

cima Goethestr. 2 50858 Köln

Verbandsgemeinde Puderbach
Fachbereich 3 - Natürliche
Lebensgrundlagen und Bauen –
Herrn Markus Sommer
Hauptstraße 13

56305 Puderbach

Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Urbacher Straße – links“

Sehr geehrter Herr Sommer,

wir beziehen uns auf das laufende Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Urbacher Straße – links“ in der Ortsgemeinde Puderbach.

Anlass für das Verfahren sind die Planungen zur Realisierung von Einzelhandelsnutzungen im dem Plangebiet. Die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, hat im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung die Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten Nutzungen nachgewiesen. Die letzte Fassung der Untersuchung wurde am 13.04.2019 vorgelegt.

Eine weitere wesentlichen Grundlagen des Verfahrens ist das von der CIMA Beratung + Management GmbH im März 2017 vorgelegte Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Puderbach, das vom Rat der Verbandsgemeinde Puderbach und der Ortsgemeinde Puderbach auch förmlich als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

Aufgrund zwischenzeitlicher Veränderungen in der Projektplanung für die verfolgten Einzelhandelsnutzungen mussten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mehrfach geändert werden.

Wunschgemäß nehmen wir zu der Übereinstimmung der aktuellen Planungen und der vorgesehenen planerischen Festsetzungen in dem o.g. Bebauungsplan mit dem im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung vom April 2019 geprüften Einzelhandelsnutzungen nachfolgend Stellung.

Grundlage der Stellungnahme sind die Planunterlagen, die für die anstehende 2. Offenlage vorbereitet wurden.

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

30. Oktober 2020

**Ihr Ansprechpartner:
Dr. Wolfgang Haensch
T 02234-92965-17
haensch@cima.de**

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestr. 2
50858 Köln
T 02234 92965 17
F 02234 92965 18
cima.koeln@cima.de

Geschäftsführer Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

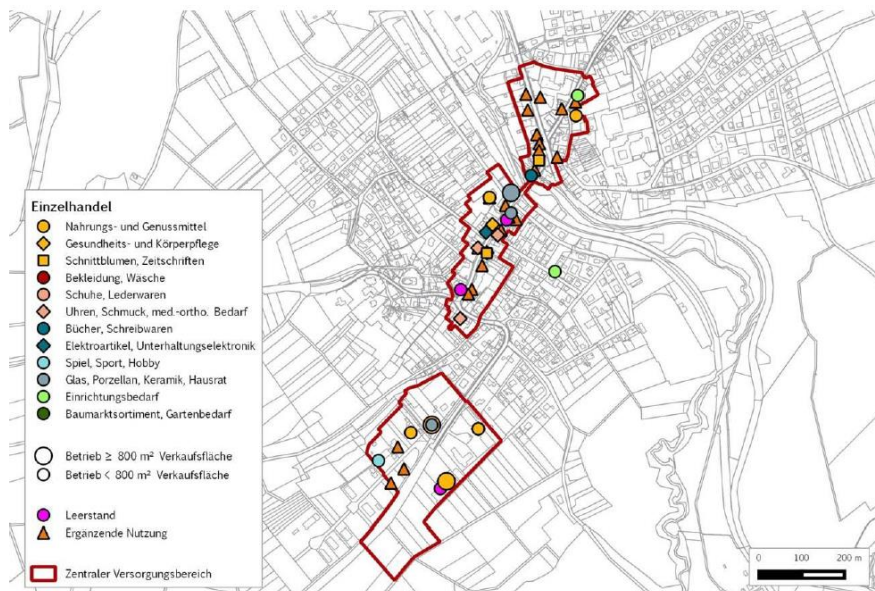
www.cima.de

Wir fassen unsere Auswertungen und Empfehlungen wie folgt zusammen:

1. Empfehlung zur kleinräumigen Anpassung des Zentralen Versorgungsbereichs Puderbach

Das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Puderbach schließt die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs für das Hauptzentrum Puderbach ein (s. Abbildung 1).

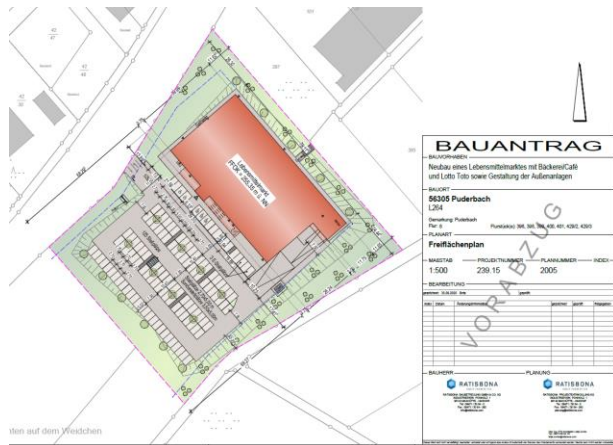
Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich für das Hauptzentrum Puderbach gemäß Einzelhandelskonzept für die VG Puderbach



Quelle: cima (2017)

Die vorliegenden Bauunterlagen zeigen, dass das Grundstück für das geplante Einzelhandelsobjekt nicht vollständig innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs liegt: Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde ein Flurstück an dem im rückwärtigen Bereich gelegenen Feldweg in die Planung mit einbezogen (s. Abbildung 2).

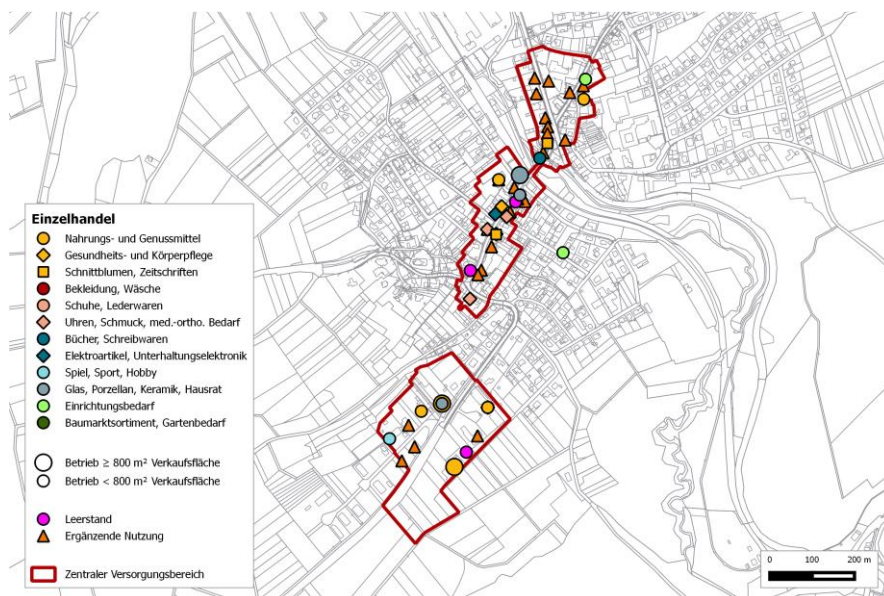
Abbildung 2: Planunterlage für das Bauvorhaben



Wir empfehlen, den Zentralen Versorgungsbereich im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren entsprechend der Abbildung 3 anzupassen und das bislang außerhalb des Zentralen Versorgungsbereich gelegene Flurstück in den Zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen.

Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich um eine geringfügige Anpassung des Einzelhandelskonzeptes an die veränderte Planung, die keinen Einfluss auf die Ziele und allen weiteren Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes hat.

Abbildung 3: Vorschlag für die geringfügige Anpassung des Zentralen Versorgungsbereichs an die aktuelle Planung



Quelle: cima (2020)

2. Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit des geringfügig geänderten Flächenkonzeptes durch die cima-Verträglichkeitsuntersuchung vom April 2019

Vergleich frühere und aktuelle Planung

Die cima-Verträglichkeitsuntersuchung vom April 2019 baut auf einem Flächenkonzept auf, dass u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² und eines Backshop mit 30 m² VKF vorsieht. Die ebenfalls geprüfte Ansiedlung eines ALDI-Discounters wurde zwischenzeitlich zurückgestellt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Nach den aktuellen Planunterlagen und den darauf aufbauenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in dem Bebauungsplan wurde das Flächenkonzept zwischenzeitlich leicht abgeändert. Die Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimenter soll jetzt auf max. 1.800 m² VKF bzw. inklusive der geplanten Mall auf maximal 1.900 m² VKF festgesetzt werden. Zusätzlich sollen u.a. untergeordnete Verkaufsstellen für Getränke, Fleisch-, Wurst- und Backwaren als integrativer Bestandteil des zulässigen Einzelhandelsbetriebes im Umfang von max. 100 m² VKF zulässig sein. Die Gesamtverkaufsfläche wird damit auf maximal 2.000 m² begrenzt.

Damit unterscheiden sich beide Planungen durch

- eine Reduzierung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Mall) von max. 2.000 m² auf max. 1.900 m² (- 100 m² VKF) und
- eine Erweiterung der Verkaufsfläche für die vorgelagerten Shops von 30 m² auf max. 100 m² VKF (+ 70 m² VKF).

Die Gesamtverkaufsfläche reduziert sich somit um 30 m² (2.000 m² statt 2.030 m² VKF).

Stadt- und Regionalverträglichkeit der aktuellen Planung

Die cima sieht mit einem Rückgriff auf die Ergebnisse der vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung vom 13.04.2019 die **Stadt- und Regionalverträglichkeit auch der aktuellen Planung** als gegeben an. Wir verweisen hierbei auf folgende Punkte:

- Die veränderte Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter hat keine Auswirkungen auf die Beurteilung der Stadt- und Regionalverträglichkeit des Marktes, da sich mit der Neuplanung weder der Betriebstyp noch das Einzugsgebiet ändern werden. Die Verkaufsfläche bzw. Umsatzerwartung und damit die möglichen Auswirkungen auf andere Zentrale Versorgungsbereiche oder die übrige wohnungsnaher Versorgung werden sich sogar geringfügig reduzieren: Der Gesamtumsatz des Marktes wird sich von erwarteten 8,8 Mio. € auf 8,4 Mio. € reduzieren (Grundlage: Reduzierung der Verkaufsfläche von 2.000 m² auf 1.900 m²; Umsatzerwartung 4.400 € / m²).

- Für die vorgelagerten Shops ist nach der aktuellen Planung eine maximale Verkaufsfläche von 100 m² geplant. Für einen Backshop (30 m² VKF) wurde die Stadt- und Regionalverträglichkeit explizit in der Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen. Auf der verbleibenden Verkaufsfläche von 70 m² VKF ist auf der Grundlage einer zu erwartenden Flächenleistung derartiger Shops von 2.500 – max. 4.000 € / m² ein Umsatz von insgesamt ca. 175.000 – 280.000 € / Jahr zu erwarten. Wird eine Teilfläche oder die gesamte Fläche von Dienstleistern (z. B. Frisör) belegt, reduziert sich der Einzelhandelsumsatz entsprechend.
- Der zusätzliche Umsatz in der Mallzone fällt geringer aus als der reduzierte Umsatz des Vollsortimenters, **per Saldo ist mit einem Umsatzrückgang des Gesamtvorhabens von rd. 120.000 € auszugehen** (280.000 € - 400.000 € = - 120.000 €). Dieser Vergleich bestätigt die Stadt- und Regionalverträglichkeit der aktuellen Planung.

Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen

In Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Kanzlei Lenz und Johlen, Köln, zur Ausformulierung der textlichen Empfehlungen befürworten wir, die textlichen Festsetzungen der zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf der Grundlage der Verkaufsflächenzahl wie folgt vorzunehmen.

Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient der Unterbringung großflächiger Lebensmittelvollsortimenter sowie gewerblicher Nutzungen.

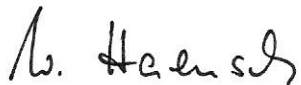
Zulässig sind:

- *Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsflächenzahl von [...]*
- *Verkaufsstätten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Puderbacher Liste in einer dem Lebensmittelvollsortimenters vorgelagerten Vorkassenzone (Mall) mit einer Verkaufsflächenzahl von [...]*
- *Dienstleistungseinrichtungen und gewerbliche Nutzungen*
- *Schank- und Speisewirtschaften.*

Aufgabe des beauftragten Planungsbüros ist es, die Verkaufsflächenzahl für den Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Mall-Fläche) auf der Basis der Grundstücksfläche zu ermitteln, die einer max. Verkaufsfläche von 1.900 m² entspricht. Entsprechendes gilt für die Shops in der vorgelagerten Mallfläche (max. 100 m² VKF).

Sehr geehrter Herr Sommer, wir würden uns freuen, wenn wir die Verbandsgemeinde mit diesen Ausführungen in der gewünschten Form bei der Bauleitplanung für das o. g. Vorhaben unterstützt zu haben, und stehen Ihnen für Rückfragen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wolfgang Haensch
Partner und cima-Büroleiter Köln