

Qualifizierung des Investorenkonzeptes

Bezeichnung	Netto Ansiedlung Blatzheim
Lage:	Blatzheim
Größe Grundstück	7.740qm
Verkaufsfläche	1.060qm Netto-Markt und 124qm Cafe/Bäckerei
Stellplätze:	70, davon 2 Behindertengerecht
Wohneinheiten	/
Wohnformen:	/
Infrastrukturkostenanteil	
Zu v. g. Wohneinheiten	KITA / Grundschule /
Bodenordnung:	überwiegend Privateigentum, jedoch Bodenordnung notwendig, da für die Erschließung des Grundstückes auch städtisches Eigentum überquert werden muss
Bodenmanagement:	/
Planungsrecht:	BP- und FNP-Änderung erforderlich
Erschließungsträger bzw. Planungsbegünstigte:	Ratisbona Handelsimmobilien

Konzeptbeschreibung:

Auf dem 7.740 qm großen Grundstück plant die Ratisbona Handelsimmobilien die Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarkts in Holzbauweise sowie eines Cafés mit Backwarenverkauf. Die Verkaufsfläche des Netto-Vorhabens wird auf rd. 1.060 m²) und die Mietfläche des Cafés auf ca. 124 m² projiziert. Der Netto-Lebensmittelmarkt wäre somit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Städtebauliche Bewertung:

Durch die Errichtung des Netto-Marktes würde am südwestlichen Einfahrt-/Ausfahrtbereich des Stadtteils Blatzheim ein neuer Lebensmittelversorger entstehen. Grundsätzlich ist aus städtebaulicher Sicht eine Ansiedlung in zentraler Lage wünschenswert, was in diesem Fall nicht gegeben ist. Vom Vorhabenträger wurde jedoch vorgebracht, dass in integrierter, zentraler Lage kein Standort zur Verfügung steht – aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Dadurch, dass das Gelände Richtung Süd-Osten etwas abschüssig ist, wurde das Vorhaben auf die untere Sohle gesetzt und zu gewissen Teilen auch eingrünnt, so dass eine gute räumliche Arrondierung des Ortsrandes gegeben ist.

Zudem hat der Baukörper eine ansprechende nachhaltige Architektur, die ein gutes Einfügen in die Umgebung garantiert.



Das Konzept sieht eine 2 Meter hohe Lärmschutzmauer Richtung der Wohnbebauung im Norden vor. Diese ist mit Glaselementen und einer Bepflanzung optisch aufgelockert und sorgt für eine gute Abgrenzung zur Wohnbebauung. Die Anlieferung erfolgt über die südliche Seite und somit abgewandt von der Wohnbebauung.

Hinsichtlich ökologischer und Belange des Klimaschutzes ist darauf hinzuweisen, dass gem. § 48 Abs. 1a LBO NRW bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die einem Nichtwohngebäude dient, eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten ist. In diesem Fall wird davon abgewichen, da bereits auf dem Dach eine hohe Anzahl an Solarmodulen installiert wird.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Investor sollte am Konzept für ökologische und Belange des Klimaschutzes noch kleinere Anpassungen vornehmen. So sollte die Anzahl der Bäume auf dem Parkplatz erhöht werden. Außerdem wird eine Dachbegrünung angeregt. Im Rahmen des Umweltberichtes muss sich auch damit auseinandergesetzt werden, wie mit dem Wegfall der Bäume zwischen dem Grundstück und der Dürener Straße umgegangen werden soll.

Erschließung

Laut Konzeptdarstellung wird das Vorhaben über die Kreisstraße Dürener Straße erschlossen. Bei einer Verkehrszählung eines Gutachters im September 2023 wurden auf Höhe des Bauvorhabens an diesem Tag insgesamt 3750 Kfz/24h aufgenommen, davon rund 200 LKW. Laut Aussagen des Gutachters ist mit diesen Verkehrsbelastungen kein Ausbau eines Linksabbiegestreifens erforderlich.

Empfehlung der Verwaltung:

Trotz der Einschätzung des Gutachters sollte dies spätestens im Rahmen der Bauleitplanung mit dem Rhein-Erft-Kreis abgestimmt werden.

Zwischen der Dürener Straße. und dem Grundstück für den Netto-Markt befinden sich auch noch städtische Flächen. Hierzu müssen ebenfalls weitere Gespräche hinsichtlich der Abwicklung stattfinden.

Zudem sollte sich damit befasst werden, ob von der östlichen Seite zwischen Wohnbebauung und dem geplanten Markt nicht noch eine Fußwegeverbindung geplant werden kann.

Auswirkungsanalyse des Lebensmittelmarktes:

Im Vorfeld wurde von Seiten des Vorhabenträgers bereits eine Auswirkungsanalyse beauftragt, die den Nachweis erbringt, dass für den Realisierungsfall des Neubauvorhabens negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Kerpen und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Das städtische Einzelhandelskonzept hat für den Stadtteil Blatzheim ein ausgeprägtes Nahversorgungsdefizit aufgezeigt und daraus das Planungsziel abgeleitet, einen ergänzenden Lebensmittelmarkt zu entwickeln. Blatzheim, welches rund 3.800 Einwohner hat, die sich derzeit nicht wohnortnah versorgen können und auf Angebote in anderen Stadtteilen angewiesen sind, liegt außerhalb eines im fortgeschriebenen kommunalen Einzelhandelskonzept räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches und kann auch keiner anderen Lagekategorie des städtischen Standortkonzeptes zugeordnet werden. Das derzeitige Versorgungsangebot in Blatzheim stellt sich als defizitär dar und beschränkt sich nur auf wenige, durchweg kleinteilige Angebote.

Gemäß Gutachten stehen für das Einzugsgebiet für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Kaufkraftvolumen von rd. 15 Mio. € pro Jahr zur

Verfügung, wovon mit rund 11 Mio. € der weit überwiegende Teil auf den engeren Nahbereich entfällt. Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit den statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgaben von derzeit ca. 3.105 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit den örtlichen Kaufkraftkennziffern. 5004 Menschen wohnen im Einzugsgebiet.

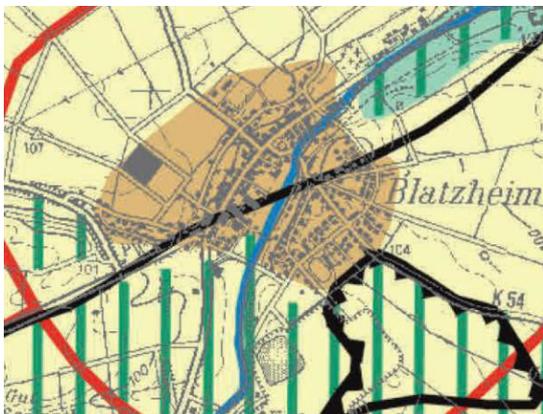
Der geplante Netto-Markt wird nahezu drei Viertel seines Umsatzes mit der Ortsbevölkerung von Blatzheim erwirtschaften, für die das kommunale Einzelhandelskonzept ein Versorgungsdefizit aufgezeigt und demzufolge die Ansiedlung eines ergänzenden Nahversorgers empfohlen hat.

Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse werden sich die im Zuge der geplanten Einzelhandelsentwicklung stattfindenden Umsatzverluste in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Wesentlichen auf diejenigen Lebensmittelmärkte konzentrieren, die aktuell von dem bestehenden Versorgungsdefizit profitieren. Hierbei konnte aufgezeigt werden, dass die durch das Neubauvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen durchgängig nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorten ansässiger Betriebe in Frage stellen werden.

Planungsrecht:

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen und der FNP zu ändern, da dieser den Planungen derzeit entgegensteht.

Im derzeit rechtskräftigen Regionalplan wird das Planareal als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Gemäß der im Entwurf bereits vorliegenden Neuaufstellung des Regionalplans wird das Standortareal zukünftig allerdings vollumfänglich in den Allgemeinen Siedlungsbereich einbezogen. Perspektivisch wird der Planstandort demnach den Vorgaben von Ziel 6.5-1 LEP NRW entsprechen.



Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Für die geplante Ansiedlung wird die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel in Anspruch genommen. Für die Ansiedlung des Netto-Marktes in Blatzheim können siedlungsstrukturelle Gründe geltend gemacht werden und es kann aufgezeigt werden, dass eine Integration in einen abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich nicht zielführend ist.

Zudem dient der Markt der wohnungsnahen Grundversorgung und könnte so als Ausnahmeregelung der Ziele der Landesplanung bewertet werden. Dies muss mit der zuständigen Bezirksregierung Köln abgestimmt werden.

Empfehlung der Verwaltung:

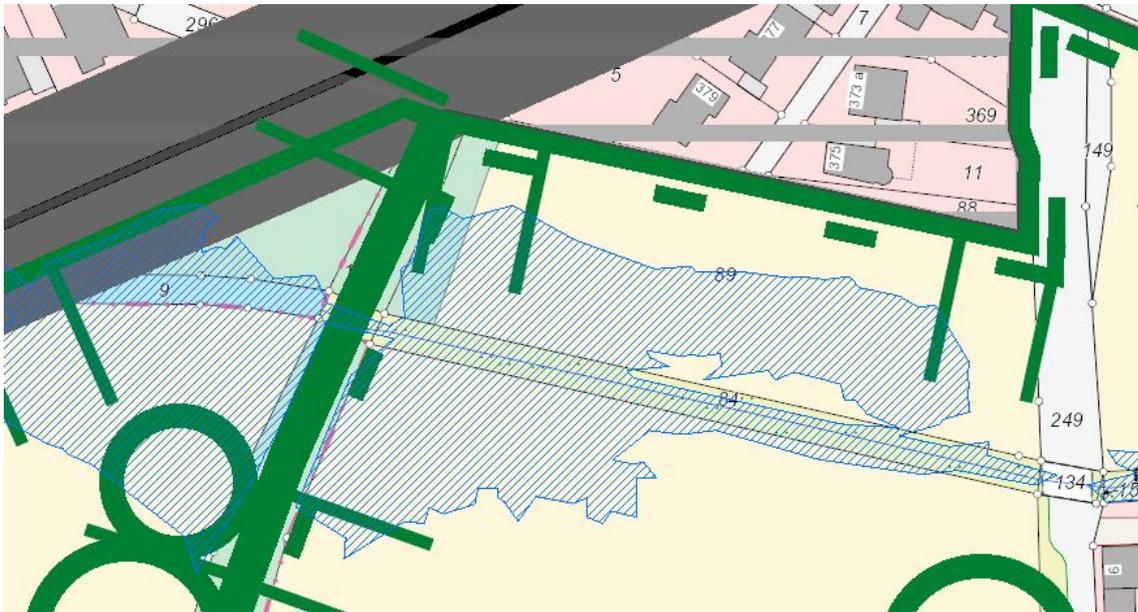
Die Ansiedlung eines Marktes außerhalb eines landesplanerisch präferierten Bereichs bedarf

einer intensiven Abstimmung mit der BR Köln. Aus Sicht des Fachamtes ist es offen ob die Bezirksregierung die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs außerhalb eines (beschlossenen) zentralen Versorgungsbereichs und außerhalb eines im Regionalplan dargestellten ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) zulassen würde. Sollte ein Aufstellungsverfahren eingeleitet werden, ist eine zeitnahe Abstimmung mit der BR Köln erforderlich.

Hochwasser und Landschaftsschutzgebiet:

Das Grundstück liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes 2.2-2 und eines Überschwemmungsgebietes.

Aus diesem Grund bestehen von Seiten der Unteren-Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreis Bedenken gegen das Vorhaben.



Geoportal Rhein-Erft-Kreis

Mit Email vom 07.02.24 hat das „Amt für technischen Umweltschutzes“ folgende Stellungnahme abgegeben:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zum geplanten Neubau des Netto-Marktes (Gemarkung Blatzheim, Flur 16, Flurstück 89) insbesondere aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet Bedenken.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich ohne gültigen Bebauungsplan.

Gemäß § 78 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die zuständige Behörde kann zwar die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, allerdings nur wenn gemäß § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können und auch die übrigen Anforderungen des § 78 Abs. 2 WHG (Ziffer 2 bis 9) erfüllt sind.

Aktuell ist die Fläche unversiegelt und dient dem Rückhalt von Hochwasser und Starkregen. Solch eine natürliche Rückhaltefläche zu versiegeln und zu bebauen ist weder zeitgemäß noch zweckmäßig.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Gewässer „Buirer Fließ“ entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft. Im Außenbereich ist gem. § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen von 5 m festgesetzt und in

seiner Funktion zu erhalten. Dies ist in der mir vorliegenden Planung (Stand: 22.09.2023) nicht berücksichtigt.

Ungeachtet noch weiterer offener Punkte (z.B. Entwässerung und Bauausführung) positioniert sich die Untere Wasserbehörde gegen das Vorhaben, da nicht ersichtlich ist, dass für das Vorhaben keine andere Möglichkeit der Realisierung besteht oder geschaffen werden könnten. Die Anforderung nach § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG wäre dementsprechend nicht erfüllt.

Darüber hinaus bestehen ebenfalls Bedenken seitens des Straßenbaulastträgers sowie der unteren Naturschutzbehörde, die im Weiteren geklärt werden müssten.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Bürgermeister empfiehlt den Bedenken des Rhein – Erft – Kreises zu folgen und mit jetzigen Stand der Planung keinen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Sollte der Vorhabenträger durch kompensierende Maßnahmen zur Wasserrückhaltung bzw. zum Überschwemmungsschutz die Bedenken des Rhein-Erft-Kreises ausräumen können, so dass dieser der Planung zustimmen könnte, wird empfohlen erneut über den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans zu beraten.