

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Bertram

Vorlagen-Nr. 0313/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

05.03.2015

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

25.03.2015

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Markt- und Standortanalyse als Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Niederkassel hier: Einzelhandelsentwicklung in Niederkassel Ranzel

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:

Kostenträger:

Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:

Kostenstelle:

Kostenträger:

Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 01.07.2014 der Dringlichkeitsentscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 RA für den Bereich Porzer Straße, Gierslinger Straße im Ortsteil Ranzel, zugestimmt. Zuvor hat der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel dem Rat der Stadt Niederkassel empfohlen, den vorgenannten Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Der Bebauungsplan Nr. 139 Ra ersetzt den Bebauungsplan Nr. 100 Ra. Im Bebauungsplan Nr. 100 Ra - der in seinem Geltungsbereich ein Sondergebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche in der Summe von insgesamt 3.500 qm festsetzt - sind ein großflächiger Rewe Markt mit ca. 2.700 qm und ein großflächiger Lidl Markt mit ca. 995 qm Verkaufsfläche errichtet worden.

Ein Bauantrag zur Vergrößerung des Lidl Marktes auf ca. 1.200 qm Verkaufsfläche liegt der Verwaltung vor.

Die maximale im Sondergebiet zulässige Verkaufsfläche ist jedoch bereits überschritten.

Voraussetzung für die Erweiterung des Lidl Marktes - die von der Verwaltung befürwortet wird - im Zuge der Bebauungsplanänderung bzw. Neuaufstellung ist es, auch die Ortsmitte „Ranzel“ als Nahversorgungsbereich testiert zu bekommen. Dies erfolgt im Zuge einer Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Niederkassel, ursprünglich aufgestellt von der BBE Retail Experts. Die Fortschreibung wird nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt von der Bezirksregierung Köln zu testieren sein.

Die Bezirksregierung Köln hat seinerzeit die Darstellung der Ortsmitte „Ranzel“ als Nahversorgungszentrum innerhalb des Zentrenkonzeptes nicht akzeptiert.

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der gewünschten Vergrößerung des Lidl

Discountmarktes hat die Verwaltung deshalb die BBE Handelsberatung - früher BBE Retail Experts – mit einer Markt- und Standortanalyse als Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Niederkassel, hier: Einzelhandelsentwicklung in Niederkassel Ranzel, beauftragt.

Dieses Gutachten liegt zwischenzeitlich vor.

Darin wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ranzel und die Funktionszuweisung als Nahversorgungszentrum für 14.800 Einwohner in den Stadtteilen Ranzel und Lülsdorf nach wie vor als sachgerecht bewertet. Die geplante Lidl Erweiterung auf ca. 1.200 qm Verkaufsfläche entspricht der Funktion des Nahversorgungszentrums.

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse sind die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Niederkassel und den Nachbarkommunen zu untersuchen.

Der Bezirksregierung Köln liegt das Gutachten vor. Ende Januar hat die Bezirksregierung signalisiert, dass sie inhaltlich der Darstellung und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Niederkassel-Ranzel zustimmt und eine Testierung in Aussicht stellt. Darüber hinaus wurde angeregt, die Inhalte der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in einem Beteiligungsverfahren abzustimmen, zum Beispiel innerhalb des RAK (Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr, Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler) , der IHK, der Handwerkskammer und des Einzelhandelsverbandes. Diese Beteiligung ist angelaufen. Darüber hinaus wurde die Stadt Troisdorf beteiligt.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 100 Ra, 1. Änderung, (derzeit noch freie Fläche zwischen REWE und Neubau Fliesen Schmickler) hat die BBE Handelsberatung im Sommer des vergangenen Jahres eine Auswirkungsanalyse erstellt. In dieser Analyse werden auch Feststellungen zu der beantragten Erweiterung des Lidl-Marktes getroffen.

Das Fazit zur Auswirkungsanalyse Lidl wird nachfolgend zitiert:

„- Es ist davon auszugehen, dass der erweiterte Lidl Markt einen Marktanteil von bis zu 12% im Nahbereich erreichen kann im gesamten Einzugsgebiet von bis zu 5%.

- Daraus ergeben sich Umsatzleistungen von 6,5 Millionen Euro nach Erweiterung, was einen Umsatzzuwachs von bis zu 1,0 Millionen Euro bedeutet. Der Hauptanteil des Umsatzzuwachses entfällt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (0,8 Mio. Euro).

- Mögliche Umsatzumlenkungseffekte stellen sich weitestgehend nur sehr gering dar, Geschäftsaufgaben sind nicht zu befürchten. In folge der Erweiterung des Lidl Marktes werden keine zentralen Versorgungsbereiche nachhaltig geschädigt oder die Versorgungssituation der Bevölkerung negativ beeinflusst.

- Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden eingehalten.“

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt auf der Grundlage der Markt- und Standortanalyse als Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Niederkassel, aufgestellt von der BBE Handelsberatung, die Darstellung und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Niederkassel-Ranzel. Der Beschluss ist der Bezirksregierung Köln zur Testierung vorzulegen.

Anlagen:

1. Markt- und Standortanalyse