



# Stadt Niederkassel

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

|                             |                            |   |
|-----------------------------|----------------------------|---|
| Auszug aus der Sitzung vom: | Rat der Stadt Niederkassel | Niederschrift zur Sitzung<br>24.04.2008 |
|-----------------------------|----------------------------|---|

5. Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse, Einzelstandort- und Zentrenkonzept  
Niederkassel

Dem Rat lag folgender Sachverhalt zur Beratung und Beschlussfassung vor:

„Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 12.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 Ra beschlossen:

“ Vor dem Hintergrund einer städtebaulich-funktionalen Umstrukturierung im Bereich des Gewerbegebietes und Sondergebietes – großflächiger Einzelhandel – traf der Verkehrs- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 29.08.2007 eine Grundsatzentscheidung zur Erweiterung der Einzelhandelsflächen.

Hierzu ist eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 12 Ra, Teilplan A, 2. Änderung und Nr. 100 Ra (in Teilbereichen) erforderlich“.

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2007 den Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 124 Ra vertagt, da in den Fraktionen noch Beratungsbedarf bestand.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Auch im vereinfachten Verfahren ist die Zustimmung der Bezirksregierung (Bezirksplanungsbehörde) gem. § 32 Landesplanungsgesetz erforderlich.

Die landesplanerische Zustimmung wurde von der Verwaltung im Dezember des vergangenen Jahres beantragt.

Am 29.01.2008 fand in der Angelegenheit eine Besprechung bei der Bezirksregierung statt. Dabei stellte sich heraus, dass die beantragte landesplanerische Zustimmung erst erteilt werden kann, wenn für den Standort Ranzel eine qualifizierte Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels vorgelegt wird.

Die Bezirksregierung begründet dies mit dem neuen § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEProNRW), der im Sommer des Jahres eingeführt wurde.

Der § 24a „Großflächiger Einzelhandel“ ist nachstehend mit den für Ranzel relevanten Absätzen 1 bis 3 abgedruckt.



## Stadt Niederkassel

“ (1) Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden; Absätze 3 bis 6 bleiben unberührt. Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereich, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen. Dabei dürfen Hersteller-Direktverkaufszentren mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur ausgewiesen werden, wenn sich der Standort in einer Gemeinde mit mehr als 100.000 Einwohnern befindet.

(2) Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Standort für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentralrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich auszeichnen durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
  - eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches und
  - eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden von der Gemeinde festgelegt. Bei Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind die in der **Anlage** aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten. Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet, in Nebenzentren die Kaufkraft der Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen, weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der



## Stadt Niederkassel

wohnungsnahen Versorgung i.S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt.

(3) Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentralrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt und
- der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m<sup>2</sup> beträgt.

Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt.

Standorte von zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und insgesamt mehr als 50.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind in den Regionalplänen als Allgemeine Siedlungsbereiche mit Zweckbindung darzustellen. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente darf dabei für alle Vorhaben zusammen nicht mehr als 5.000 m<sup>2</sup> betragen.“

Die Stadt Niederkassel hat die zentralen Versorgungsbereiche entsprechend der Gliederung Absatz 2 noch nicht festgelegt. Unstrittig ist sicherlich, dass der hier infrage kommende Bereich höchstens als Nahversorgungsbereich für die Stadtteile Lülsdorf und Ranzel entwickelt werden sollte.

Gegenstand einer Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung des Sondergebietes Ranzel wäre dann, ob das vorhandene und das zu erweiternde Sondergebiet in Ranzel mit der Versorgungsbereichsstufe „Nahversorgungszentrum“ gem. § 24 a (2) LEPro in Einklang zu bringen ist.

Mit der hier im konkreten Einzelfall von der Bezirksregierung geforderten Untersuchung hinsichtlich der tatsächlichen Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Lülsdorf und Ranzel auch in Abgrenzung zum Stadtteil wird auch deutlich, dass in den anderen Stadtteilen, also Niederkassel, Rheidt und Mondorf, Uckendorf kommt aufgrund seiner geringen Größe, ebenso die Ortslage Stocken, nicht infrage, die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional im Sinne des Absatzes 2 § 24 a LEPro noch festzulegen sind.

Das Stadtmarketingkonzept aus dem Jahre 2001 enthält dazu



## Stadt Niederkassel

auch bereits

„Aussagen die jedoch noch zu fokussieren sind. Den Anforderungen an den Absatz 2 § 24 LEPro genügen sie nicht.“

Auch wenn aktuell keine Ansiedlungswünsche von Discounter oder Supermarktketten auf der sogenannten „grünen Wiese“ vorliegen, wobei bestimmte Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche immer wieder angesprochen werden, würde ein Einzelhandelsstandort und Versorgungskonzept für das gesamte Stadtgebiet der Verwaltung und den politischen Entscheidungsträgern größere Sicherheit bei der Ansiedlung oder dem Ausschluss von zusätzlichem großflächigem Einzelhandel im Sinne des § 24 a LEPro geben

Die Verwaltung hat nun auf Initiative des Investors, der die Erweiterung des Sondergebietes Ranzel betreibt, Kontakt mit einer Unternehmensberatung, BBE RRETAIL EXPERTS, Köln aufgenommen. Die BBE, vertreten durch Herrn Rainer Schmidt – Illguth hat der Stadt zum einen eine „Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung des Sondergebietes Ranzel in der Stadt Niederkassel“ zum anderen ein „ Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept für die Stadt Niederkassel“ angeboten.

Herr Schmidt- Illguth wird die beiden Untersuchungsangebote erläutern.“

Der Ausschussvorsitzende Tilgner (SPD) erläuterte die Beratungen im zuständigen Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss.

Herr Esch teilte mit, dass vorgesehen ist, einen Arbeitskreis zu bilden, dem Vertreter der Verwaltung, der Politik, des Stadtmarketing-Vereins, der Werbegemeinschaft Niederkassel, und der Industrie- und Handelskammer angehören sollen.

Die Fraktionen sollten wie folgt vertreten sein:

CDU: 4, SPD: 2, FDP: 1, Bündnis 90/Die Grünen: 1 Vertreter.

Der Fraktionsvorsitzende Geus (CDU) benannte folgende Ratsmitglieder als Vertreter der CDU-Fraktion: Herrn Alfons Weiler, Herrn Hans-Jürgen Vetterick, Herrn Stephan Vehreschild, Herrn Hans-Peter Umschlag.

Herr Esch bat die übrigen Fraktionen, der Verwaltung ihre Vertreter in dem Arbeitskreis ebenfalls mit zu teilen.

Es erging folgender Beschluss:



# Stadt Niederkassel

## **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt

1. eine Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung des Sondergebietes Ranzel und
2. ein Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept für die Stadt Niederkassel erstellen zu lassen.

Ja 34 Nein 0 Enthaltung 0