

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	18.02.2014

Antrag der LIDL Dienstleistung GmbH & Co KG vom 12.12.2013

Beschlussvorschlag:

„Die Verwaltung wird beauftragt, im Hinblick auf das Vorhaben „Verlagerung und Neubau LIDL Düsseldorfer Straße in Haan“ für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet ein Nutzungskonzept zu erarbeiten, das im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan steht. Der Antrag auf Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zurückgestellt.“

Sachverhalt:

Das Unternehmen LIDL betreibt an der Düsseldorfer Straße 78 einen Lebensmittel-Discountmarkt. LIDL beabsichtigt, auf bzw. unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke ein neues Marktgebäude zu errichten, verbunden mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 800 auf 1.300 m². Das bestehende Marktgebäude soll für eine Nachnutzung mit Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Warensortiment erhalten bleiben. Mit dem bestehenden Planungsrecht – auf das im Folgenden noch eingegangen wird - liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben bereits aufgrund der angestrebten Großflächigkeit der Einzelhandelsnutzung derzeit nicht vor. Mit Schreiben vom 12.12.2013 hat LIDL beantragt, für das Vorhaben ein Verfahren zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten. In dem Schreiben werden die Grundzüge des Vorhabens und die derzeitige Eigentumssituation dargestellt sowie ein Vorschlag zur Plangebietsabgrenzung gemacht (Anlage 1).

Das Luftbild (Anlage 2) gibt einen Überblick über die derzeitige Nutzung des vorgeschlagenen Plangebiets und seines Umfelds. Auf den im Antrag benannten Flurstücken 21, 811, 813 im Eigentum der LIDL-Gruppe, die zusammen rd. 5.500 m groß sind, befindet sich neben dem im rückwärtigen Bereich des Grundstücks liegenden Bestandsgebäude die vorgelagerte zum Markt gehörende Stellplatzanlage. Die im Antrag benannten Flurstücke 25, 812 und 814 der weiteren Eigentümer, die zusammen rd. 7.000 m² groß sind, stellen sich als Grünfläche dar. Ein Teilbereich nördlich des LIDL-Markts dient insbesondere der Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser. An das Plangebiet grenzen im Osten die allgemeinen Wohngebiete an der Düsseldorfer Straße, der Hochdahler Straße und dem Moorbirkenweg an. Auch nördlich des Plangebiets befinden sich jenseits eines „Wäldchens“ die Wohnnutzungen an der Bachstraße. Die östlich angrenzenden Flächen werden gewerblich genutzt. Südlich des Plangebiets ist eine Mischnutzung mit Wohnen vorzufinden. Im nahen Umfeld des Plangebiets von rd. 300 m befinden sich an der Hochdahler Straße ein REWE-Vollsortimentmarkt sowie an der Düsseldorfer Straße ein weiterer Lebensmittel-Discountmarkt, der von Aldi betrieben wird. Durch die bestehenden Märkte ist im Einzugsbereich des Standort bereits eine sehr gute Versorgungssituation erreicht.

Das vorgeschlagene Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 "Düsseldorfer Straße / Hochdahler Straße", der am 30.09.1999 Rechtskraft erlangt hat (Anlage 3). Dieser setzt hier im Süden Plangebiets – wie für die östlich angrenzenden Flächen - ein Gewerbegebiet fest. Im Norden des Plangebiets ist entsprechend der beschriebenen tatsächlichen Nutzung eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen / Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die oben beschriebenen Wohngebiete sind z. g. Teil im Bebauungsplan Nr. 112 bzw. weiteren Bebauungsplänen als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan (Anlage 4) ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Am 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Haan die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in seiner Fassung vom 11.11.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Das Plangebiet liegt im darin abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich. Somit stünde eine Arrondierung von Einzelhandelsflächen im Bereich des Plangebiets in Bezug auf den Standort im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes. Der Verwaltung liegt jedoch noch kein Konzept zur Anzahl und Nutzungsart der Einzelhandelsnutzungen vor, es gab diesbezüglich auch noch keine Abstimmungsgespräche. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, sie zunächst zu beauftragen, ein solches Konzept, das im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes steht, zu erarbeiten. Das Erfordernis einer Erweiterung in der beantragten Größenordnung auf 1.300 m² Verkaufsfläche, welche weitere 100 m² über die (aktuell geplanten) Verkaufsflächen der Lebensmittel-Discountmärkte von LIDL und ALDI an der Landstraße hinaus ginge, wird von der Verwaltung nicht gesehen.

Im Rahmen der sich ggf. anschließenden Bauleitplanverfahrens müsste zumindest in Teilen des Plangebiets ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen werden, das dann die Stelle der derzeitigen Gewerbegebietsausweisung träte. In dem Verfahren wären aufgrund der Wohngebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets u. a. die Lärmschutzbelange zu prüfen. In Bezug auf die Entwässerung ist bisher davon auszugehen, dass das anfallende Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal in der Düsseldorfer Straße eingeleitet werden kann. Das Regenwasser würde voraussichtlich aus topografischen Gründen nicht ohne zu pumpen in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Düsseldorfer Straße abzuführen sein. Zudem ist der Kanal heute noch unterdimensioniert und wird erst in 2014 / 2015 ertüchtigt. Wie bereits für das bestehende Markgebäude wäre daher zu überlegen, das Regenwasser vor Ort zu verbringen (evtl. über ein Regenrückhaltebecken zu versickern).

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag der LIDL Dienstleistung GmbH & Co KG vom 12.12.2013
- Anlage 2: Luftbild / Flurstücke im Bereich des vorgeschlagenen Plangebiets und seinem Umfeld
- Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 112 "Düsseldorfer Straße / Hochdahler Straße"
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haan