

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan RO 30 „LIDL“ 1. vereinfachte Änderung im Bereich Venloer Straße / Mariannenpark

Begründung

(Entwurf)

Stand: April 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsvorgaben	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2	Lage und Abgrenzung	4
1.3	Planungsvorgaben	4
2	Städtebauliches Konzept	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Verträglichkeitsnachweis	5
3	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	9

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans RO 30 „LIDL“ sind die Erweiterungsabsichten des Vorhabenträgers für die bestehende Lidl-Filiale in Rommerskirchen, am Mariannenpark 1.

Dieser entspricht in seinem heutigen Zustand nicht mehr den aktuellen Anforderungen an moderne Einzelhandelsstandorte, was hauptsächlich auf eine zum Teil nicht mehr zeitgemäße Warenpräsentation (schwer erreichbare Hochregale) und eine teilweise unattraktive Durchwegung (zu schmale Gänge, insbesondere für Rollstuhlfahrer) zurückzuführen ist. Mit Umsetzung der Planung sollen nun die benannten Missstände behoben und der Lebensmittelmarkt in seiner Nutzbarkeit – sowohl für die Kunden als auch für die Angestellten – verbessert werden, eine relevante Erhöhung der tatsächlichen Verkaufsfläche bzw. eine Verbreiterung des derzeit angebotenen Sortiments ist hingegen nicht geplant. Insgesamt dient die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung vor allem der langfristigen Standortsicherung.

Die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung auf zukünftig rd. 1.050 m² soll ausschließlich innerhalb der bestehenden Gebäudegrenzen durch die Umnutzung derzeitiger Lagerflächen realisiert werden, der Bestandsbaukörper selbst bleibt in seinen Abmessungen und dem (äußeren) Erscheinungsbild unverändert erhalten.

Auch die das Gebäude umgebenden Außen-/Freianlagen bleiben unverändert. Die Ausweisung zusätzlicher Kundenstellplätze ist nicht vorgesehen, die bestehende Grundstückszufahrt bleibt in ihrer derzeitigen Lage erhalten, die im Geltungsbereich bereits vorhandenen (über den VBP RO 30 festgesetzten) Grünstrukturen werden mit Umsetzung der Planung nicht berührt.

Die Anliefersituation bleibt unabhängig von der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ebenfalls unverändert, eine Erhöhung der Anliefervorgänge oder eine Anlieferung durch andere Lieferfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

Mit Blick auf die lediglich geringfügige Erhöhung der tatsächlichen Verkaufsfläche (s.o.) ist nur mit einer leichten Erhöhung der Kundenanzahl pro Tag zu rechnen. Vor dem beschriebenen Hintergrund der unveränderten Anliefersituation und der nur geringen Zuwächse der Kundenverkehre ist die Anbindung des Plangebiets auch zukünftig sichergestellt. Relevante verkehrliche Auswirkungen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Knotenpunkte sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im zu betrachtenden Umfeld nicht zu erwarten.

Planungsrechtlich wird der vorhandene Lebensmittelmarkt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans RO 30 „LIDL“ (rechtskräftig seit März 2005) gesichert. Innerhalb der bestehenden Festsetzungen ist die geplante Verkaufsflächenerweiterung nicht möglich, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist. Die Änderung beschränkt sich dabei ausschließlich auf die derzeitige Textfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung (TF 1) und der darin enthaltenen Vorgabe zur maximal zulässigen Verkaufsfläche. Die übrigen Textfestsetzungen sowie die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans RO 30 „LIDL“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Weitergehende Aussagen zum Planverfahren siehe Kapitel 1.3.

1.2 Lage und Abgrenzung

Der Bereich der 1. Bebauungsplanänderung liegt am östlichen Siedlungsrand des zentralen Ortsteils Rommerskirchen-Eckum und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. RO 30 „LIDL“ (Flurstück 563, Flur 17, Gemarkung Rommerskirchen).

Im Norden wird der Änderungsbereich durch die vorhandenen Gewerbegrundstücke entlang der Straße Mariannenpark, im Osten durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse, im Süden durch die Venloer Straße und im Westen durch die Straße Mariannenpark begrenzt.

Über die Straße Mariannenpark wird gleichzeitig die Erschließung der Flächen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. RO 30 „LIDL“ gesichert inkl. der Anlieferung des Lebensmittelmarktes.

1.3 Planungsvorgaben

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans RO 30 „LIDL“ nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, auf den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. RO 30 „LIDL“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung geschaffen werden. Zur Umsetzung der benannten Zielsetzung wird festgesetzt, dass

- innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans die maximal zulässige Verkaufsfläche 1.050 m² beträgt (bisher 699 m²).

Auf maximal 80 % der zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 m² sind ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimente „Lebensmittel und Getränke“ sowie „Drogerie- und Kosmetikwaren“ zulässig. Auf maximal 20 % der zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 m² dürfen Randsortimente (z.B. nicht elektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel) angeboten werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden ausschließlich die für den Standort formulierten Entwicklungsziele zur langfristigen Standortsicherung planungsrechtlich ermöglicht (siehe Kapitel 1.1). Die maximale Verkaufsflächengröße und sortimentsbezogenen Verkaufsflächenanteile gewährleisten die Einhaltung der geplanten Sortiments- und Nutzungsstruktur entsprechend den gutachterlichen Vorgaben zur Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes, unzulässige Verkaufsflächenzuwächse mit Auswirkungen auf umliegende Einzelhandelsstrukturen und zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten (weiter siehe Kapitel 2.2).

2.2 Verträglichkeitsnachweis

Vor dem Hintergrund, dass mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche (VKF) von derzeit rd. 790 m² (genehmigt über Befreiung nach § 31 BauGB) auf zukünftig rd. 1.050 m² VKF die Grenze der Großflächigkeit von 800 m² (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04) überschritten wird, ist die Stadt- und Regionalverträglichkeit nachzuweisen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. RO 30 „LIDL“ wurden die städtebaulichen Auswirkungen über die vorliegende Verträglichkeitsanalyse¹ von der CIMA Beratung + Management GmbH aus Köln überprüft und bewertet.

Folgende Aspekte und Fragestellungen wurden hierbei gutachterlich betrachtet:

- aktuelle Angebots- und Nachfragesituation in der Gemeinde Rommerskirchen
- planbedingte Auswirkungen auf die Kaufkraftströme, insbesondere hinsichtlich möglicher Umsatzverluste für die projektrelevanten Anbieter in den Versorgungsbereichen der Gemeinde Rommerskirchen sowie zentralen Versorgungsbereichen der benachbarten Kommunen
- städtebauliche Auswirkungen für die ausgewiesenen Zentren und die wohnungsnahe Versorgung

¹ Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes LIDL in Rommerskirchen, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, 5. September 2019

- Abgleich der Entwicklungsziele mit den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Rommerskirchen
- Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung
- abschließende Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Grundsätzlich festzuhalten ist, dass in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse – unabhängig von der tatsächlich geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf 1.050 m² – Verkaufsflächengrößen entsprechend den heutigen Standardbautypen der Fa. LIDL betrachtet wurden. Demgemäß wurde in den gutachterlichen Untersuchungen eine Verkaufsflächenerweiterung von 1.200 m² (Szenario Bautyp 1) bzw. 1.400 m² (Szenario Bautyp 2) angenommen.

Die Beurteilung der planbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt auf Basis einer aktuellen Erhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes mit dem Kernsortiment des LIDL Lebensmittelmarktes „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie dem Radsortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“ in der Gemeinde Rommerskirchen und den Nachbarkommunen Pulheim, Bergheim und Grevenbroich. Eine detaillierte Auflistung der berücksichtigten Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsraum ist dem Gutachten zu entnehmen (siehe Gutachten, Kapitel 4.4.2.2 bis 4.4.2.4, S. 15 ff).

Innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche wurden alle Anbieter von Waren der o. g. Sortimentsgruppen erhoben, außerhalb der Zentren alle Anbieter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m². Für die Gemeinde Rommerskirchen liegt kein förmlich beschlossenes Einzelhandelskonzept vor, das eine planungsrechtliche Einordnung des Planstandortes ermöglicht. Unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Strukturen und der städtebaulichen Einbindung in den Kernort Rommerskirchen wird der Planbereich als Bestandteil des „Mariannenpark / Center am Park“ als zentraler Versorgungsbereich eingestuft.

Aufbauend auf der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen kommt das vorliegende Verträglichkeitsgutachten zu folgenden Ergebnissen:

Prüfszenario 1 (1.200 m² VKF)

Die Verlagerungsquoten liegen im Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ deutlich unter 7 %, keiner der betrachteten zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen wird somit durch die geplante Erweiterung relevant betroffen.

Auch die Verlagerungseffekte für den Standortbereich „Center am Park / Mariannenpark“ liegen mit 6,2 % unterhalb der Schwelle der Abwägungsrelevanz. Die prognostizierte Umsatzumverteilungen führt zwar zu einem erhöhten Wettbewerbsdruck zwischen ähnlich strukturierten Mitbewerbern, aus gutachterlicher Sicht sind diese jedoch zu tolerieren, Betriebs-schließungen sind nicht zu erwarten. Insgesamt können negative Auswirkungen für den Bereich ausgeschlossen werden, vielmehr führt die angenommene Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m² zu einer (leichten) Erhöhung der Gesamtattraktivität des Standortes.

Im Randsortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“ wird die Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m² ausschließlich zu einer Umsatzverlagerungen innerhalb des Standortbereichs „Center am Park / Mariannenpark“ führen. Aufgrund des lediglich geringfügigen Umsatzzuwachses (ermittelt rd. 0,2 Mio. €) sind relevante Umsatzumverteilungen zuungunsten von Anbietern in weiter entfernten Standortbereichen nicht zu erwarten.

Im Standortbereich „Center am Park / Mariannenpark“ liegt die Verlagerungsquote mit 3,1 % über alle Anbieter deutlich unterhalb der Schwelle einer Abwägungsrelevanz. Negative Aus-

wirkungen für die ansässigen Mitbewerber sowie die bestehenden Versorgungsstrukturen können somit ausgeschlossen werden.

Prüfszenario 2 (1.400 m² VKF)

Im Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ sind vorrangig die Anbieter im direkten Umfeld, d.h. im Standortbereich „Center am Park / Mariannenpark“ von den Umsatzverlagerungen betroffen. Mit einer Verlagerungsquote von 9,7 % liegen die prognostizierten Umverteilungen knapp unterhalb der oberen Schwelle der Abwägungsrelevanz von 10 %. Eine Existenzgefährdung der vorhandenen Mitbewerber ist bei isolierter Betrachtung des Planvorhabens zunächst gutachterlich ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen.

Festzuhalten ist jedoch, dass mit einer Verkaufsflächenerweiterung auf 1.400 m² eine weitergehende Annäherung an die Obergrenze der Nahrungs- und Genussmittel-VKF für die Gemeinde Rommerskirchen verbunden wäre. Mit Blick auf die Gesamtentwicklung am Standortbereich „Mariannenpark / Center am Park“ ist darüber hinaus festzustellen, dass die beiden im Umfeld ansässigen Mitbewerber REWE und PENNY im Vergleich zu einem auf 1.400 m² VKF erweiterten LIDL Markt über eine unterdurchschnittliche VKF aufweisen und von diesen Anbietern Erweiterungsplanungen zu erwarten sind.

Die Marktanteilsprognose zeigt, dass ein auf 1.400 m² VKF erweiterter Markt eine Marktposition erreichen würde, die im Grenzbereich einer Regionalverträglichkeit liegt. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Gesamtentwicklung des Standortes „Mariannenpark / Center am Park“ wird deutlich, dass bei einer mit dem Planvorhaben vergleichbaren Erweiterung mehrerer anderer Anbieter aus dem Standortbereich ein Überbesatz mit entsprechenden schädlichen Auswirkungen auf die Nachbarstädte nicht auszuschließen ist.

Für das Randsortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“ ist (analog zum Prüfszenario 1) bei einer Verkaufsflächenerweiterung auf 1.400 m² von Umsatzverlagerungen vorrangig innerhalb des Standortbereich „Mariannenpark / Center am Park“ auszugehen. Mit 4,7 % sind diese auch hier deutlich unterhalb der Schwelle zur Abwägungsrelevanz. Die Nachbarstädte sind von der Erweiterung des Angebotes nicht betroffen.

Fazit und Schlussfolgerung

Unter Einbeziehung der zu erwartenden zukünftigen Gesamtentwicklung des Standortes „Mariannenpark / Center am Park“ wird aus gutachterlicher Sicht eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² empfohlen. Somit kann eine stadt- und regionalverträgliche Gesamtentwicklung für den Standort „Mariannenpark / Center am Park“ mit einem ausgewogenen Besatz an Lebensmittelmärkten sichergestellt werden. Gleichzeitig führt das Vorhaben zusammen mit weiteren zu erwartenden Ausplanungen der übrigen vorhandenen Anbieter nicht zu einer Schädigung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche führt.

Die Überprüfung des Vorhabens nach den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung (LEP NW) kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Einstufung des Standortbereichs als faktischer Zentraler Versorgungsbereich die Erweiterung auf 1.200 m² VKF regionalplanerisch zustimmungsfähig ist.

Insgesamt sind laut Gutachter die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Marktes auf 1.200 m² VKF gegeben. Vor dem Hintergrund, dass die festgesetzte maximal zulässige VKF (1.050 m²) hinter der untersuchten VKF (1.200 m²) zurückbleibt, haben die Ergebnisse der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse uneingeschränkt Gültigkeit.

tigkeit. Detaillierte Aussagen zu den Bewertungsgrundlagen, zum methodischen Vorgehen und zu den Untersuchungsergebnissen sind dem Gutachten zu entnehmen.

3 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Rommerskirchen, den
Im Auftrag

Carsten Friedrich
(Leiter des Fachbereichs Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität)

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen
vom __.__.20__ gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den

Dr. Martin Mertens
(Der Bürgermeister)