
BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0183

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss
Rat der Gemeinde Swisttal

Termin

10.06.2021
16.06.2021

Entscheidung

Vorberatung
Entscheidung

Öffentl.

Ö
Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Hz 32 "Metternicher Weg" - Aktueller Planungsstand;
Überarbeitung der Auswirkungenanalyse; Anpassung der Abwägungen

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Rat der Gemeinde Swisttal nimmt den aktuellen Planungsstand und das veränderte Nutzungskonzept zum Bebauungsplan Hz 32 „Metternicher Weg“ zur Kenntnis und billigt die Überarbeitung der Auswirkungenanalyse „Einzelhandelsentwicklung Swisttal-Heimerzheim“ der BBE-Handelsberatung.

Aufgrund der überarbeiteten Auswirkungenanalyse wurde der Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme B 23 angepasst. Der Rat nimmt die angepasste Abwägungstabelle zur Kenntnis und beschließt über die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt:

A) Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange

-siehe anliegende tabellarische Auflistung (**Stellungnahme B 23 Stadt Rheinbach**)“

Sachverhalt:

Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Hz 32 „Metternicher Weg“ wurde vom Rat in seiner Sitzung am 13.12.2017 beschlossen, mit dem Ziel ein ergänzendes Angebot zur bestehenden Nahversorgung am Metternicher Weg zu schaffen. Vom 19.11.2018 bis einschließlich 18.12.2018 fand hierzu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1

BauGB statt. In seiner Sitzung am 12.03.2020 beschloss der Planungs- und Verkehrsausschuss die Durchführung der einmonatigen Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Diese fand vom 13.07.2020 bis einschließlich 12.08.2020 statt. In seiner Sitzung am 09.12.2020 fasste der Rat den Abwägungsbeschluss.

Das Planvorhaben der Projektentwickler für das Gebiet des Bebauungsplanes Hz 32 „Metternicher Weg“ sieht folgendes vor:

- Verlagerung des Aldi-Discountmarktes von der Dützhofer Straße an den Planstandort, dabei Erweiterung von 800 m² auf max. 1.200 m² VKF.
- Ansiedlung eines dm-Drogeriemarktes mit max. 800 m² VKF.
- Neubau des Netto-Discountmarktes mit max. 1.050 m² VKF.
- Neubau des KIK-Bekleidungsfachmarktes mit max. 600 m² VKF.

Aufgrund der Verlagerung der beiden Märkte Netto und KIK vom Standort des Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ an den neuen Planstandort des Bebauungsplanes Hz 32 „Metternicher Weg“, wurden ein bebauungsplanübergreifendes Nutzungskonzept der Projektentwickler vorgelegt, welches eine Nachnutzung der freiwerdenden Ladenlokale integriert, um so stärkeren Auswirkungen auf die Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel und damit einhergehenden möglichen städtebaulich relevanten Auswirkungen entgegen wirken zu können. Auf Grundlage dieses bebauungsplanübergreifenden Nutzungskonzeptes, das eine Nachnutzung des heutigen Netto-Marktes durch einen Non-Food-Discounter (beispielhaft: Action, Centershop oder Tedi) mit 800 m² Verkaufsfläche sowie eine Umnutzung des heutigen KIK-Bekleidungsfachmarktes durch einen Rewe Getränkemarkt mit 500 m² Verkaufsfläche vorsieht, wurde ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ eingeleitet (Sitzung des Rates am 16.06.2020, Vorberatung im Planungs- und Verkehrsausschuss am 28.05.2020), da diese projektierten Nutzungsänderungen eine planungsrechtliche Anpassung der Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig machen. Die beiden Bebauungsplanverfahren sollten daher möglichst parallel durchgeführt werden.

Nach aktuellem Sachstand führt der Eigentümer der Flächen des Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ derzeit Gespräche mit möglichen Mietinteressenten aus dem Bereich „Non-Food“ bezüglich der Nachnutzung des derzeitigen Netto Marktes. Hier konnten bisher jedoch noch keine Einigungen erzielt werden und es ist noch nicht abzusehen, wie lange die Mietverhandlungen noch andauern. Für die Weiterführung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ ist der Ausgang dieser Verhandlungen erst einmal abzuwarten. Das Änderungsverfahren kann dementsprechend vorerst nicht weitergeführt werden.

Damit das Bebauungsplanverfahren Hz 32 „Metternicher Weg“ zeitnah Rechtskraft erlangen kann, soll dieses nun unabhängig vom Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ weitergeführt und beschlossen werden. Folglich ist eine Überarbeitung der Auswirkungsanalyse „Einzelhandelsentwicklung Swisttal-Heimerzheim“ der BBE Handelsberatung GmbH unter Betrachtung der aktuellen Begebenheiten notwendig.

Der aktualisierte Prüfrahmen für die Überarbeitung der Auswirkungsanalyse sieht folgendes vor:

- Verlagerung des Aldi-Discountmarktes (heute 800 m² VKF) von der Dützhofer Straße an den Planstandort: 1.200 m² VKF
- Ansiedlung eines dm-Drogeriemarktes: 780 m² VKF
- Ansiedlung des Netto-Discountmarktes: 1.035 m² VKF
- Ansiedlung des KIK-Bekleidungsfachmarktes: 600 m² VKF
- Nachnutzung des Aldi-Discountmarktes an der Dützhofer Straße durch einen

Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment und max. 800 m² VKF oder eine alternative gewerbliche Nutzung.

Für das benachbarte Grundstück gilt weiterhin der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hz 33, der Festsetzungen für einen Lebensmittelmarkt (max. 1.320 m² Verkaufsfläche, derzeit Rewe), für einen Lebensmitteldiscounter (max. 900 m², derzeit Netto) sowie für einen Textildiscountmarkt (max. 550 m², derzeit Kik) trifft.

Perspektivisch ist die Änderung des Bebauungsplanes Hz 33 geplant, um eine Vergrößerung des Rewe-Marktes (Einbeziehung der Verkaufsflächen des heutigen Bekleidungsfachmarktes in den Supermarkt) und eine Umnutzung des heutigen Netto-Discountmarktes, z.B. durch Nachvermietung an einen Non-Food-Discounter, umsetzen zu können. Da diese Entwicklungen nicht zeitgleich erfolgen, wird in der Auswirkungsanalyse unterstellt, dass die benachbart zum Plangebiet vorhandenen Nutzungen in der heutigen Form erhalten bleiben und die heute von Netto und KIK genutzten Immobilien ggf. durch Betriebe der gleichen Vertriebsform nachgenutzt werden.

Auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH die Auswirkungsanalyse „Einzelhandelsentwicklung in Swisttal-Heimerzheim“ überarbeitet. Trotz veränderter Begebenheiten kommt diese weiterhin zu dem Schluss:

„Im Fazit ist festzuhalten, dass die projektierten Einzelhandelsbetriebe der Versorgung in der Gemeinde Swisttal dienen werden. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen. Durch das Vorhaben werden die Versorgungsfunktionen in Swisttal-Heimerzheim verbessert, ohne den gleichrangigen zentralen Versorgungsbereich Swisttal-Odendorf wesentlich zu tangieren. Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in den Umlandkommunen (vor allem Weilerswist) sind auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich ist mit den Vorgaben des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.“

Bezüglich des möglichen Szenarios einer Nachnutzung der Immobilien des heutigen Netto- und KIK-Marktes durch Betriebe der gleichen Vertriebsform kommt die BBE in ihrer Analyse zu folgendem Ergebnis:

„Das Planvorhaben insgesamt wird zu einer zusätzlichen Bindung von Kaufkraft in Heimerzheim führen, die derzeit abfließt. Gleichzeitig sind Umsatzumverteilungen von ca. 8 % für die Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriemärkte an den Versorgungsstandorten in Swisttal-Odendorf und im Gewerbegebiet Heimerzheim-Nord zu prognostizieren. Auch das Gewerbegebiet Weilerswist-Süd übernimmt mit einem differenzierten Fachmarktangebot heute ergänzende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der nördlichen Gemeinde Swisttal, sodass Umsatzumverteilungen des relevanten Einzelhandelsumsatzes in Höhe von max. 13 % zu erwarten sind, während im Ortskern Weilerswist als faktischem zentralen Versorgungsbereich mit ca. 4 % nur geringe Umsatzverluste eintreten werden. Damit können aufgrund der geringen Höhe der zu erwartenden Umsatzverluste für die benachbarten Versorgungsstandorte in Swisttal und Weilerswist Betriebsgefährdungen ausgeschlossen werden.“

Innerhalb des Geschäftszentrums Heimerzheim belaufen sich die Wettbewerbswirkungen auf ca. 18 % des relevanten Umsatzes, sodass insbesondere

durch das Hinzutreten eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes hohe Binnenumverteilungen innerhalb des Geschäftsstandortes Metternicher Weg und damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim entstehen werden. Damit ist insbesondere die Wiederbelegung des mit 800 m² Verkaufsfläche relativ kleinen Lebensmittelmarktes am Standort Metternicher Weg als nicht gesichert zu bewerten. Dagegen ist keine Betriebsgefährdung für den Rewe-Markt als einzigem Vollversorger in Heimerzheim zu erwarten, wenn dieser sich am Standort marktgerecht neuaufstellen kann.“ (S. 40)

In diesem Zusammenhang gibt die BBE eine Einschätzung zur Nachnutzung der Immobilie des heutigen Netto-Marktes:

„Durch das Planvorhaben wird die Betriebseinheit eines Lebensmittelmarktes am Standort Metternicher Weg freigesetzt, für die angesichts der Größe (knapp 800 m² Verkaufsfläche) und des Wettbewerbs eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt nicht als gesichert erscheint. Gleichwohl sind daraus keine städtebaulich relevanten Auswirkungen abzuleiten, da die Geschäftseinheit aufgrund der Verbundlage zur Ansiedlung anderer Einzelhandelsbetriebe mit vor allem zentrenrelevanten Sortimenten geeignet ist. Ein dauerhafter Leerstand ist somit nicht zu erwarten, vielmehr ist zukünftig eine Diversifizierung des Sortimentsangebotes durch einen ergänzenden Betriebstyp möglich.“ (S.42)

Die überarbeitete Auswirkungsanalyse mit dem Stand März 2018/ Mai 2021 ist als Anlage beigefügt sowie im Ratsinformationssystem zum Abruf eingestellt (Änderungen zur vorherigen Version sind markiert).

Durch die Überarbeitung der Auswirkungsanalyse musste auch der Abwägungsvorgang auf Abwägungen, welche sich auf die Auswirkungsanalyse beziehen, überprüft und diese ggf. angepasst werden. Der Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme B 23 der Stadt Rheinbach wurde gemäß Überarbeitung der Auswirkungsanalyse aktualisiert. Der vollständige Abwägungsvorgang zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist als Anlage beigefügt.