leistungsfähigkeit einzustufen. Herr Schier weist in diesem Zusammenhang auf die derzeit beauftragte Machbarkeitsstudie zur Erstellung eines Kreisverkehrs für den Knotenpunkt Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße hin.

- Die Dimensionierung des geplanten Kreisverkehrs auf der Bonner Straße wird als nicht ausreichend erachtet. Ein Nachbar befürchtet nach Erstellung des Kreisverkehrs die Notwendigkeit der temporären Sperrung dieses Straßenabschnitts bei der Ausfahrt aus seinem Grundstück mit besonders langen Fahrzeugen. Er hat dafür bisher eine Sondergenehmigung.
Die Stellungnahme wird durch die Verwaltung zur Kenntnis genommen.
- Es wird eine höhere Verkehrsbelastung der Friedrichstraße befürchtet, da auch Ausweichverkehr über die zukünftig stark belastete Bonner Straße über diese Straße abfließen wird.
Die Stellungnahme wird durch die Verwaltung zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsablauf berücksichtigt.
- Es wird eine Veränderung der bisher angesetzten Verkehrsströme erwartet, da sich zukünftig ein Elektronikfachmarkt am Friedensplatz in Bonn ansiedeln wird. Es wird die nochmalige Prüfung des ursächlichen Verkehrsaufkommens angeregt.
Frau Schwarz führt aus, dass diese Entwicklung in der Verkehrsprognose schon mit berücksichtigt wurde. Diese soll jedoch nochmals geprüft werden.
- Es wird dargelegt, dass die Preisentwicklung an der Tankstelle auf der Bonner Straße gegenüber dem Friedhof schon jetzt häufig zu Verkehrsstauerscheinungen und somit zu verkehrlichen Behinderungen auf der Bonner Straße führt. Durch den geplanten Kreisverkehr auf der Bonner Straße und den zusätzlichen vorhabenbedingten Verkehr wird eine zusätzliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Bonner Straße befürchtet.
Die Verwaltung erläutert, dass dies zur Kenntnis genommen wird. Die städtische Planung kann jedoch grundsätzlich nicht auf alle Belange und Erfordernisse von einzelnen Nutzungen ausgerichtet werden. Ursache der vorhandenen verkehrlichen Beeinträchtigungen ist hier eine einzelne Bestandsnutzung. Hinzukommende Nutzungen können daran nicht ausgerichtet werden. Vielmehr muss der vorhandene Missstand durch den Verursacher reguliert werden.
- Es wird gefragt, ob die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge auch mit dem Kreisverkehr auf der Bonner Straße weiterhin schnell erfolgen kann.
Die Verwaltung erläutert, dass der geplante Kreisverkehr auf der Bonner Straße eine gute Leistungsfähigkeit aufweist. Die schnelle Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge wird somit nicht beeinträchtigt. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich die Rettungsdienste im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Planung äußern können. Die Anregungen können dann im Planverfahren entsprechend berücksichtigt werden.
- Es wird gefragt, wie der vorhandene Radweg entlang der Bonner Straße im Südwesten innerhalb des Plangebiets zukünftig geführt wird.

Frau Schweer erläutert, dass der bestehende Radweg entsprechend der geplanten Geometrie um den Kreisverkehr begleitend herumgeführt wird. Der vorhandene Fußweg nordöstlich der Bonner Straße soll in gleicher Weise um den Kreisverkehr geführt werden. Herr Schier erläutert zudem, dass im Kreisverkehr abbiegende Fahrzeuge, die in das geplante Parkhaus des Plangebiets einfahren wollen, querenden Fußgängern den Vorrang geben müssen. Dies sei allgemeine verkehrliche Praxis und werde im Plangebiet fortgeführt.

- Es wird gefragt, wie die Anbindung an den ÖPNV erfolgen soll. Im städtebaulichen Entwurf seien Bushaltestellen an der Bonner Straße vorgesehen.
Die Verwaltung erläutert, dass im städtebaulichen Entwurf die Möglichkeit der Unterbringung von Bushaltestellen im Nahbereich des geplanten Einkaufszentrums dargestellt werden soll. Diese Planungsabsicht mit Erörterung zur genauen Lage und Form von Bushaltestellen sowie die dafür notwendige Änderung des Buswegeplans muss jedoch außerhalb des Planverfahrens mit der Kreisverwaltung als zuständige Behörde abgestimmt werden.
- Es wird gefragt, ob verkehrliche Probleme im Zuge der Einfahrt in die geplante Tiefgarage zu erwarten sind.
Die Verwaltung erläutert, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die verkehrliche Sicherheit der Zufahrt nachzuweisen ist.
- Es wird gefragt, ob das geplante Einkaufszentrum mit dem projektbedingten Verkehrsaufkommen sowie dem geplanten Kreisverkehr auf der Bonner Straße unabhängig von der Planung des Kreisverkehrs im Bereich des Knotenpunktes Siegesstraße / Herseler Straße zu sehen ist. In diesem Zusammenhang wird auch nach dem Anteil einer möglichen Kostenbeteiligung des Investors an diesem Kreisverkehr nachgefragt. Zudem wird die Frage gestellt, ob das Einkaufszentrum nicht realisiert werden kann, wenn der Knotenpunkt Siegesstraße / Herseler Straße / Bonner Straße baulich nicht ertüchtigt wird.
Die Verwaltung erläutert, dass der Kreisverkehr im Bereich des Knotenpunktes Siegesstraße / Herseler Straße / Bonner Straße nicht vollständig ohne die Projektplanung zu sehen ist, da auch vorhabenbezogener Verkehr den geplanten Kreisverkehr passieren wird. Im Verkehrsgutachten wird jedoch aufgeführt, dass dieser Knotenpunkt auch ohne das Einkaufszentrum zukünftig nur eine mangelhafte Leistungsfähigkeit aufweisen wird. Der Investor soll anteilig an den Kosten zum Umbau des Knotenpunktes mit beteiligt werden. Der Anteil der Kostenbeteiligung soll im weiteren Verfahren vereinbart werden. Das Einkaufszentrum kann auch ohne eine verkehrliche Ertüchtigung des Knotenpunktes Siegesstraße / Herseler Straße / Bonner Straße realisiert werden.
- Es wird gefragt, wie sich das aus Bonn kommende Verkehrsaufkommen gestaltet und wie es berücksichtigt wird.
Frau Schwarz erläutert, dass alle entstehenden Verkehre bereits im Verkehrsmodell berücksichtigt worden sind.
- Es wird gefragt, ob eine verkehrliche Anbindung der Rathausstraße an den Kreisverkehr Bonner Straße vorgesehen ist.
Die Verwaltung erläutert, dass im städtebaulichen Entwurf lediglich die langfristige Möglichkeit einer Anbindung dargestellt ist. Diese Anbindung würde die Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrs jedoch nicht beeinträchtigen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist keine Anbindung an die Rathausstraße vorgesehen. Diese befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

- Es wird gefragt, ob im Bereich des geplanten Kreisverkehrs auf der Bonner Straße Fußgängerüberwege in Form von Zebrastreifen vorgesehen sind.
Frau Schweer erläutert, dass die Form der Überwegung im Zuge des Verfahrens weiter diskutiert wird. Derzeit sind Mittelinseln als Querungshilfen im Bereich der Bonner Straße vorgesehen. Die Anlage von zusätzlichen Zebrastreifen muss geprüft werden, da sich die Herstellung u.a. an verkehrssicherheitsrelevanten Aspekten orientiert. Festsetzungen zur Gestaltung der Verkehrsanlagen können im Bebauungsplanverfahren nicht vorgenommen werden.

Einzelhandel

- Es wird gefragt, weshalb der Grad der Überversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel noch erhöht werden soll. Aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt geht hervor, dass eine Überversorgung in den Versorgungszentren Brenig / Roisdorf / Bornheim bereits heute erreicht wird. Eine weitere Steigerung des Angebots führt zu weiteren Umsatzverlusten bei bestehenden Anbietern in diesem Segment.
Frau Küpper erläutert, dass das geplante Einkaufszentrum eine Ausstrahlungskraft entfalten wird, die über den Nahbereich der Ortsteile Brenig / Roisdorf / Bornheim hinausreichen wird. Aufgrund von Verbundeffekten mit den anderen geplanten Nutzungen könne auch der Lebensmitteleinzelhandel die Versorgung in den sonstigen Bornheimer Ortsteilen sowie im südlich angrenzenden Umlandbereich ergänzen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass es sich vor allem um die Neuaufstellung eines ansässigen Anbieters handele.
- Die ermittelten einzelhandelsspezifischen Auswirkungen für die verschiedenen Sortimente werden angezweifelt. Die ermittelten Auswirkungen für den Einzelhandel werden zudem als betriebsgefährdend bezeichnet.
Frau Küpper weist darauf hin, dass den Ergebnissen des Gutachtens allgemein anerkannte Berechnungsmethoden zugrunde liegen. In die Modellrechnung fließen als Kriterien vor allem die quantitative und qualitative Wettbewerbssituation in der Region, die aktuellen Einkaufsorientierungen sowie Zeit- und Raumdistanzen ein.
- Die prognostizierte Verteilung der entstehenden Kundenströme mit einem Bornheimer Kundenanteil von 60 % wird angezweifelt und grundsätzlich als negativ empfunden.
Frau Küpper weist darauf hin, dass aufgrund der Angebotsstruktur zukünftig auch mehr Kundenströme aus den nördlichen Bereichen von Bonn und Alfter zu erwarten sind. Zudem wird das Einkaufszentrum durch die Herstellung der Ortsumgehung zukünftig für diese Siedlungsbereiche besser erreichbar werden.
- Die geplante Flexibilität hinsichtlich der Verkaufsflächen- und Sortimentsaufteilung wird kritisiert. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Regelungen bei anderen Einzelhandelsvorhaben und deren planungsrechtliche Handhabung hingewiesen.
Frau Küpper weist darauf hin, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Einkaufszentrum handelt. Bei einem solchen Vorhaben muss in Hinblick auf die zukünftige marktspezifische Angebots- und Nachfrageentwicklung die Möglichkeit der unternehmerischen Flexibilität gewährleistet werden, ohne dass dadurch die Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Die maximalen Verkaufsflächen dürfen dennoch nicht überschritten werden. Die Verträglichkeit der geplanten Sortimentsstruktur einschließlich der möglichen Flexibilität der Verkaufsflächengestaltung wurde durch die sortimentspezifische Betrachtung der Auswirkungen im Gutachten erbracht. Herr Schier merkt in diesem Zusammenhang an, dass die Vorgabe einer Sortimentsstruktur sowie die Beschränkung von Verkaufsflächen für einzelne Sortimente nach den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans für das Plangebiet nicht möglich sind. Der zukünftige Bebauungsplan ermöglicht demnach eine geeignetere Steuerung des örtlichen

Einzelhandels.

- Es wird gefragt, ob derzeitige Neubauvorhaben, wie der Neubau von Einzelhandelsflächen auf dem Areal des „Klösterchen“ in der Königstraße im Gutachten mit berücksichtigt wurden.
Frau Küpper erläutert, dass diese Flächen nicht mit berücksichtigt worden sind, da diese als kleinflächig zu bewerten sind. Im Plangebiet sollen jedoch großflächige Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden. Diese sind sortiments- und auswirkungsbedingt grundsätzlich anders in Ansatz zu bringen. Die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen entspricht den Empfehlungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes.
- Es wird angemerkt, dass lediglich eine Modernisierung des Toom-Marktes wünschenswert ist. Der Bau eines Einkaufszentrums wird jedoch abgelehnt.
Die Verwaltung weist nochmals darauf hin, dass auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne bereits Baurechte für eine Erweiterung bzw. für den Bau eines Einkaufszentrums bestehen. Mit der Neuauflistung des Bebauungsplans Ro 17 besteht die Möglichkeit einer sinnvollen städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels. Das städtebauliche Ziel der Weiterentwicklung des Hauptversorgungsbereichs auf den Flächen des Plangebiets wurde mit der Darstellung im Flächennutzungsplan bereits festgelegt.
- Es wird gefragt, wieviel Kaufkraftabfluss insbesondere für die Ortschaft Alfter zu erwarten sei.
Frau Küpper erläutert, dass im Gutachten keine separate Betrachtung der Kaufkraftabflüsse für die Gemeinde Alfter vorgenommen wurde. Für die Ermittlung der Auswirkungen des Einzelhandels wurde ein gemeinsamer Marktraum mit den angrenzenden Siedlungsbereichen des Bonner Nordens gebildet.
- Es wird angemerkt, dass die als betriebsgefährdend bezeichneten Auswirkungen für den Einzelhandel im Segment Elektroartikel auf politischer Ebene vermieden werden sollen. In diesem Zusammenhang werden die für das Segment Nahrungs- und Genussmittel aufgeführten Auswirkungen als existenzgefährdend bezeichnet.
Frau Küpper erläutert, dass die genannten Auswirkungen für den Bereich Elektroartikel sich auf Anbieter bezieht, welche außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt sind. Diese seien daher städtebaulich zu vernachlässigen. Es ist nicht die Aufgabe der Bauleitplanung, auf den Wettbewerb im Einzelhandel Einfluss zu nehmen. Herr Schier weist in diesem Zusammenhang nochmals auf das bestehende Baurecht sowie auf die Möglichkeit zur Steuerung des Einzelhandels durch den geplanten Bebauungsplan hin.
- Es wird angemerkt, dass im Einzelhandelssektor entgegen der geplanten Ansiedlung von großflächigen Verkaufsflächen im Plangebiet nach Pressemitteilungen eher eine Rückkehr von kleinteiligem Einzelhandel zu beobachten ist.
Frau Küpper entgegnet, dass dies nicht nachzuvollziehen sei. Nach Ihrer Marktbeobachtung sei nach wie vor die Ansiedlung eher größerer Betriebe mit erweitertem Einzugsbereich zu beobachten. Ein Bürger merkt an, dass die in Diskussion stehenden kleineren Läden aufgrund der eingeschränkten Sortimentsbreite und Sortimentstiefe wirtschaftlich heute nicht mehr rentabel zu bewirtschaften sind.

Immissionsschutz

- Es werden unverträgliche Lärmemissionen, insbesondere in den Nachtruhezeiten, durch den Anlieferverkehr in der Schumacher Straße aufgrund der Nähe der geplanten Anlieferzone zur gegenüberliegenden Wohnbebauung befürchtet. Zudem

wird eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch das Rückwärtsfahren von LKW auch außerhalb der Ruhezeiten befürchtet. In diesem Zusammenhang wird von der Öffentlichkeit auch auf die derzeitige mangelhafte Situation durch parkende LKW in den Morgenstunden mit hoher Lärmentwicklung und erhöhtem Schadstoffausstoß hingewiesen.

Herr Heppekausen weist darauf hin, dass die Immissionsgrenzwerte während der gesetzlichen Ruhezeiten einzuhalten sind. Dies gilt auch für die bestehende Nutzung. Im Falle von Beanstandungen bezüglich der Einhaltung von Immissionsgrenzwerten können ordnungsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Im Fachgutachten wurden sämtliche im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung entstehenden Betriebsgeräusche mit berücksichtigt, so dass unverträgliche Emissionen durch Lärm u.a. von Anlieferverkehr nicht zu erwarten sind. Dies gilt auch für Geräuscentwicklungen von rückwärtsfahrenden LKW während der Anlieferung. Im Fachgutachten wurden zudem Sicherheitstoleranzen mit eingerechnet. Damit wird ein rechnerisch ausreichend großer Bewertungsspielraum zur Ermittlung der Verträglichkeit von benachbarten Nutzungen bewirkt. Herr Heppekausen weist zudem auf das Baugenehmigungsverfahren hin. Im Zuge der Baugenehmigung ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte entsprechend den Ergebnissen des Fachgutachtens nachzuweisen.

- Es wird gefragt, ob die vorhandene Vorbelastung durch die bestehende Nutzung bei der Bewertung mit berücksichtigt wurde. Zudem wird nachgefragt, weshalb nicht alle Wohngebäude im direkten Umfeld des Plangebiets entlang der Schumacher Straße und der Siegburger Straße mit in die Bewertung aufgenommen wurden.
Herr Heppekausen erläutert, dass die Vorbelastung der bestehenden Nutzung für die Verträglichkeitsbewertung der geplanten Nutzung mit den benachbarten Nutzungen technisch nicht relevant ist. Zudem erläutert er, dass für die Bewertung der Lärmbelastungen der Wohnnutzungen entlang der Schumacher Straße und der Siegburger Straße die Gebäude mit den jeweils höchsten Lärmbelastungen berücksichtigt wurden. Für alle weiteren Gebäude ergaben die Berechnungen aufgrund von Abschirmungen durch benachbarte Gebäude rechnerische Werte, die entweder gleich hoch sind oder sich innerhalb der Werte ihrer Nachbarbebauung bewegen. Die Darstellung im Fachgutachten ist daher ausreichend.
- Es wird nach der Organisation der geplanten Anlieferung sowie nach der Verteilung der verschiedenen Anlieferverkehre gefragt.
Herr Heppekausen erläutert die geplante Organisation des Anlieferverkehrs über die vorgesehenen Anlieferzonen sowie das täglich zu erwartende LKW- Aufkommen unter Berücksichtigung der Annahmewerte des Verkehrsgutachtens. Er weist darauf hin, dass der Schwerpunkt des Anlieferaufkommens mit der Zu- und Abfahrt über die Straße Widdiger Weg abgewickelt werden soll. Eine Abfahrt des Anlieferverkehrs im Bereich Schumacher Straße nach Norden in Richtung Adenauer Allee über die Schumacher Straße ist jedoch möglich. Frau Schweer erläutert zudem, dass für den Bereich der Schumacher Straße / Siegburger Straße mittels straßenverkehrlicher Anordnungen außerhalb des Bebauungsplans Regelungen zur ausschließlichen Zulässigkeit von Anlieger- und Anlieferverkehr möglich sind. Im Fachgutachten zum Bebauungsplan kann zusätzlich eine worst-case-Betrachtung für den Bereich Schumacher Straße vorgenommen werden.
- Es wird gefragt, weshalb die Anlieferung nicht im Bereich der Bonner Straße vorgesehen wird. Dabei wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass die Zufahrt von der Bonner Straße zukünftig möglich sei, da diese nicht mehr als Landesstraße klassifiziert ist. Der Anlieferverkehr sei den Anwohnern in der Schumacher Straße und der Siegburger Straße nicht zuzumuten. Zudem werden bereits heute Lastenaufzüge zur Überwindung des plangebietsinternen Höhenunterschieds

eingesetzt. Zudem sei ausreichend Fläche für die Unterbringung einer Anlieferzone innerhalb des Plangebiets im Bereich der Bonner Straße vorhanden.

Frau Schweer geht nochmals kurz auf die geplante Organisation der Anlieferung ein und weist in diesem Zusammenhang auf die geplante Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept hin. Außerdem sei die Organisation der Anlieferung mittels Aufzügen betriebsbedingt eher nachteilig. Zudem erklärt Sie, dass Konflikte mit dem Verkehrsaufkommen auf der Bonner Straße im Zuge des Anliefervorgangs durch den Platzbedarf ein- und ausfahrender LKW zu erwarten sind. Frau Schweer weist jedoch darauf hin, dass die Anregung für das weitere Planverfahren zunächst aufgenommen wird.

- Da man sich grundsätzlich von Lärm betroffen fühlt, wird nachgefragt, weshalb auf die Belange der Anwohner hinsichtlich der Verkehrslärmentwicklung nicht ausreichend Rücksicht genommen wird.
Frau Schweer weist darauf hin, dass sich die verkehrliche Belastung durch den Wegfall des südlichen Abschnitts der Schumacher Straße zukünftig wesentlich verringern wird. Der Grad der Abnahme der Verkehrsbelastung ist den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens zu entnehmen. Zudem sind hinsichtlich der Immissionen des verbleibenden Anlieferverkehrs die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Auf die Belange der Anwohner wird somit ausreichend Rücksicht genommen.
- Es werden unverträgliche Lärmentwicklungen durch Betriebsgeräusche der Klimaanlage und Kühlaggregate von anliefernden LKW erwartet.
Herr Heppekausen erläutert, dass die betriebsbedingten Emissionen von LKW einschließlich der genannten Klimaanlage und Kühlaggregate immissionsschutzrechtlich berücksichtigt worden sind. Für den geplanten Anlieferbereich in der Schumacher Straße wurden aus diesem Grund eine Einhausung des Laderampenbereichs vorgegeben. Mit der Einhausung wird eine schalltechnisch wirksame Abschirmung für die benachbarte Wohnbebauung erreicht.
- Es wird gefragt, ob bei der Ermittlung von möglichen Verkehrsemissionen auch die Straßen im weiteren Umfeld des Vorhabens mit berücksichtigt wurden.
Herr Heppekausen erläutert, dass die vorhabenbedingten Verkehrsemissionen für die Straßen im direkten Umfeld mit berücksichtigt worden sind.
- Es wird gefragt, ob bei der Verkehrszählung die gesamte Schumacher Straße mit aufgenommen wurde.
Die Verwaltung erläutert, dass der gesamte Bereich der Schumacher Straße bei der Verkehrszählung mit berücksichtigt wurde.
- Es wird angemerkt, dass die Überfahrt von LKW im Bereich der Verkehrsberuhigung der Schumacher Straße (Berliner Kissen) zu Erschütterungen von Wohngebäuden entlang der Schumacher Straße bzw. Mörnerstraße führt.
Die Verwaltung merkt an, dass dies zur Kenntnis genommen wird. Durch den zu erwartenden Effekt der Verkehrsabnahme kann die Verkehrsberuhigungsmaßnahme möglicherweise zurückgebaut werden. Dies muss jedoch zunächst noch geprüft werden.
- Es wird befürchtet, dass auch zukünftig Kurzzeitparker die öffentlichen Stellplätze im Bereich der Schumacher Straße und der Siegburger Straße für kurze Einkäufe benutzen und somit Lärm verursachen.
Herr Schier erläutert, dass dies öffentliche Stellplätze sind, die jedoch nur in begrenzter Anzahl vorhanden sind. Eine Nutzung der Stellplätze für Einkäufe ist derzeit nicht vollständig auszuschließen. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, Abschnitte der Schumacher Straße sowie die Siegburger Straße als Anliegerstraße auszuweisen, so dass dieses Parkverhalten dann als

Ordnungswidrigkeit geahndet werden kann.

- Es wird gefragt, ob die Lärmimmissionsgrenzwerte auch während der Bauphase eingehalten werden müssen. Dazu wird die Erstellung eines Lärmgutachtens für die Bauphase gefordert.

Herr Schier erläutert, dass die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte grundsätzlich einzuhalten sind. Die Erstellung eines Lärmgutachtens für die Bauphase ist daher nicht vorgesehen.