

Ausschuss für Stadtentwicklung	03.12.2014
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	709/2014-7
Stand	05.11.2014

Betreff Bebauungsplan Ro 17; Einkaufszentrum, Vorstellung der veränderten Planung des Investors, Vereinbarkeit der Planung mit dem Bebauungsplan Ro 17, Stellungnahme zum Kreisverkehrsplatz Bonner Str./Herseler Str./Siegesstraße

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt,

1. die vorliegende, im Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellte modifizierte Planung des Einkaufszentrums zur Kenntnis zu nehmen,
2. die vorläufige planungsrechtliche Einschätzung der modifizierten Planung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 17 und dem hierzu mit dem Investor im Juni 2014 abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis zu nehmen,
3. der vorliegenden modifizierten Planung unter dem Vorbehalt einer positiven rechtlichen Prüfung der Genehmigungsfähigkeit ohne Änderung des Bebauungsplans Ro 17 und mit der Nachweisbarkeit einer verkehrstechnischen und schalltechnischen Verträglichkeit zuzustimmen,
4. dass die Anzahl der Ladenlokale, die Sortimente und die Verkaufsflächen die im Bebauungsplan Ro 17 festgesetzten Werte nicht überschreiten dürfen,
5. die Stellungnahme zu den Vorteilen eines Kreisverkehrsplatzes an der Bonner Str./Herseler Str./Siegesstraße zur Kenntnis zu nehmen.

Sachverhalt

1. **Darstellung der modifizierten Planung / Änderung des Städtebaulichen Vertrages**
 - Das Einkaufszentrum (EKZ) besteht nun aus zwei Gebäuden.
 - Die öffentliche Verkehrsfläche Schumacherstraße bleibt bestehen und trennt die beiden Gebäude. Die Straße ist in beide Richtungen befahrbar (Anwohner-, Kunden-, und Lieferverkehr).
 - Insgesamt wird die Verkaufsfläche (VF) reduziert. Die Größe der Reduzierung ist noch nicht bekannt.
 - In dem erweiterten Gebäude zwischen Bonner Straße und Schumacherstraße (Gebäude Nr. 1) befinden sich zwei große Ladenlokale mit mehr als 2000 m² VF für den Rewe und einen Elektronikfachmarkt (?) und 6 kleinere Ladenlokale mit unter 400m² VF sowie ein Café, welche an eine kleine Mall angeschlossen sind.
 - Der Ein/Ausgang der Mall von Gebäude Nr. 1 schließt an die Schumacherstraße an.

- Das Gebäude der Apotheke bleibt bestehen.
- Die Lieferzone am Widdiger Weg wird an die Schumacherstraße zwischen Gebäude Nr. 1 und Apotheke verlegt.
- Im neu gebauten Gebäude zwischen Schumacher Straße und Trasse der Deutschen Bahn (Gebäude Nr. 2) soll ein Aldi, ein dm und der bereits vorhandene Schuhfachhandel angesiedelt werden. Des Weiteren entstehen noch 5 kleinere Ladenlokale mit ca. 100 bis 600m² Verkaufsfläche. Alle Ladenlokale sind auch hier an eine kleine Mall angeschlossen, deren Ein-/Ausgang an die Schumacherstraße anschließt.
- Zwischen den beiden Malls soll ein überdachter Fußgängerüberweg gebaut werden.
- An der Schumacher Straße entstehen neue Fassaden für die es bisher keine Festsetzungen gibt.
- Die Stellplätze werden entsprechend der Reduzierung der VKF von 570 auf insgesamt 510 reduziert.
- Der Dachparkplatz auf dem Gebäude Nr. 2 soll über eine Rampe an der Schumacherstraße angefahren werden.

2. Vorläufige planungsrechtliche Einschätzung

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur modifizierten Planung des Gebäudes Nr. 1 an der Bonner Straße. Hierzu soll noch eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgen.

Für das Gebäude Nr. 2 ist eine abschließende planungsrechtliche Prüfung durch ein externes Rechtsgutachten erforderlich. Es muss geprüft werden, ob für die Abweichungen zu den Festsetzungen des Ro 17 Befreiungen erforderlich oder möglich sind, oder ob der Bebauungsplan Ro 17 geändert werden muss.

Insbesondere sind folgende Abweichungen zu prüfen:

- Die modifizierte Erschließung ist nicht plangemäß: der Ro 17 setzt für die Schumacherstr. eine Sonderbaufläche fest und die Rampe auf das Parkdeck ist nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.
- An der Plangebietsgrenze im Bereich der Siegburger Straße sind nach dem Ro 17 Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.
- Von den Festsetzungen zu den Werbeanlagen wird auf Grund der zusätzlichen/veränderten Fassaden abgewichen.
- Die Fachgutachten zum Ro 17 (insbesondere zum Schall und Verkehr) stimmen nicht mehr mit den aktuellen Planungen überein.

Der städtebauliche Vertrag nimmt unmittelbar Bezug auf den Bebauungsplan Ro 17. Es muss geprüft werden, ob ein neuer Vertrag abgeschlossen werden darf, wenn keine plangemäße Erschließung in der vorliegenden modifizierten Planung mehr vorgesehen ist.

3. Voraussetzungen für die weitere Planung

- Der Investor legt eine Auflistung der geplanten Einzelhandelsgeschäfte mit Sortimenten und Verkaufsflächen vor.
- Die Auffahrt zum Dachparkplatz erfolgt nicht vom Eckbereich Schumacherstraße, sondern wird an den Widdiger Weg verlegt (evtl. als Rondell ausbilden). Dem Vorschlag einer Rampe im Eckbereich Schumacherstraße kann weder vom Planungsrecht, noch aus Sicht der Verkehrssicherheit zugestimmt werden.
- Die Anlieferung des Aldi Marktes erfolgt über die vorgesehene Zufahrt am Widdiger Weg mit der Überbauung des Fußgängertunnels. Dies entspricht dem aktuellen Planungsrecht.
- Der Investor legt ein neues Gutachten zur Verkehrsentwicklung vor:
 - mit einer Berechnung der Zu- und Abfahrten insbesondere im Bereich Schumacherstraße, Widdiger Weg und dem Kreisverkehrsplatz an der Bonner Straße.
 - Die Linksabbieger aus der Bonner Straße und aus dem Widdiger Weg sind besonders zu beachten.
 - Als Alternative sind Modelle zu untersuchen mit dem Teilstück der Schumacherstraße zwischen Widdiger Weg und Siegburger Straße als Einbahnstraße (verkehrsberuhigt mit 10 km/h) oder als Fußgängerzone.
 - Die Anzahl und Verteilung der Neuverkehre auf die beiden Einzelhandelsgebäude und die jeweils erforderlichen Stellplätze werden neu gerechnet.
- Auf Grundlage einer Umplanung des EKZ und der neuen Verkehrsströme wird ein neues Schallgutachten vorgelegt.

4. Vorteile eines Kreisverkehrsplatzes an der Kreuzung Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße

Aus den Verkehrsgutachten der IVV Aachen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 17 lassen sich folgende Ergebnisse ablesen:

- Der Knoten Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße ist heute mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet. Im Knoten Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße wird in der rechnerischen Überprüfung der Leistungsfähigkeit eine mangelhafte Verkehrsqualität (Qualitätsstufe E) erreicht. Diese schlechte Verkehrsqualität ist jedoch auch schon im Prognose-Null-Fall ohne das EKZ gegeben. Die Wartezeiten erhöhen sich durch den zusätzlichen Verkehr des EKZ nur marginal, da durch die begrenzte Leistungsfähigkeit des Knotens Verkehr auf andere Routen verdrängt wird.
- Empfehlung: Umbau des Knotens Bonner Straße/Herseler Straße/ Siegesstraße zu einem Kreisverkehr mit Bypass. (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Ro 17, IVV Aachen 20.03.2013)
- Ergebnis zum Kreisverkehr Bonner Straße/ Siegesstraße/ Herseler Straße mit zwei Bypässen: Verkehrsqualitäten liegen bei A und B und damit in guter Verkehrsqualität.

(Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Ro 17, Planfallberechnung mit Kreisverkehrsplatz, IVV Aachen 11.07.2013)

Aus der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 17 lassen sich folgende Ergebnisse ablesen:

- die Lärmbelastung, insbesondere für die unmittelbar am Kreisverkehrsplatz gelegenen Anwohner, wird erheblich abnehmen. Die Schallreduzierung liegt bei den meisten Gebäuden bei drei bis vier dB (A). (Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf, Ergänzung vom 11.09.2013, Kramer Schalltechnik). Für die Einschätzung des Ergebnisses sei angemerkt, dass eine solche Schallreduzierung sonst nur bei einer vergleichbaren Reduzierung der Verkehrsmenge um rd. 50% erreicht werden kann.

Der Bau des Kreisverkehrsplatzes ist darüber hinaus auch Vertragsgegenstand des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor des Bebauungsplans Ro 17. Unter § 3 Vertragsgegenstand heißt es u.a.:

- Die Ertüchtigung der Verkehrssituation an der Kreuzung Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße durch den Bau eines Kreisverkehrs durch die Stadt Bornheim.

Anlagen zum Sachverhalt

Skizze Änderungen