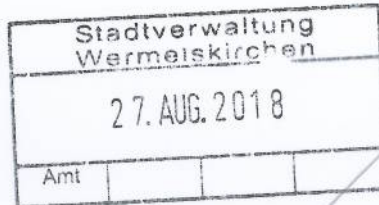


IHK Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen

Stadt Wermelskirchen
Amt für Stadtentwicklung
Herrn Bernd Röhling
Telegrafienstraße 29 / 33
42929 Wermelskirchen



Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen | Ansprechpartner
kr | **Michael Kracht**

E-Mail
Michael.Kracht@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
+49 2171 4908-9903 | +49 2171 4908-9909

Datum
24. August 2018

48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter Dabringhausen“

- Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Köln im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wermelskirchen ist vorgesehen, einen Bereich westlich der Straßenkreuzung Altenberger Straße (L 101) / Hilgener Straße (K 18) im Stadtteil Dabringhausen, der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, künftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel darzustellen.

In dem Plangebiet sollen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Vollsortimenter) der Firma EDEKA mit rd. 1.400 qm Verkaufsfläche sowie eine integrierte Mall mit marktüblichen Shops mit ca. 150 qm Verkaufsfläche errichtet werden. Von dieser Gesamtverkaufsfläche des Projektes von 1.550 qm sollen auf das Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ 1.280 qm entfallen. Das Vorhaben ist als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen und bedarf zu seiner Ansiedlung der Ausweisung eines Sondergebietes im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan.

Zum Standort des Vorhabens in planungsrechtlicher Sicht:

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird die vorgesehene Fläche derzeit als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Laut Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP), sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt werden.

Die Planung des Vorhabens entspricht daher zur Zeit noch nicht dem Ziel 1 des LEP. Der Regionalplan befindet sich allerdings aktuell in der Neuaufstellung. Es fanden bereits Gespräche der Bezirksregierung mit den Städten und Gemeinden statt, um deren Entwicklungsziele abzufragen und bei der Neuaufstellung zu berücksichtigen. Nach unserer Kenntnis hat die Stadt Wermelskirchen in ihren Kommunalgesprächen im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans bereits frühzeitig angeregt, die überwiegend bebauten Bereiche westlich der L 101 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darzustellen.

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat zudem die Verwaltung im Januar 2018 beauftragt, bei der Bezirksregierung Köln einen Antrag auf Änderung des Regionalplans im Bereich Dabringhausen zu stellen. In Abstimmung mit der Bezirksregierung können parallel zur Einleitung eines Regionalplan-Änderungsverfahrens die erforderlichen eigenen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet werden.

Es ist somit damit zu rechnen, dass demnächst ein Regionalplan-Änderungsverfahren, den Bereich „Dabringhausen“ betreffend, eingeleitet werden wird. Nach Abschluss dieses Verfahrens kann das hier zu erörternde Vorhaben dem Ziel 1 des LEP entsprechen.

Nach Ziel 2, Satz 1, des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP), sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Als einziger derartiger zentraler Versorgungsbereich wurde innerhalb des Stadtgebietes Wermelskirchen durch das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept die Innenstadt (Kölner Straße, Telegrafienstraße, Eich, Obere Remscheider Straße) herausgearbeitet und festgelegt. Für den Stadtteil Dabringhausen konnte aufgrund des dort fehlenden prägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes kein zentraler Versorgungsbereich festgelegt werden; stattdessen wurde im Einzelhandelskonzept für Dabringhausen ein „Einzelhandelsentwicklungsbereich“ definiert.

Ziel 2, Satz 3, des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP), sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, sieht jedoch ausnahmsweise ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben auch dann als zulässig an, wenn es der Nahversorgung dient, ein Standort innerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht möglich ist und keine anderen zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in benachbarten Gemeinden durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Die Stadt Wermelskirchen hat nachgewiesen -und der Kammer ist aus eigener Ortskenntnis bekannt-, dass im Ortskern von Dabringhausen derzeit keine geeigneten Entwicklungsflächen für großflächige Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen. Die beiden anderen Voraussetzungen für das Vorliegen eines Ausnahme-Falls im Sinne von Ziel 2, Satz 3, LEP NRW, sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, können durch ein Verträglichkeitsgutachten näher untersucht werden.

Zum vorgelegten Verträglichkeitsgutachten:

Durch die CIMA Beratung + Management GmbH (Köln) wurde eine „Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Dabringhausen (Stadt Wermelskirchen)“ vorgelegt (Fassung Abschlussbericht: 21. Febr. 2018). Darin geht CIMA von einem engeren Einzugsgebiet (Zone I) des Vorhabens aus, das mit dem Stadtbezirk Dabringhausen identisch ist (6.100 Einw.). Es schließt sich ein weiteres Einzugsgebiet (Zone II) an, das den östlich angrenzenden Stadtbezirk Dhünn (2.790 Einw.) umfasst. Mit dieser Abgrenzung des Grund-Einzugsgebietes sind wir einverstanden. Es ist möglich und wahrscheinlich, dass auch Käufer aus anderen Stadtteilen der Stadt Wermelskirchen und aus Nachbargemeinden den neuen Standort aufsuchen werden.

Die zur Ermittlung des Nachfragevolumens der Bewohner des skizzierten Einzugsgebietes und des Plan-Umsatzes des Vorhabens benutzten Kennzahlen (durchschnittliche Verbrauchsausgaben für Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf und Jahr: 2.140 €; Kaufkraft-Kennziffer für Wermelskirchen: 105,3; erwartete Flächenleistung für den Lebensmittel-Vollsortimenter: 4.500 € / qm / Jahr) halten wir für sinnvoll und realistisch.

Auf Basis dieser Daten und unter Nutzung eines ökonometrischen Modells hat CIMA anschließend in mehreren Varianten die Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Dabringhausen (Altenberger Straße / Hilgener Straße) untersucht. Auswirkungen können insbesondere mögliche Umsatz-Umverteilungen (Umsatz-Verluste) anderer Standorte und zentraler Versorgungsbereiche sein. Die Varianten unterscheiden sich dadurch, ob und welche zusätzlichen, ebenfalls zur Zeit in der Diskussion stehenden und in der Öffentlichkeit bekannten Neu-Errichtungen von Lebensmittel-Märkten in die Untersuchung einbezogen werden (Planungen für den Loches-Platz in der Wermelskirchener Innenstadt, Planungen für das Gelände des ehemaligen Bahnhofs in Burscheid-Hilgen).

Die in dem Abschlussbericht dokumentierten Ergebnisse der ökonometrischen Modellrechnungen zeigen, dass durch das in Dabringhausen geplante Vorhaben keine zentralen Versorgungsbereiche in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen sind. Zwar kann es - je nach Variante - zu Lasten der Wermelskirchener Innenstadt zu Umsatzverlagerungen zwischen - 5,6 % bis - 7,8 % kommen. Diese Umsatzverluste liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %, der in mehreren Gerichtsurteilen als Orientierungswert für wesentliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich angesehen wird.

In Ergänzung zu den geschilderten Modellrechnungen der veränderten Kaufkraftströme durch das bzw. die Vorhaben hat CIMA für jede Variante die wahrscheinlichen Marktanteile für das Vorhaben prognostiziert (Marktanteils-Prognose). Danach wird der Anteil der Kunden des neuen Lebensmittel-Vollsortimenters, der aus dem eigenen Stadtbezirk Dabringhausen stammt, zwischen 58 - 60 %

liegen. Als Marktaberschöpfungs-Quote hat CIMA in seiner Untersuchung Werte zwischen 23,9 % und 24,5 % des lokalen Kaufkraftpotentials des Stadtbezirks Dabringhausen ermittelt.

Aus diesen Ergebnisse der vorgelegten Verträglichkeits-Untersuchung lässt sich schließen, dass das geplante Vorhaben in Dabringhausen vorwiegend der Nahversorgung dient und keine anderen zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in benachbarten Gemeinden durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Damit sind die Voraussetzungen gegeben, die die Anwendung der Ausnahme-Regelung nach Ziel 2. Satz 3, LEP NRW, sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, möglich machen.

Das Vorhaben ist nach unserer Einschätzung zulässig und verbessert die Nahversorgungs-Situation in Dabringhausen in entscheidendem Maße.

Wir haben keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Im Auftrag



Dipl.-Volksw. Michael Kracht

Referent

Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg