

Stadtplanungsamt
Stadthaus
Berliner Platz 2, 53111 Bonn

Ansprechpartner/in	Manfred Maaß (auch für barrierefreie Dokumente)
Telefon	0228 - 77 36 62
Telefax	0228 - 77 58 36
E-Mail	Manfred.Maass@Bonn.de
Aufzugsgruppe, Etage, Zimmer	8 C
Mein Zeichen	61-23
Datum	14.07.2014

Beteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6223-1 im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Tannenbusch

Sehr geehrte Damen und Herren,

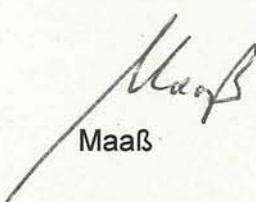
mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6223-1 soll der Einzelhandelsstandort „Tannenbusch-Center“ umstrukturiert und dauerhaft gesichert werden.

Als Anlagen sind diesem Schreiben eine Beschreibung des Vorhabens, Detailpläne und ein Übersichtsplan beigelegt.

Hierbei handelt es sich um eine derzeit in der Diskussion befindliche Variante, die weitreichende Veränderungen im Einzelhandelsbereich vorsieht.

Ich bitte Sie um Stellungnahme bis zum 22.08.2014. Sollten Ihre Belange durch die Planung nicht berührt sein, bitte ich ebenfalls um Antwort.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Maaß

Bürgertelefon: 0228 - 770
Internet: www.bonn.de

Virtuelle Poststelle
Kommunikationsregeln unter
www.bonn.de/dialog

Öffnungszeiten
Mo, Do: 8.00 - 18.00 Uhr
Di, Mi, Fr: 8.00 - 13.00 Uhr
Zusätzliche
telefonische Servicezeit
Di, Mi: 13.00 - 16.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel
Bahnen: 61, 62, 66, 67
Busse: 602, 604, 605

Sparkasse KölnBonn
Bankleitzahl: 370 501 98
Konto: 11 312
IBAN:
DE79 3705 0198 0000 0113 12
BIC:
COLSDE33

Postbank Köln
Bankleitzahl: 370 100 50
Konto: 11 890 501
IBAN:
DE04 3701 0050 0011 8905 01
BIC:
PBNKDEFF

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG
Bankleitzahl: 380 601 86
Konto: 2 003 753 010
IBAN:
DE95 3806 0186 2003 7530 10
BIC:
GENODE1BRS

Bundesstadt Bonn

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6223-1

1. Allgemeines

1.1 Lage des Planungsraumes

Der Planungsraum des neu aufzustellenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im heutigen Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7324-14 und 7324-18 und befindet sich im Nordwesten des Stadtbezirks Bonn im Ortsteil Neu-Tannenbusch. Der Geltungsbereich dieser zwei Bebauungspläne erstreckt sich auf ein größeres Gebiet zwischen Agnetendorfer Straße, Oppelner Straße, Pommernstraße und Hermannstädter Straße.

Die Umgebung ist geprägt durch zahlreiche Wohngebiete, überwiegend bestehend aus Mehrfamilienhäusern oder Hausgruppen und durch das Ortsteilzentrum Neu-Tannenbusch mit über 30 Geschäften und einem Ärztezentrum sowie durch die Stadtbahnhaltestelle „Tannenbusch-Mitte“.

Wesentliches Ziel dieser Bebauungspläne war es, die Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Stadtteilzentrums von Tannenbusch zu schaffen. Der Bereich um die Straßenbahnhaltestelle sollte zu einem C- Zentrum entwickelt werden, das den Bedarf der Anwohner insb. von Tannenbusch decken kann. Hierzu wurde die Festsetzung eines Kerngebietes mit ein- bis max. viergeschossiger geschlossener Bauweise gewählt.

Dessen Zweckbestimmung sollte vor allem in der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur liegen. Diese Planungsziele sind heute weitgehend erreicht. Neben einem großen SB-Warenhaus sind eine Vielzahl verschiedener, kleiner Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im „Tannenbusch Center“ vorhanden.

1.2 Vorhandenes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) mit der Zweckbestimmung Parkplatz, Hallenbad, Jugendheim/Freizeitheim dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel (Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld).

1.3 Planungsanlass, Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgrund der dringend erforderlichen, funktionalen und baulichen Umgestaltung und Revitalisierung des deutlich in die Jahre gekommenen, teilweise leerstehenden und nicht mehr zeitgemäßen „Tannenbusch Centers“, wegen der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7324-14 und 7324-18 und nicht zuletzt wegen des Leerstandes des ehemaligen Möbel-Fachmarktes im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 7324-14 sollen die betreffenden Grundstücke eine sinnvolle, der zentralen Lage im Ortsteilzentrum Neu-Tannenbusch und der Nachbarschaft angepasste, dauerhafte Nachnutzung erhalten.

Insofern strebt die Grundstückseigentümerin die Einleitung eines Verfahrens zur teilweisen Überplanung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 7324-14 und 7324-18 durch einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan an. Dies geschieht mit dem Ziel, Planungsrecht für ein revitalisiertes, erweitertes und dauerhaft wettbewerbsfähiges Einkaufszentrum zu erlangen.

1.4 Verfahren

Für die Umstrukturierung und Revitalisierung des bestehenden „Tannenbusch Centers“ ist vorgesehen, einen neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Normalverfahren mit förmlicher Umweltprüfung durchzuführen.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Ein wesentliches stadtplanerisches Ziel für den Zentrumsbereich von Tannenbusch ist nach wie vor die Sicherung einer weit gefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten.

2.2 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Planaufstellung im westlich der Stadtbahn befindlichen derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 7324-14 und im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 7324-18 soll das bestehende „Tannenbusch Center“ revitalisiert, ausgebaut und dadurch ein dauerhaft leistungs- und funktionsfähiges Einkaufszentrum als Mittelpunkt des Ortsteils Neu-Tannenbusch (C- Zentrum) geschaffen werden. Damit soll der langsame Niedergang des 1982 errichteten Einkaufszentrums mit bisher ca. 11.700 m² zulässiger Gesamtverkaufsfläche (Bestand: Einkaufszentrum mit ca. 7.700 m² Verkaufsfläche und ehem. Möbelhandel mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche) und ca. 474 ebenerdigen Parkplätzen im Bestand gestoppt und umgekehrt werden.

Nach erfolgtem Abbruch fast aller Gebäude sind nunmehr ca. 16.700 m² Gesamtverkaufsfläche in ca. 30 Shops hauptsächlich im Erdgeschoss geplant (Erweiterung um ca. 5.000 m² Verkaufsfläche). Lediglich das geplante SB-Warenhaus wird zweigeschossig gebaut und dabei sowohl durch Aufzugsgruppen als auch durch Fahrsteige über das Parkdeck für Kunden erschlossen werden. Insgesamt sind ca. neue 516 Stellplätze geplant, davon 66 ebenerdige für das Personal des Einkaufszentrums und ca. 450 Kundenparkplätze auf einem eingeschossigen Parkdeck über diesen Fachmärkten und Shops. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Agnetendorfer Straße.

Erster Bauabschnitt dieses discountorientierten Einkaufszentrums soll der Neubau eines Kaufland-SB-Warenhauses anstelle des HIT-SB-Warenhauses an derselben Stelle mit ungefähr derselben wie bisher genehmigten maximalen Verkaufsfläche von ca. 5.700 m² auf zwei Geschossen sein. Kaufland wird im Rahmen dessen mit dessen Haupteingang und Seitenwänden an die Mall des Einkaufszentrums angeschlossen und damit sowohl funktional als auch optisch in das Einkaufszentrum integriert.

Zweiter Bauabschnitt soll der südlich des SB-Warenhauses gelegene 1. Teil des neuen Einkaufszentrums mit der neu im Erdgeschoss zu errichtenden Stadtteilbibliothek und mit insgesamt ca. 4.300 m² Verkaufsfläche für kleinteilige Shops und für gastronomische Einrichtungen sein.

Zudem soll der südlich des Neubaus des Einkaufszentrums gelegene Teil der Oppelner Straße als attraktiver Platz im Rahmen des Planungsgedankens „Corso“ und als Haupteingang des „Tannenbusch Centers“ umgestaltet werden.

Dritter und letzter Bauabschnitt des neuen Stadtteilzentrums soll der nördlich und westlich des SB-Warenhauses gelegene 2. Teil des neuen Einkaufszentrums mit v.a. großflächigen Fachmärkten als Ankermietern und weiteren gastronomischen Einrichtungen mit insg. ca. 6.700 m² Gesamtverkaufsfläche sein.

Prinzipiell erfolgt die Erschließung des neuen „Tannenbusch Centers“ für den Individualverkehr über die angrenzenden Erschließungsanlagen der Agnetendorfer und Oppelner Straße im Westen und im Süden und für den Fußgängerverkehr über die östlich gelegene Stadtbahn.

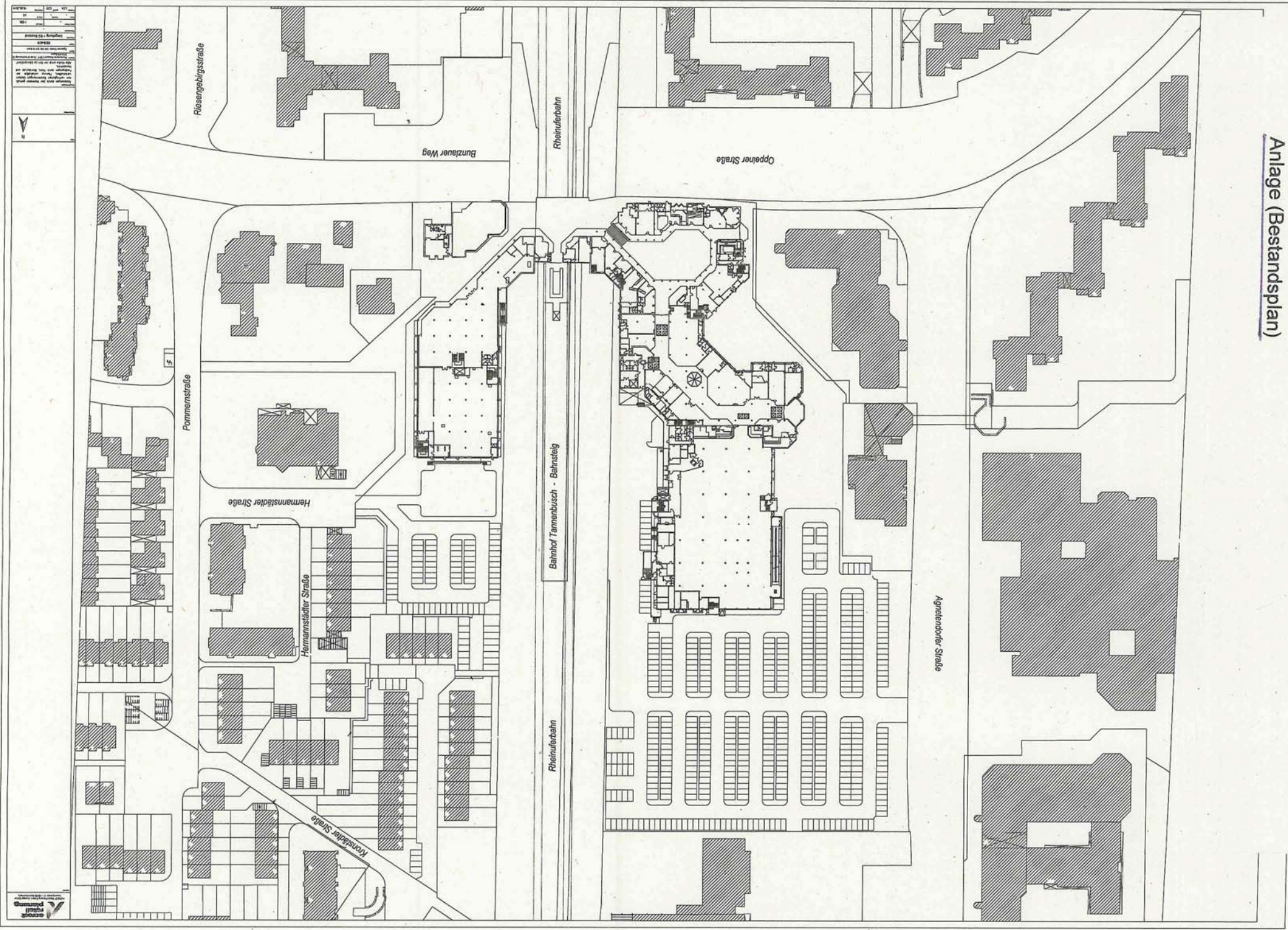
Sollte der 2., nördlich des Kaufland SB-Warenhauses gelegene, barrierefreie Zugang von der Stadtbahn in den 2. Teil des Einkaufszentrums realisiert werden, so wäre dieser als zusätzliche Durchwegung zu gestalten. Planerisch ist dieser 2. Zugang bereits jetzt zu berücksichtigen.

Baubeginn für das Kaufland-SB-Warenhaus soll das Frühjahr 2015 sein. Dessen Fertigstellung und Eröffnung ist voraussichtlich Ende 2015 geplant.

Je nach weiterem Vermietungsfortschritt und nach Vorliegen der bauplanungsrechtlichen Grundlagen sollen der 1. und 2. Teil des „Tannenbusch Centers“ sukzessive, jedoch frühestens ab 2016 realisiert werden.

Bonn, 14.07.2014

Anlage (Bestandsplan)



Pommernstraße

La



Planungsgrundlage

Unverbindliches Entwicklungsszenario

Einschlüsse

Änderungen durch den Vermieter gemäß den vertraglichen Bestimmungen bleiben vorbehalten. Planung vorbehaltlich der Festlegungen durch Statik, Brandschutz und Haustechnik.
Alle Maße sind vor Ort zu überprüfen!

Baueert Promontoria Rebound 2 B.V., Oude Utrechtsweg 32,
3743 KN Baarn

Objekt **Oppelner Straße 126-128; 53119 Bonn**

Project	REB-859
---------	---------

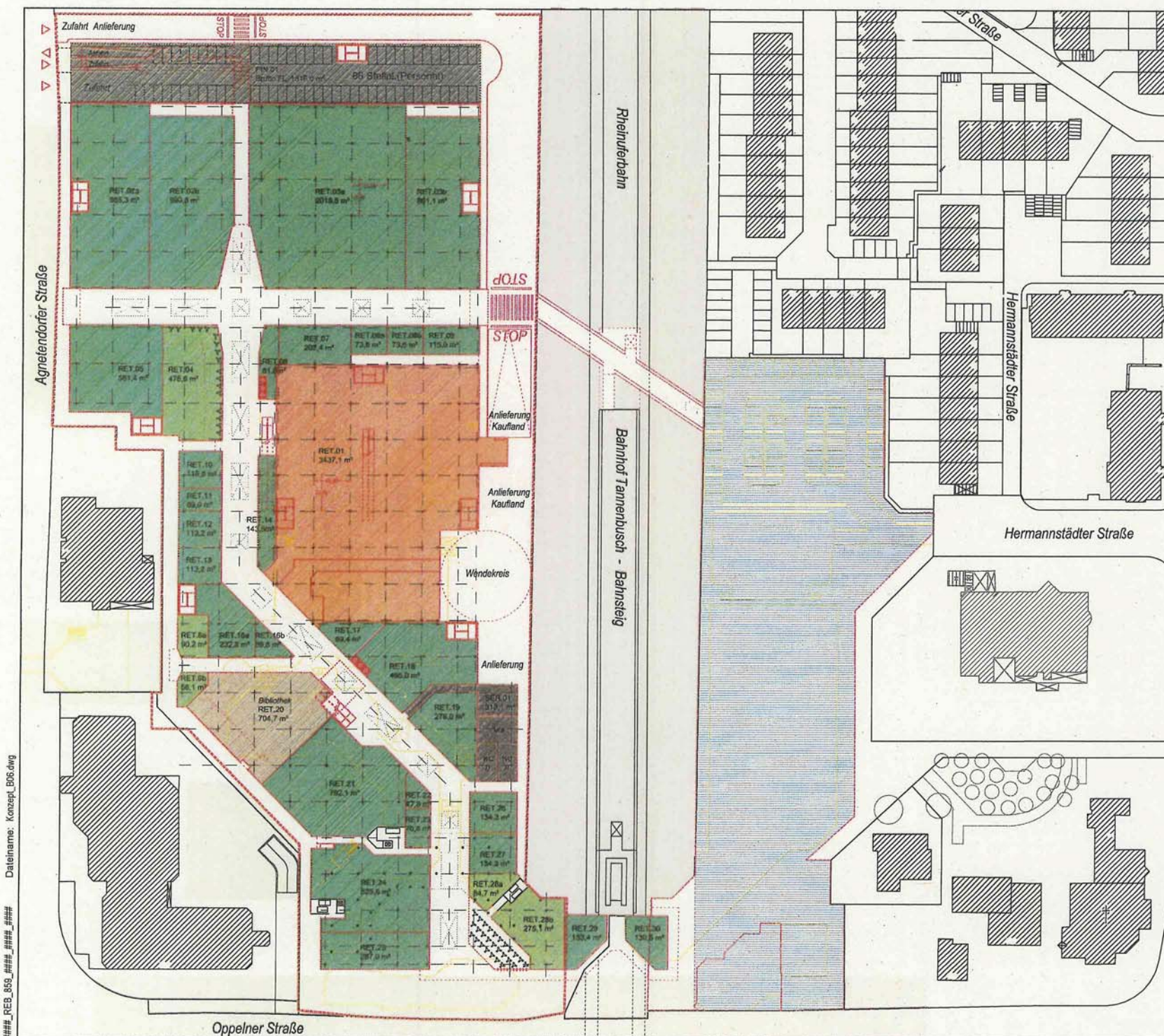
Platzzahl	Grundriss EG
-----------	--------------

Planzimmer	Variante 805
------------	--------------

Index-Datum	13.06.2014	Maßstab	1:1000
-------------	------------	---------	--------

Index	06	Variante	B	Format	A3
-------	----	----------	---	--------	----

Ersteller	CST	geprüft	CST	Plat-Datum	16.06.2014
-----------	-----	---------	-----	------------	------------



Dateiname: Konzept_B06.dwg

####_REB_859_####_####_####

Log



Planungsgrundlage

Unverbindliches Entwicklungsszenario

Einschreibekonto

Baaren Promontoria Rebound 2 B.V., Oude Utrechtsweg 32,
3743 KN Baarn

Objekt **Oppelner Straße 126-128; 53119 Bonn**

Projekt	REB-859
---------	---------

Planinhalt	Grundriss 1.OG
------------	----------------

Plannummer	Variante B05
------------	--------------

Index-Datum	13.06.2014	Maßstab	1:1000
-------------	------------	---------	--------

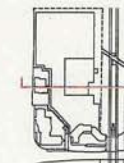
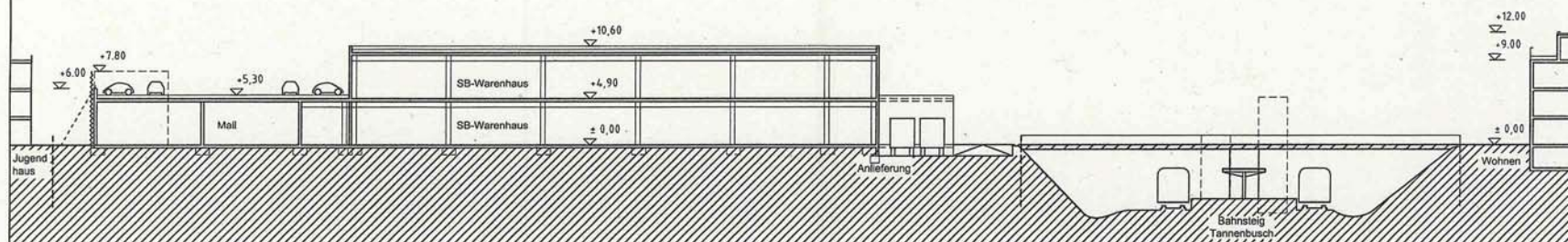
Index	06	Versie	B	Format	A3
-------	----	--------	---	--------	----

Ersteller	CST	geprüft	CST	Plot-Datum	16.06.2014
-----------	-----	---------	-----	------------	------------

Dateiname: Konzept_B06.dwg

#####_REB_859_####_#####

Oppelner Straße



Electrification

Änderungen durch den Vermieter gemäß den vertraglichen Bestimmungen bleiben vorbehalten. Planung vorbehaltlich der Festlegungen durch Statik, Brandschutz und Haustechnik.
Alle Maße sind vor Ort zu überprüfen!

Bauever Promontoria Rebound 2 B.V., Oude Utrechtseweg 32
3743 KN Bearn

Objekt	Oppelner Straße 126-128; 53119 Bonn
--------	-------------------------------------

Projekt	REB-859
---------	---------

Platzheit	Systemschnitt
-----------	----------------------

Planetary

Index-Datum	13.06.2014	Maßstab	1:500
-------------	------------	---------	-------

Index	06	Variante	B	Format	A3
-------	----	----------	---	--------	----

Ersteller	CST	geprüft	CST	Plot-Datum	25.06.2014
-----------	-----	---------	-----	------------	------------

Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6223-1

Stadtbezirk Bonn

Ortsteil Tannenbusch

