

Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/1172/2019

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	Entscheidung	12.03.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Zukunftsorientierte Stärkung des Rheinbacher Ortsteils Wormersdorf
- hier: Ortsgerechte Nahversorgung für den täglichen Bedarf**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
Die Ansiedlung einer ortsgerechten Nahversorgung in Wormersdorf kann dazu beitragen, die Lebensverhältnisse weniger mobiler Menschen im Ortsteil Wormersdorf zu verbessern

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
Keine

1. Beschlussvorschlag:

Nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis genommen hat, beschließt der Ausschuss,

a) für die Ansiedlung einer ortsgerechten Nahversorgung für Wormersdorf die Entwicklung des Standortbereiches (A oder B, zutreffendes bitte eintragen!) weiter zu verfolgen;

b) dass vor der formellen Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den potentiellen Vorhabenträger ein Einleitungsantrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzureichen ist, der diesem Ausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt wird und der mindestens folgende Angaben enthalten muss:

- Lageplan mit städtebaulichem Konzept
- Beschreibung des Vorhabens (Projektbeschreibung)
- Erfahrungsnachweis, Referenzobjekte
- Flächen, die vom Vorhaben erfasst werden mit Eigentumsverhältnissen
- Nachweis der Verfügungsberechtigung über die betroffenen Grundstücke (Form und Zeitpunkt)
- Vorhabenträger (Rechtsform u. gesetzliche Vertretungsbefugnis, Bevollmächtigter des Vorhabenträgers bei der Abwicklung des Vorhabens)
- Bonitätsnachweis (Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit bezogen auf das Vorhaben)

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Im Februar 2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Umwelt und Verkehr auf gemeinsamen Antrag der CDU-Fraktion und FDP-Fraktion die Verwaltung mit der Untersuchung und der Erarbeitung von Vorschlägen beauftragt, die einer Stärkung des Ortsteiles Wormersdorf dienen sollen (siehe Beschlussvorlage AN/ 0296/2017/1).

Der Fokus der Untersuchung liegt auf der ortsgerechten Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus ist aber auch im Rahmen weiterer Betrachtungen die Bereitstellung neuer Baugebiete unter Einschluss von bezahlbarem Wohnraum, altersgerechtem Wohnen inklusive betreutem Wohnen und die Nutzungsanpassung / Umwidmung ungenutzter / brachliegender Gewerbeflächen in den Blick zu nehmen.

Bereitstellung neuer Baugebiete

Hinsichtlich der Entwicklung neuer Baugebiete wurden die vorhandenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft:

- Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen eröffnen jedoch nur noch geringen Spielraum, so dass ausgelöst durch die Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln und im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen regionalplanerische Reserven geprüft und weitere Potentialflächen indiziert wurden.
 - Landschaftsschutzgebiete, die Nähe zu FFH-Gebieten sowie die Immissionen der Bundesautobahn A 61 schränken die kurz- bis mittelfristig entwickelbaren potentiellen Siedlungsflächen jedoch ein.
 - Zudem befinden sich die Flächen alle im privaten Eigentum, sodass eine Entwicklung nur in Kooperation mit den Eigentümern erfolgen kann, dies hat auch mittelbare Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum.
- Nach Festlegung des Standortes für die Nahversorgung werden potentielle Entwicklungsmöglichkeiten weiter geprüft. Die Verwaltung wird dafür im Sinne von Testentwürfen Rahmenplanungen entwickeln.

Ortsgerechte Nahversorgung

Vorrangig wurde die Ansiedlung der ortsgerechten Nahversorgung für den täglichen Bedarf weiter untersucht. Vorzugsweise soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter angesiedelt werden, der im Vergleich zu Discountern ein breiter ausdifferenziertes Sortiment mit einem hohen Anteil an frischen Produkten aufweist. Auch dabei erfolgte zunächst eine Prüfung möglicher Standorte auf der Grundlage planungsrechtlicher Vorgaben:

- Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheinbach aus dem Jahr 2008 ist eine Ansiedlung von Betrieben außerhalb der zentralen Lagen nicht zulässig. Einzelhandelsnutzungen sind auf die definierten Nahversorgungs- und Nahbereichszentren zu konzentrieren.

- Die Ansiedlung eines Nahversorgers innerhalb des festgelegten Nahversorgungsbereiches in Wormersdorf ist aufgrund der historisch entwickelten Grundstückszuschnitte sowie der Bebauung und der sich daraus ergebenden stark eingeschränkten Verfügbarkeit nicht möglich.

Somit wurden Flächen an den Ortsrändern in die Untersuchung einbezogen und es wurden drei Standorte (A, B und C), für die jeweils unterschiedliche Projektentwickler ihr Interesse bekundeten, einer vertieften Untersuchung unterzogen. Dabei liegen die vorgeschlagenen Verkaufsflächen mit rund 1.700 m² alle deutlich über 800 m², d.h. oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und bedürfen der planungsrechtlichen Ausweisung eines Sondergebietes.

Neben dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind somit bei der Ansiedlung eines Nahversorgers landesplanerische Ziele zwingend zu beachten und es bedarf der Zustimmung der Bezirksregierung.

Daher wurde für die drei Standorte in einem ersten Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung die landesplanerische Zustimmungsfähigkeit geprüft. Neben den städtebaulich-planungsrechtlichen Kriterien für die Standorte A, B und C wurden im Rahmen einer von der Stadt Rheinbach beauftragten Voruntersuchung (Anlage 1) erste überschlägige Aussagen zur Umsatzprognose und zu Auswirkungen getroffen, da gemäß den landesplanerischen Vorgaben ausnahmsweise Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Diese Unterlagen dienten als erste Grundlage für ein Gespräch mit der Bezirksregierung, Dezernat 35 – Städtebau- an dem Anfang Dezember neben der Vertreterin der Stadt Rheinbach, der beauftragte Gutachter und ein Vertreter der Industrie- und Handelskammer Bonn teilnahmen. Vorab wurde Ende Oktober 2018 der Nachbarstadt Meckenheim in einem persönlichen Gespräch zwischen Herrn Bürgermeister Raetz und Herrn Bürgermeister Spilles sowie den Vertretern der jeweiligen Planungsämter das Vorhaben und die Voruntersuchung vorgestellt, da die Ansiedlung eines Nahversorgers in Wormersdorf unweigerlich auch eine Bedeutung für die Versorgung der Bewohner des Meckenheimer Ortsteiles Altendorf-Ersdorf haben wird.

Mitte Januar 2019 fand mit den Vertretern der Bezirksregierung sowie dem beauftragten Gutachter ein Ortstermin in Wormersdorf statt, bei dem der Ortskern und die Lage der Untersuchungsflächen in Augenschein genommen wurden.

Ergebnis der Gespräche und der Ortsbesichtigung:

Die Stadt Meckenheim hat die Entwicklungsabsichten zur Kenntnis genommen. Ihr ist bewusst, dass

das Angebot auch von Bürgerinnen und Bürgern aus den Meckenheimer Ortsteilen Altendorf-Ersdorf genutzt werden wird. Gleichwohl dürfen sich daraus keine negativen Entwicklungen für den Einzelhandelsbesatz in der Stadt Meckenheim ergeben. Eine Stellungnahme kann daher erst erfolgen, wenn die Entscheidung zu einem Standort und darauf aufbauend auch weitere Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Meckenheim durchgeführt wurden. Die Einbeziehung in das weitere Verfahren und die interkommunale Abstimmung wurden seitens der Stadt Rheinbach zugesagt.

Die Bezirksregierung begrüßt grundsätzlich die Ansiedlung eines Nahversorgers im Ortsteil Wormersdorf, nachfolgende Hinweise und Anregungen sind im Rahmen der weiteren Bearbeitung und im Abstimmungsprozess mit der Bezirksregierung jedoch zu beachten:

- In Wormersdorf zeichnet sich ab, dass der vorhandene Einzelhandelsbesatz, in Ergänzung mit angebotenen Dienstleistungen und Komplementärnutzungen nicht mehr den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. Baugesetzbuches und der Landesplanung erfüllt. Dies wurde nach der Ortsbegehung von der Bezirksregierung bestätigt. In der Folge erwartet die Bezirksregierung über die notwendige Auswirkungsanalyse und der sich daraus ergebendem Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Ortsteil Wormersdorf hinausgehend eine vollständige Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheinbach aus dem Jahr 2008, da es aufgrund seines Alters nicht mehr aktuell sei und zudem den sich geänderten gesetzlichen Grundlagen nicht mehr genüge.
- Der Standort C ist aus landesplanerischer Sicht nicht zustimmungsfähig, da er vollständig außerhalb des regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsgebietes liegt, die Standorte A und B sind nach regionalplanerischen Gesichtspunkten als gleichrangig zu betrachten.
- Die im weiteren Verfahren zu definierende Größe der Verkaufsfläche ist die maximal zulässige Summe aller Verkaufsflächen, einschließlich möglicher „Shop in Shop“-Angebote, wie beispielsweise Bäcker, Zeitungen, Toto-Lotto, Floristik u. ä..
- Die avisierte Verkaufsfläche von bis zu 1.700 m², erscheint der Bezirksregierung bezogen auf die Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung ausschließlich aus Wormersdorf (nahversorgungsrelevante Kaufkraft) zu hoch und sieht die Umsetzung sehr kritisch. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse ist dies zu prüfen.
- Bei Berücksichtigung eines Beitrages zur Nahversorgung der Meckenheimer Ortsteile Altendorf und Ersdorf durch die Einzelhandelsansiedlung in Wormersdorf setzt die Bezirksregierung eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Meckenheim voraus, die durch entsprechende gemeinsame Beschlüsse zu belegen ist und sich weitergehend auch in einer entsprechenden Fortschreibung des Meckenheimer Einzelhandelskonzeptes widerspiegeln soll. Hierbei ist anzumerken, dass die Stadt Rheinbach nicht in die kommunale Planungshoheit der Stadt Meckenheim eingreifen kann und möchte, aber einer interkommunalen Zusammenarbeit – wie bereits auch in der Vergangenheit erfolgreich durchgeführt - natürlich offen gegenüber steht.
- Neben der guten fußläufigen Erreichbarkeit einer ortsgerechten Nahversorgung hält die Bezirksregierung im ländlichen Raum eine standortnahe ÖPNV-Anbindung für vorteilhaft.

- Nach lagebezogenen städtebaulichen Beurteilungskriterien sind die Standorte A und B als gleichrangig zu beurteilen:
- beide Standorte liegen überwiegend im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und sind regionalplanerisch zustimmungsfähig;
 - beide Standorte weisen städtebaulich ausreichend große Flächen auf, d.h. es bestehen keine topographischen Restriktionen;
 - beide Standorte decken in einem fußläufigen Radius (700m – entspricht einer 10-minütigen Geh-Entfernung bei Luftlinie) einen nahezu gleichgroßen Anteil an Siedlungsfläche im ASB ab: Standort A ca. 57,8 ha und Standort B ca. 59,8 ha von insgesamt 92,8 ha ASB-Fläche;
 - Gemäß IT.NRW <https://www.einwohner.nrw.de> – Online Rechner leben im fußläufigen Einzugsbereich (Radius 700 m) des Standortes A geschätzte 1.700 Einwohner, im fußläufigen Einzugsbereich des Standortes B geschätzte 1.975 Einwohner von 2.975 geschätzten Einwohner in Wormersdorf (Bezug 9.05.2011 / Zensus)
 - beide Standorte liegen unmittelbar am übergeordneten Straßennetz: Standort A und B an der Landesstraße L 471, Standort B zusätzlich an der Kreisstraße K 62. Die direkte Erschließung der Flächen ist nur außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrten möglich und bedarf daher der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat eine Zustimmung im Bereich der Landesstraßen - vorbehaltlich weiterer abzustimmender technischer Details - , in Aussicht gestellt, wenn die Erschließung möglichst nahe der Ortsdurchfahrt erfolgt. Erforderliche bauliche Veränderungen im Straßenraum gehen zu Lasten des Verursachers. Hier weist der Standort A durch die Anbindungsmöglichkeit an den bereits vorhandenen Kreisel am Ortseingang leichte Standortvorteile für einen potentiellen Projektentwickler auf.
 - Bezüglich der ÖPNV-Anbindung weist der Standort B durch die Nähe zur Bushaltestelle „Kantenberg“ der Linien 749 und 849 gemäß Kriterium der Bezirksregierung einen leichten Standortvorteil auf.
 - Hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit besteht bei beiden Standorten die Restriktion, dass sich die Flächen im Privateigentum verschiedener Eigentümer befinden. Lediglich im Bereich des Standortes A liegt eine Fläche, die sich im Eigentum der Stadt Rheinbach befindet. Nach Aussagen der verschiedenen Projektentwickler wurden an beiden Standorten bereits Optionsverträge mit Eigentümern geschlossen. Inwieweit diese jeweils flächendeckend sind und durch nur einen Entwickler für den jeweiligen Standort vorliegen entzieht sich der Kenntnis der Verwaltung.

Für die Weiterentwicklung eines zukünftigen Standortes für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes ist eine Standortentscheidung zu treffen. Aus städtebaulichen Gründen weist keiner der beiden Standorte gegenüber dem jeweils anderen Standort eine eindeutige Lagegunst auf, daher schlägt die Verwaltung vor, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr eine Entscheidung zwischen Standort A und B trifft.

Um Beratung wird gebeten.

Rheinbach, den 26.02.2019

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

Anlage 1 Voruntersuchung „Planung zur Ansiedlung eines Supermarktes in Rheinbach-Wormersdorf“
BBE Handelsberatung, Oktober 2018

Anlage 2: Planungskonzepte für die untersuchten Ansiedlungsstandorte A, B und C – anonymisierte
Darstellung durch die Stadt Rheinbach