

T I S C H V O R L A G E

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	15.05.2014

Nutzungskonzept Vorhabenstandort LIDL, Düsseldorfer Straße

Beschlussvorschlag:

„Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der nachfolgenden Darstellungen die weiteren Gespräche mit dem Antragsteller zu führen.“

Sachverhalt:

Vorhaben und Antrag der Firma LIDL

Die Firma LIDL beabsichtigt, westlich des von ihr an der Düsseldorfer Straße 78 betriebenen Lebensmitteldiscountmarkts einen neuen LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu rd. 1.300 m² Verkaufsfläche zu errichten. Das bestehende Marktgebäude mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² soll erhalten und durch weiteren Einzelhandel nachgenutzt werden. Konkrete Planungen für die Nachnutzung des Bestandsgebäudes liegen nicht vor. Es ist die Integration von einer oder mehreren Einzelhandelsnutzungen mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment vorgesehen. Bereits aufgrund der angestrebten Großflächigkeit liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben derzeit nicht vor¹.

Vor diesem Hintergrund hatte die Firma LIDL mit Scheiben vom 12.12.2013 einen Antrag zur Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren gestellt, der gemäß Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses am 18.02.2014 zurück gestellt wurde. Die Verwaltung wurde zunächst damit beauftragt, für den Vorhabenstandort (Gemarkung Haan, Flur 40, Flurstücke 21, 25, 811, 812, 813, 814) ein Nutzungskonzept zu erarbeiten, das im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haan steht. Es fanden diesbezüglich im April Abstimmungsgespräche mit den Vertretern des Vorhabenträgers statt.

¹ siehe Sitzungsvorlage 61/154/2014

Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts

Im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Haan vom 11.11.2013 werden zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt, also Bereiche, die nach ihrer Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernehmen, eine integrierte Lage aufweisen und geschützt und entwickelt werden sollen. Die „Kernidee“ des Schutzes und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist, die Innenentwicklung zu stärken und angesichts des demografischen Wandels und der geringen Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Im Einzelhandelskonzept werden neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum die zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentrum Gruiten und Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße dargestellt.

Der Vorhabenstandort liegt in dem im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße (siehe Anlage 1). Somit stünde einer Arrondierung von Einzelhandelsflächen an dieser Stelle in Bezug auf den Standort im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts.

Im Einzelhandelskonzept werden ausgehend von einer idealtypischen Angebotsstruktur von Nahversorgungszentren Empfehlungen zur funktionalen Verbesserung des Nahversorgungsangebots in den beiden Nahversorgungszentren gemacht.

Die Empfehlung für das Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße beinhalten Ergänzungen in den Warenbereichen (Schnitt-)blumen, Drogeriewaren und pharmazeutische Artikel in der Betriebsstruktur eines Floristikfachgeschäfts, Drogeriefachmarkts oder als Drogeriewaren im Randsortiment von Lebensmittelmärkten (siehe Anlage 2).

In Bezug auf die Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen ist aber auch der im Einzelhandelskonzept aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für das gesamte Haaner Stadtgebiet zu berücksichtigen, der als Orientierungswert verstanden werden soll (siehe Anlage 3).

In einzelnen Sortimentsbereichen besteht entweder nur noch ein geringes Potenzial bzw. ein Potenzial, das bereits durch projektierte Verkaufsflächen erheblich reduziert wird. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die üblicherweise den Großteil der Verkaufsfläche von Lebensmitteldiscountern ausmacht, besteht zwar in der Perspektive bis 2022 ein rechnerischer Entwicklungsspielraum von 3.400 - 3.500 m² für die Gesamtstadt. Durch die Verkaufsflächenerweiterungen an der Landstraße für LIDL und Aldi, die z. Z. bauleitplanerisch vorbereitet werden sowie die Erweiterung von Aldi an der Düsseldorfer Straße wird dieses Potenzial jedoch bereits weitgehend gebunden.

In Bezug auf die Weiterentwicklung der Nahversorgungszentren gilt zudem die Rahmenbedingung, dass die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale primär im Innenstadtzentrum gebunden werden sollen.² Hier wird seitens der Verwaltung die Ansiedlung eines Vollsortimenters in der Größenordnung von rd. 2.200 m² Verkaufsfläche angestrebt.

² Siehe Einzelhandelskonzept Seite 76

Nutzungsrahmen

Im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Düsseldorf Straße besteht bereits eine gute Versorgungsfunktion u. a. durch die vorhandenen beiden Discounter und den Vollsortimenter. Entsprechend beinhaltet das Einzelhandelskonzept keine Empfehlungen zu Ergänzungen des Warenbereichs Nahrungs- und Genussmittel.

Aus diesen Gründen sieht die Verwaltung die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche kritisch. Denn auch wenn seitens verschiedener Discounter in Haan vorgebracht wird, dass die jeweils angestrebte Verkaufsflächenerweiterung lediglich der Umsetzung der neuen Filialgeneration mit breiteren Gängen dient und die eigentlichen Stellflächen für die Waren nur unwesentlich ausgedehnt werden sollen, ist eine Ausdehnung auch der Stellflächen verbunden mit einer Ausdehnung des Sortiments nicht auszuschließen.

Um dennoch die Entwicklung zu einer moderneren Filialgeneration, die wie der Vorhabenträger anführt eine nachhaltige Technik beinhaltet, zu ermöglichen, sollte eine Erweiterungsmöglichkeit an diesem Standort gesteuert werden. Als Rahmengröße sollte sich die insgesamt durch den LIDL-Markt entstehende Verkaufsflächengröße an der Flächengröße des Aldi-Markes an der Düsseldorf Straße von max. 1.000 m² Verkaufsfläche orientieren.

Als Alternative zu einem Neubau sieht die Verwaltung auch die Möglichkeit das vorhandene Gebäude umzubauen und zu erweitern.

Ergänzend zum Lebensmitteldiscounters sieht die Verwaltung am Standort ein Potenzial für einen Getränkemarkt.

Durchaus positiv eingeschätzt werden auch kleinere Ladeneinheiten wie

- Bäcker
- Metzger
- Cafe
- Paketshop mit Zeitungen / Zeitschriften und Schreibwaren

Die Verwaltung sieht einen Drogeriemarkt am Vorhabenstandort kritisch, obwohl dieser Bestandteil der Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße ist. Denn für die Warengruppe Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, Apotheken besteht laut Einzelhandelskonzept in den dargestellten Varianten lediglich noch ein geringer Entwicklungsspielraum von 300 m² Verkaufsfläche. Es wird eine zu starke Konkurrenz und zu wenig verbleibende Flächenkontingente in dieser Warengruppe für die Innenstadt befürchtet. Seitens der Verwaltung wird eher die im Einzelhandelskonzept ebenfalls dargestellte Ergänzung von Drogerieartikeln in Lebensmittelmärkten gesehen.

Die vorgenannten Nutzungsüberlegungen sollten aus Sicht der Stadtverwaltung die Rahmenbedingungen für die Erarbeitung des Nutzungskonzepts sein, das in die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 01.07.2014 eingebracht werden soll.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs
Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße
- Anlage 2: Empfehlungen zur funktionalen Verbesserung des
Nahversorgungsangebots im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer
Straße
- Anlage 3: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Haan