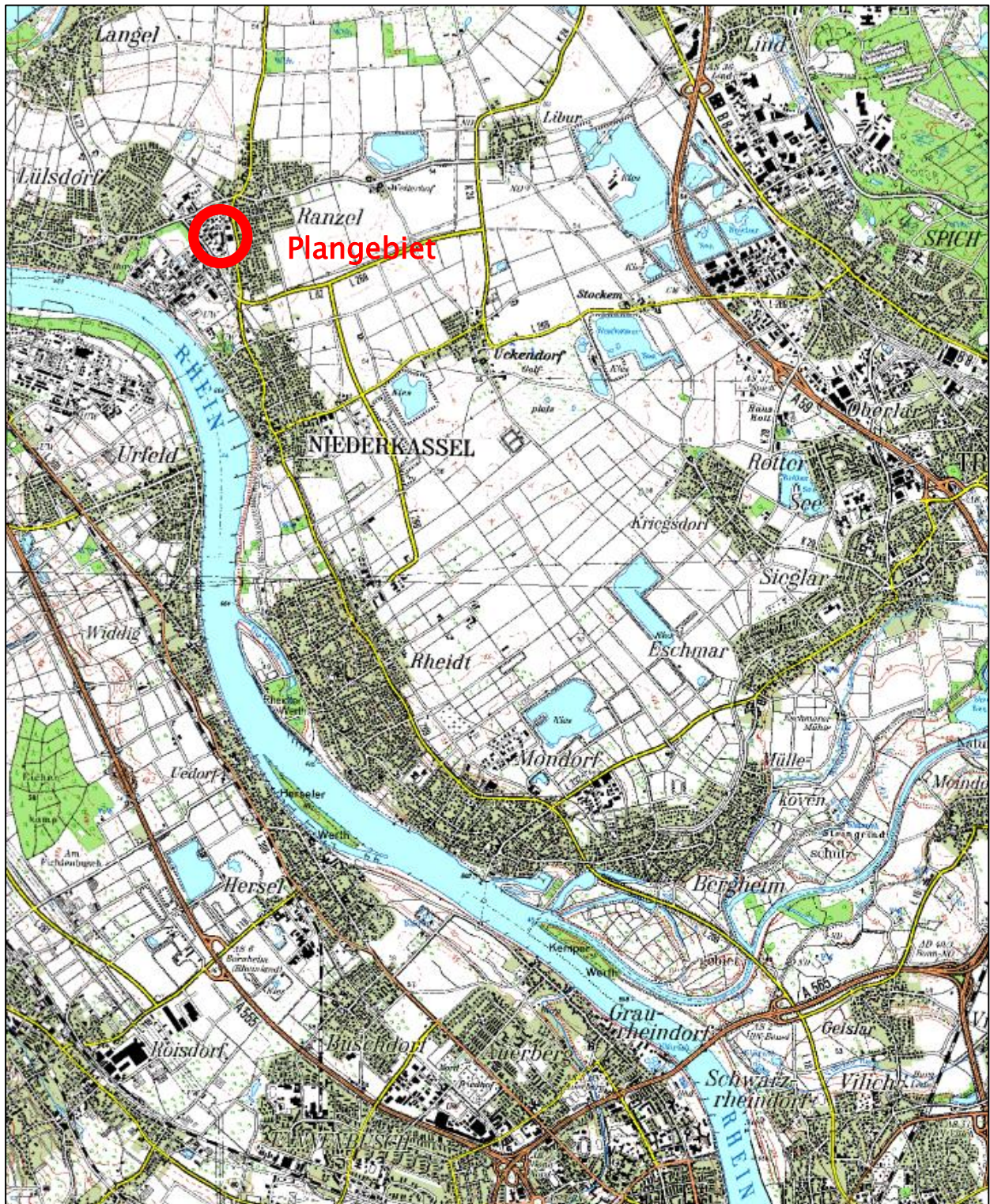


BEBAUUNGSPLAN NR. 124 RA
1. ÄNDERUNG
VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

STADT NIEDERKASSEL
RHEIN-SIEG-KREIS
NORDRHEIN-WESTFALEN

BEGRÜNDUNG

IN DER FASSUNG FÜR DIE BETEILIGUNG
NACH § 13 I.V.M. § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB



Übersichtplan

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ an der Gierslinger Straße in Ranzel. Betroffen von der Änderung des Bebauungsplanes sind Teile der Parzellen 268, 343, 741 und 745, Flur 17 in der Gemarkung Lülldorf.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ dar. Der Bebauungsplan 124 Ra ist seit dem 17.12.2008 rechtskräftig. Er setzte vor der Änderung im Zusammenhang mit den zulässigen Verkaufsflächen folgendes fest:

Zulässige Verkaufsflächen:

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ je Quadratmeter Grundstücksfläche eine Verkaufsfläche von maximal 28,0 % (entspricht 3000 qm für das gesamte Sondergebiet bei 10.712,122 qm) zulässig ist.

Verkaufsflächenbegrenzung

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird die Verkaufsfläche für einzelne Betriebsformen und Sortimentsgruppen nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008), statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2002, wie folgt begrenzt:

Je Quadratmeter Grundstücksfläche max. 11,2 % Einzelhandel mit dem Kernsortiment „Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren“ (WZ 47.2)

3. Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Der Stadt Niederkassel liegt ein Antrag auf Erweiterung der Verkaufsflächengröße der Aldi-Filiale im Nahversorgungszentrum Ranzel vor. Eigentümer und Betreiber planen, die auf dem Grundstück Gierslinger Straße 3 in Niederkassel ansässige Aldi-Süd-Filiale von heute etwa 1.200 m² Verkaufsfläche auf etwa 1.500 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Der Filialstandort befindet sich innerhalb des mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel festgelegten Nahversorgungszentrums Ranzel und damit in einem Gebiet, das sowohl nach den Zielen der Landesplanung als auch nach dem kommunalen Konzept als Standort für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen ist.

Da der Aldi-Markt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 RA liegt, der für das Grundstück des Aldi-Marktes über eine Verkaufsflächenverhältniszahl eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² festsetzt, macht die Erweiterungsplanung die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Inhaltliche Änderung und deren wesentliche Auswirkungen

Gemäß der beantragten Änderung der Verkaufsflächen erhöht sich diese von max. 11,2 % je Quadratmeter Grundstücksfläche Einzelhandel mit dem Kernsortiment "Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren" (WZ 47.2) (entspricht 1200 qm für das gesamte Sondergebiet), auf max. 14,0 % je Quadratmeter Grundstücksfläche Einzelhandel mit dem Kernsortiment "Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren" (WZ 47.2) (entspricht 1500 qm für das gesamte Sondergebiet)

Insgesamt werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes 124 Ra durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nicht berührt, so dass es nicht zu negativen Auswirkungen kommt und die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchzuführen ist.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Erschließung

Erschlossen wird der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 124 Ra direkt über die unmittelbar am Gebäude bereits existierende Stellplatzanlage, welche wiederum befahren werden kann von der Porzer Straße oder Gierslinger Straße aus.

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt über die gleiche Zuwegung.

5.2 Bebauung

Die äußere Baustruktur wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

6. Versorgungssituation / Tragfähigkeit

Eigentümer und Betreiber planen, die auf dem Grundstück Gierslinger Straße 3 in Niederkassel ansässige Aldi-Süd-Filiale von heute etwa 1.200 m² Verkaufsfläche auf

etwa 1.500 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Der Filialstandort befindet sich innerhalb des mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel festgelegten Nahversorgungszentrums Ranzel und damit in einem Gebiet, das sowohl nach den Zielen der Landesplanung als auch nach dem kommunalen Konzept als Standort für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen ist.

Da der Aldi-Markt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 RA liegt, der für das Grundstück des Aldi-Marktes über eine Verkaufsflächenverhältniszahl eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² festsetzt, macht die Erweiterungsplanung die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Als Voraussetzung für dieses Verfahren ist ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, welcher negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in Niederkassel und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließt.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes der BBE Handelsberatung GmbH vom Januar 2017 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Lebensmitteldiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von Frische-Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen.

Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.

Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Wareneingang.

Großere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Gleichzeitig ermöglicht die größere Verkaufsfläche eine höhere Rentabilität z. B. durch Reduzierung der

Transportkosten durch größere Liefermengen oder der Personalkosten durch effektivere Bestückung der Warenpräsentation.

Im Fazit bietet Aldi ein umfassendes Frische- und Trockensortiment durch discountorientierte Eigenmarken und ausgewählte Markenprodukte, sodass ein Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt weitgehende Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann. ...

Die Ausrichtung der im Aldi-Markt vorgehaltenen Waren wird auch nach der Erweiterung vor allem bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) liegen. Nach Auskunft des Betreibers zielt die geplante Erweiterungsmaßnahme nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen. Insbesondere folgende Aspekte begründen die Notwendigkeit der Filialerweiterung:

- Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen zur besseren Durchgängigkeit,
- Ausweitung der Regalmeter, um mehr Waren eines Artikels nebeneinander platzieren zu können und so die Sichtbarkeit des Warenangebots zu verbessern,
- Reduzierung der Regalhöhen, um älteren Menschen und Kindern den Zugang zu Artikeln zu erleichtern,
- Standardisierung der Logistik, um den Betriebsablauf zu optimieren (beispielsweise die Erhöhung der Palettenanzahl im Getränkesortiment).

Der Verkaufsflächenzuwachs führt daher zu keiner wesentlichen Sortimentserweiterung, da das standardisierte Warenangebot von Aldi bei rd. 1.000 Artikeln - unabhängig von der Größe des Marktes - liegt. ...

Durch die geplante Aldi-Erweiterung werden nur so geringe Umverteilungseffekte innerhalb der tangierten zentralen Versorgungsbereiche und gegenüber den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, dass diese Wettbewerbseffekte gemäß Tragfähigkeitsuntersuchung ... keinesfalls die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen könnten. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Versorgung in Niederkassel-Ort und den Stadtteilen (vor allem Lülldorf) sind somit nicht zu erwarten. Auch werden die Entwicklungspotenziale der anderen zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Niederkassel durch die Erweiterung des Aldi-

Marktes im Nahversorgungszentrum Niederkassel-Ranzel nicht beeinträchtigt. Hierbei ist von Bedeutung, dass Niederkassel-Ort als Hauptzentrum mit der Realisierung der „Neuen Mitte“ mit dem dort vorgesehenen Aldi-Markt über ein eigenes Nahversorgungsangebot verfügen wird. Mit den Nahversorgungszentren Rheidt und Mondorf steht der Aldi-Markt in Ranzel auch nach der Erweiterung aufgrund der gegebenen Distanzbezüge nur in sehr eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen. ...

Fazit der Auswirkungsanalyse:

Im Stadtteil Niederkassel-Ranzel ist die Erweiterung der ansässigen Aldi-Filiale von derzeit ca. 1.200 m² auf zukünftig ca. 1.500 m² Verkaufsfläche geplant. Der Aldi-Markt stellt einen der strukturprägenden Betriebe des Nahversorgungszentrums Ranzel dar, das nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Niederkassel Nahversorgungsfunktionen für den Siedlungsbereich Ranzel/ Lülisdorf übernehmen soll.

Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, da die geplante Erweiterungsmaßnahme nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes abzielt. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.

Der Wettbewerb ist mit den benachbarten Lebensmittelmärkten Rewe und Lidl im Nahversorgungszentrum Ranzel vergleichsweise breit aufgestellt. Das Hauptzentrum Niederkassel kann nach Realisierung des projektierten Aldi Discountmarktes die zugewiesene Nahversorgungsfunktion für ca. 6.500 Einwohner im Verflechtungsbereich sicherstellen. In den Nahversorgungszentren Rheidt und Mondorf bestehen differenzierte Versorgungsstrukturen, sodass eine funktionsfähige Nahversorgung gegeben ist. Ergänzungsfunktionen übernehmen vor allem die größeren Lebensmittelmarktstandorte (Hit und Lidl in Rheidt sowie Aldi in Mondorf und Penny in Ranzel). In den Nachbarstadtteilen von Köln (Wahn, Wahnheide) und Troisdorf (Spich, Sieglar) sind umfassende Nahversorgungsstrukturen vorhanden, die einerseits Teile der Kaufkraft aus der Stadt Niederkassel binden, andererseits die Ausstrahlungskraft der Angebote in Niederkassel beschränken.

Der Aldi-Markt wird auch nach der projektierten Erweiterung ein Einzugsgebiet erreichen, das den Niederkasseler Siedlungsbereich Ranzel/ Lülisdorf und die angrenzenden Kölner Stadtteile Libur, Langel und Zündorf umfasst. Mit der Realisierung einer weiteren Aldi-Filiale im Rahmen der „Neuen Mitte Niederkassel“ wird der Stadtteil

Niederkassel-Ort hingegen zukünftig nicht mehr zum Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Ranzel zählen. Aufgrund der Siedlungs- und Wettbewerbssituation geht mit der projektierten Erweiterung keine räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes einher, vielmehr resultieren mögliche Umsatzsteigerungen aus einer höheren Kaufkraftabschöpfung im derzeitigen Marktgebiet. Darüber hinaus wird der Markt nur eine geringe Ausstrahlungskraft („Streuumsätze“) entfalten. Im Rahmen der BBE-Prognose wird für den Erweiterungsfall eine Umsatzsteigerung von max. 2,0 Mio. € zugrunde gelegt. Für die Lebensmittelmärkte in anderen zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten sind Umsatzeinbußen von max. 3 % zu erwarten. Auch in der übergemeindlichen Betrachtung für die benachbarten Siedlungsbereiche Köln-Zündorf/ Wahn/ Wahnheide und Troisdorf-Spich/ Sieglar wird eine maximale Umsatzumverteilung in Höhe von 1 % des Wettbewerberumsatz ausgelöst. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen wohnungsnahen Versorgungsstrukturen sind damit auszuschließen.

Auch eine Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen - insbesondere von Niederkassel-Ort und Köln-Zündorf - ist nicht zu erwarten. Dabei ist von Bedeutung, dass der Aldi-Markt auch nach der projektierten Erweiterung vor allem eine Nahversorgungsbedeutung für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich Ranzel/ Lülsdorf und nur eine ergänzende Versorgungsfunktion für die Kölner Stadtteile Libur, Langel und Zündorf übernehmen kann, die über kein vergleichbares „eigenes“ Versorgungsangebot verfügen.

Durch das Vorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen im Stadtteil Ranzel weiterentwickelt. Aufgrund der Größe des Erweiterungsvorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Niederkassel und im Umland auszuschließen.

Die projektierte Erweiterung des Aldi-Marktes im Nahversorgungszentrum Ranzel ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar. Auch die geplante Dimensionierung des Marktes - bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich - ist als maßstabsgerecht zu bewerten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 23 % dokumentiert den Nahversorgungsbezug des erweiterten Marktes.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

In den Textlichen Festsetzungen soll im Rahmen dieser vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 Ra die Verkaufsfläche für Einzelhandel mit dem Kernsortiment "Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren" (WZ 47.2) von bisher max. 11,2 % je Quadratmeter Grundstücksfläche (entspricht 1200 qm für das gesamte Sondergebiet) auf künftig max. 14,0 % je Quadratmeter Grundstücksfläche (entspricht 1500 qm für das gesamte Sondergebiet) erhöht werden.

Gleichzeitig wird die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ von bisher maximal 28,0 % je Quadratmeter Grundstücksfläche (entspricht 3000 qm für das gesamte Sondergebiet bei 10.712,122 qm) auf eine Verkaufsfläche von maximal 30,81 % je Quadratmeter Grundstücksfläche (entspricht 3300 qm) erhöht.

Gemäß Auswirkungsanalyse dient diese Vergrößerung der Verkaufsfläche in erster Linie einer großzügigeren Warenpräsentation, einer verbesserten Kundenführung und einer Optimierung der internen Logistikabläufe.

8. Umweltprüfung

Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen im Vereinfachten Verfahren

Bebauungspläne können nach § 13 BauGB dann im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder er lediglich Festsetzungen nach § 9 (2a) oder (2b) BauGB enthält.

Darüber hinausgehende Bedingungen zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB sind, dass das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG erfordert, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Punkte treffen insgesamt alle auf die 1.Änderung des Bebauungsplanes 124 Ra zu, weshalb im Rahmen des Verfahrens keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Dennoch erfolgt eine Bewertung der einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut Mensch

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudebestandes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen. Die größere Verkaufsfläche soll hingegen das Einkaufen für Kunden einfacher, übersichtlicher und angenehmer gestalten.

Schutzgut Flora/Fauna, Artenschutz

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudebestandes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Flora, Fauna und Artenschutz.

Schutzgut Boden

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudebestandes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden.

Schutzgut Wasser

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudebestandes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima/Luft

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudebestandes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Luft.

Schutzgut Landschaft

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudebestandes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wechselwirkungen

Planungsrelevante Wechselwirkungen sind auf Grund der bestehenden Nutzung und Bebauung nicht zu erwarten.