Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Gemeinde Niederkrüchten

Kurzstellungnahme zur Einbeziehung eines Grundstücks in das Nahversorgungszentrum Niederkrüchten

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta
Dipl.-Geogr. Timo Grebe

Köln, August 2019

Geschäftsführende Gesellschafter:
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

Ausgangssituation

Im Oktober 2016 hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH das Gutachten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Niederkrüchten vorgelegt (folgend EHZK). Dies bildete die Basis für den Beschluss des Rats der Gemeinde Niederkrüchten vom 22.11.2016, der u. a. die Ausweisung und räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs mit der Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums (NVZ) innerhalb des Ortskerns Niederkrüchten beinhaltete. Damit wurde an der Empfehlung des im Jahr 2014 erstmals aufgestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts festgehalten; jedoch mit kritischem Hinweis zur zwischenzeitlichen Einzelhandels- bzw. Standortentwicklung.

Die Versorgungssituation und räumliche Orientierung des Einzelhandels stellte sich bei der erstmaligen Aufstellung des EHZK im Jahr 2014 folgendermaßen dar:

- Die gewachsene Einkaufslage der Mittelstraße präsentierte sich vornehmlich als Standort für kleinstrukturierte gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie).
- Die Mittelstraße wird im nördlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereichs von der Hochstraße gequert. Im Kreuzungsbereich der beiden Straßen waren die Standorte der die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums sichernden Betriebe verortet. Hierbei handelte es sich um einen Kaisers-Lebensmittelvollsortimenter und einen Netto-Lebensmitteldiscounter. Darüber hinaus war (und ist noch) ein Raiffeisenmarkt am Standort ansässig, dessen Verlagerung nun absehbar ist. Die beiden Lebensmittel-SB-Betriebe ermöglichten in Kombination mit den weiteren zentralen und gewerblichen Einrichtungen – anders als in der Ortslage Elmpt – die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs.

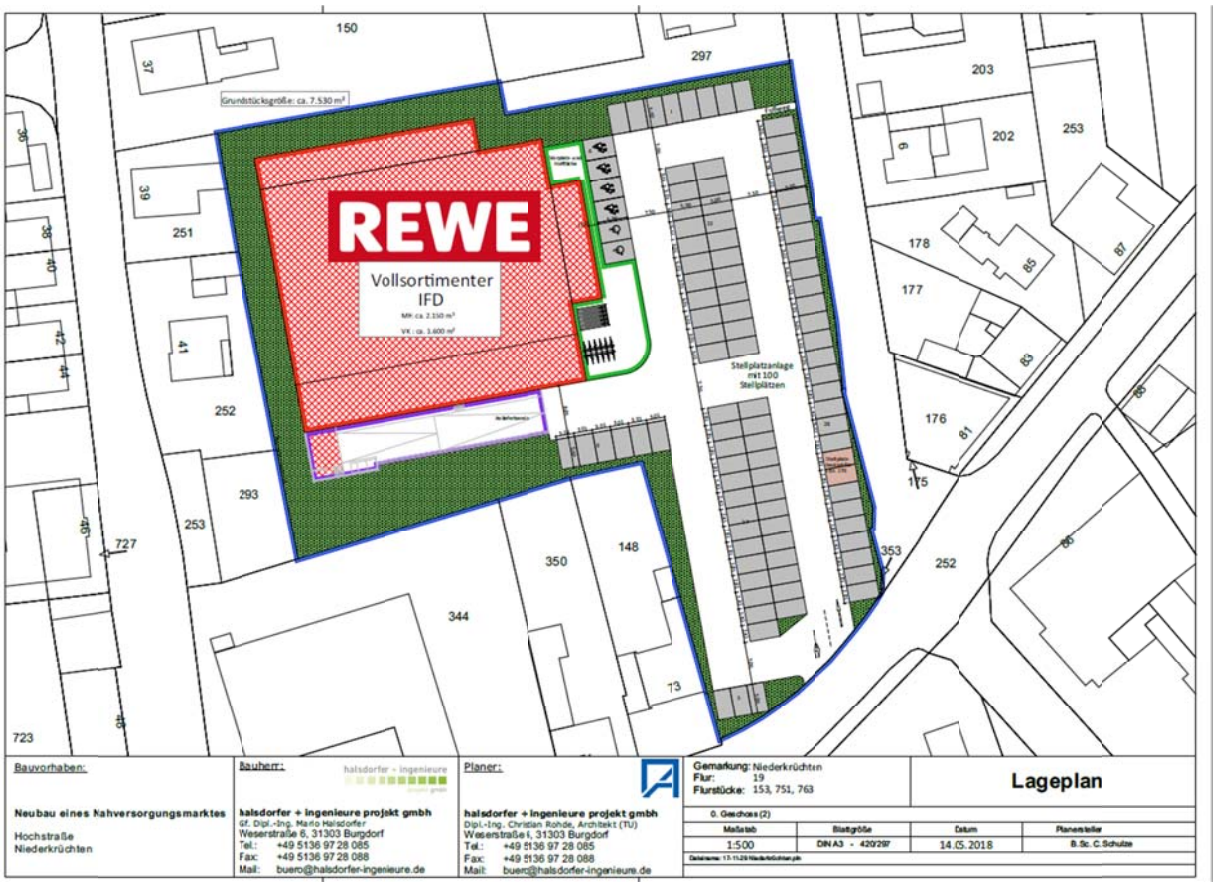
Zwischenzeitlich (zwischen den beiden Gutachten 2014 und 2016) wurde die Filiale von Kaisers jedoch geschlossen, und Netto siedelte wegen fehlender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten in östlicher Richtung an den Rand des Nahversorgungszentrums um. Auch eine Verlagerung des Raiffeisenmarkts in das Gewerbegebiet Dam war bereits 2016 absehbar und wird in den kommenden Monaten durchgeführt, die entsprechende Baugenehmigung liegt bereits vor.

Heute belegt der Nonfood-Discounter Action die ehemals durch Kaisers genutzte Immobilie, während das ehemalige Ladenlokal von Netto leer steht und auch die Immobilie des Raiffeisenmarktes durch die geplante Verlagerung absehbar ungenutzt sein wird. Das heißt, von ehemals zwei Lebensmittel-SB-Betrieben in der Hauptversorgungslage des zentralen Versorgungbereichs ist heute keiner mehr ansässig. Nur am östlichen Rand des Hauptzentrums, von dem die kleinstrukturierten gewerblichen Einheiten der MIttelstraße weniger durch Synergieeffekte profitieren, ist der verlagerte Betrieb von Netto existent.

Durch die Fa. Rewe wird jetzt eine Wiedernutzung der Flächen im Bereich Hochstraße/Mittelstraße neben dem Action-Markt projektiert, unter Einbeziehung einer sich nordwestlich anschließenden Wiesenfläche, die bislang nicht in das Nahversorgungszentrum Niederkrüchten integriert ist.

Im Auftrag der Gemeinde Niederkrüchten nehmen wir nachfolgend Stellung zu der Planung der Fa. Rewe und eine mögliche Einbeziehung der Fläche in das Nahversorgungszentrum. Die Bewertung erfolgt prioritär im Hinblick auf das EHZK sowie eine vorhabenbezogene Wirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung. In Abstimmung mit der Gemeinde Niederkrüchten hat keine erneute Vor-Ort-Recherche stattgefunden, weil die örtlichen Gegebenheiten bekannt sind und die Aufgabenstellung dies nicht verlangt.

Abbildung 1: Projektskizze



Quelle: halsdorfer + ingenieure projekt gmbh

Handlungsempfehlungen für das NVZ Niederkrüchten im EHZK

In der Fortschreibung des EHZK erfolgte im Anschluss der oben skizzierten detaillierten Bewertung der Angebots- und Versorgungsqualität des Nahversorgungszentrums die Formulierung von Handlungsempfehlungen.

Dabei wurde ein besonderer Fokus auf die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters nach der Schließung des Supermarkts von Kaisers gelegt. Ausdrücklich wurde dies nicht als eine weitere Aufwertung oder Angebotsattraktivierung empfohlen, sondern als konstitutiv für die Stabilität des Nahversorgungszentrums erachtet. Ohne einen Lebensmittel-SB-Betrieb in „Scharnierfunktion“ von Mittel- und Hochstraße wurde sowohl eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion erkannt als auch fehlende Kundenfrequenzen für die Mittelstraße erwartet.

Insofern ist zunächst davon auszugehen, dass die Planung der Fa. Rewe zur Zielerreichung des EHZK, einer Stabilisierung des Nahversorgungszentrums in Niederkrüchten, grundsätzlich geeignet ist.

Kennzeichnung eines Potenzialstandorts im EHZK

Durch die Schließung von Kaisers und die Verlagerung von Netto konnte die Empfehlung zur Neuansiedlung eines Supermarkts in der Fortschreibung des EHZK auch räumlich zugeordnet werden. Die Wiedernutzung der Altgrundstücke der beiden Lebensmittel-SB-Betriebe lag nahe, sodass für beide eine kartografische Darstellung als „Potenzialstandort“ und eine entsprechende deskriptive Zuordnung erfolgte. Der Potenzialstandort wurde vollständig dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Lage des Projektgrundstücks

Durch die zwischenzeitliche Ansiedlung des Action-Markts, dessen Positionierung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs richtig und konsequent ist und eine Aufwertung der Versorgungsfunktion bewirkt, ist heute das ehemalige Grundstück von Kaisers belegt.

Um die Realisierung eines Supermarkts mit 1.600 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen, besteht für die Fa. Rewe deshalb die Notwendigkeit, eine Fläche zu entwickeln, die über den ehemals dargestellten Potenzialstandort und somit auch über die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs hinausgeht.

Die Fa. Rewe plant zunächst die Wiedernutzung der ehemaligen/ zukünftig leerstehenden Flächen von Netto und Raiffeisenmarkt sowie der zugehörigen Parkplätze. Dieses Areal befindet sich vollständig in der beschlossenen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums. Zusätzlich soll jedoch eine Wiesenfläche einbezogen werden, die sich nordwestlich anschließt und in der Fortschreibung des EHZK weder als Potenzialstandort dargestellt noch in die Abgrenzung des NVZ eingefasst wurde. Die Projektskizze macht deutlich, dass der Gebäudekörper des Supermarkts auf eben dieser Wiese und am Standort der ehemaligen Netto-Filiale vorgesehen ist. Östlich davon, auf dem Grundstück des zu verlagernden Raiffeisenmarkts und sich anschließender Parkplätze, werden die neuen Parkplätze von Rewe projektiert.

Städtebaurechtliche und landesplanerische Bewertung des Vorhabens

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.600 m² ist das Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten. Demnach muss der Nachweis erbracht werden, dass durch das Vorhaben keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung ausgelöst werden. Die BBE-Handelsberatung hat diesen Nachweis durch die Vorlage der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarkts innerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten“ im August 2018 erbracht. Eine detaillierte Plausibilitätsprüfung des BBE-Gutachtens ist nicht Teil dieser Stellungnahme, jedoch ist zu erkennen, dass alle üblicherweise von den Sachverständigen bei der Erarbeitung einer Städtebaulichen Auswirkungsanalyse geforderten Bestandteile begutachtet und nachvollziehbar hergeleitet wurden. Hierzu zählen zum Beispiel die Projektbeschreibung, die Darstellung eines Einzugsgebiets und die Berechnung des Kaufkraftpotenzials sowie insbesondere die Prognose der sogenannten Umsatzumverteilungen. Die BBE hat dargestellt, an welchen Einzelhandelsstandorten durch die geplante Ansiedlung von Rewe Umsatzverluste zu erwarten sind und diese quantifiziert.

Darüber hinaus war eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) zu prüfen, die sich mit dem großflächigen Einzelhandel beschäftigen und in Abschnitt 6.5 des LEP aufgeführt werden. Das Vorhaben hat ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Lebensmittel), sodass die Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 einschlägig sind. Demnach muss der Vorhabenstandort sich in einem durch die Regionalplanung dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) befinden, regelmäßig wird die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gefordert, und Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen müssen ausgeschlossen werden.

Die Lage im ASB liegt vor, und Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen werden durch die Gutachter der BBE ausgeschlossen. Die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs wird zwar durch die BBE bejaht, faktisch geht die Projektplanung jedoch über die bislang beschlossene Abgrenzung hinaus.

Empfehlungen an die Gemeinde Niederkrüchten

Aus der Ansiedlung eines Supermarkts in der projektierten Größenordnung würde aus Sicht von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nicht nur eine deutliche Aufwertung der örtlichen Versorgungssituation resultieren, sondern auch die Stabilität und Funktion des zentralen Versorgungsbereichs gesichert.

Der Gemeinde Niederkrüchten wird empfohlen, die Ansiedlung des Supermarkts in der projektierten Größenordnung zu unterstützen und eine entsprechende Anpassung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums vorzunehmen.

Wie auf der folgenden Abbildung (im Abgleich mit der Projektskizze der Fa. Rewe) zu erkennen ist, sollte diejenige Fläche in das Nahversorgungszentrum eingefasst werden, die bislang ungenutzt war (Wiese) und nun Teil der Rewe-Projektplanung ist. Die empfohlene Änderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungbereichs ist durch eine rot-gestrichelte Linie gekennzeichnet.

Abbildung 2: Empfehlung der Ausweitung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten

Quelle: Eigene Darstellung