

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	01.07.2014

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:

Bisheriger Beratungsverlauf:

Nach der ersten Beratung der Vorlage 61/174/2104 im PLUA am 15.05.2014 wurde die Entscheidung zum Beschlussvorschlag der Verwaltung auf den 01.07.2014 vertagt. Zwischenzeitig hat der Antragsteller zwei Gutachten eingereicht, die seinen Antrag zum Teil konkretisieren. Insofern hat die Verwaltung in Kenntnis der Gutachtenergebnisse die Vorlage fortgeschrieben. Aufgrund des Umfangs wurden sie in das Ratsinformationssystem eingestellt; auf die Einfügung als gesonderte Anhänge wurde verzichtet.

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 und nach Vorlage der oben erwähnten zwei Gutachten erneut im Juni Abstimmungsgespräche mit den Vertretern des Vorhabenträgers statt.

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 Gruitzen 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, dass bereits durch projektierte Verkaufsflächen erheblich reduziert wird. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die üblicherweise

¹ siehe Sitzungsvorlage 61/154/2014

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 erfolgte 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.

Nutzungsrahmen

Im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Düsseldorfer 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. Nunmehr hat des Büro Stadt + Handel, Dortmund aufgezeigt, das aus gutachterlicher Sicht der Neubau eines Lidl-Discountmarktes in einer Größenordnung von 1286 qm als städtebaulich verträglich zu bewerten sei.

Die Verwaltung sieht die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche dennoch 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.

Darüber hinaus ist in der vorgelegten Verträglichkeitsanalyse eine potentielle Erweiterung des ALDI-Discountmarktes an der Düsseldorfer Straße, auf eine vergleichbare Verkaufsfläche von annähernd 1.300 m³ und die bereits im Einzelhandelskonzept vorgeschlagene potentielle Erweiterung des Lebensmittelmarktes in Gruiten nicht berücksichtigt, so dass unter Hinzunahme dieser beiden Erweiterungen insgesamt der im Einzelhandelsgutachten definierte orientierende Entwicklungsrahmen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel um bis zu 20 % überschritten würde. Aus Sicht der Verwaltung würde dieses aber im Umkehrschluss zu einer unerwünschten Verringerung der Verkaufsfläche eines Lebensmittelvollsortimenters im Innenstadtbereich führen.

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

² Siehe Einzelhandelskonzept Seite 76

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

Ergänzend zum Lebensmitteldiscounter 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 im Einzelhandelskonzept 2013 Bestandteil der Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße ist. Denn für die Warengruppe Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, Apotheken besteht laut Einzelhandelskonzept in den dargestellten Varianten lediglich noch ein geringer gesamtstädtischer 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.

Diese Auffassung der Verwaltung wird grundsätzlich gestützt durch das ebenfalls im Juni 2014 vorgelegte Gutachten „Herleitung von standort- und stadtverträglichen einzelhandelsbezogenen Nutzungsoptionen für die Entwicklungsfläche in der Düsseldorfer Straße in Haan“ des Büros Stadt + Handel, Dortmund, auch wenn der Gutachter im Verhältnis zum Verwaltungsvorschlag die Palette der verträglichen Nutzungen um einige Sortimente, unter der Maßgabe einer strikten Flächenbegrenzung, erweitert. Festzuhalten bleibt aber, dass der Gutachter hinsichtlich des Sortiments Drogeriewaren von einem eigenständigen Fachmarkt abrät. Er empfiehlt stattdessen lediglich eine Randsortimentsergänzung.

Gutachterlich ist für das in Rede stehende Gesamtareal die Frage geklärt worden, welche Sortimente in welchem Umfang auf der Fläche verträglich entwickelt werden können. Hierzu sind raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Nutzungen unter der Maßgabe von Verkaufsflächenbegrenzungen definiert worden:

- Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von < 800 m² VK;
- Metzgerei, Bäckerei mit angeschlossenen Café auf einer Gesamtfläche von max. 160 m²;
- Floristik-Fachgeschäft mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 130 m² VK;
- „Klassische“ Apotheke mit einer Gesamtfläche von max. 125 m² unter Begrenzung der Randsortimente (insb. Drogeriewaren);
- Kiosk mit Zeitungen/ Zeitschriften sowie ggf. Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren;
- Bekleidungsfachmarkt max. 300 m² VK;
- Elektronikfachgeschäft (z.B. Telekommunikationsanbieter) mit einer VK von max. 50 m²;

- Das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren sollte im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße lediglich als Randsortiment z.B. in den Lebensmittelmärkten angeboten werden.
- Hinsichtlich der untersuchten weiteren zentrenrelevanten Sortimente empfiehlt der Gutachter, diese lediglich als deutlich untergeordnete Randsortimente in sehr geringer Verkaufsflächenausprägung vorzusehen.

Fazit:

Die vorgenannten Nutzungsüberlegungen der Verwaltung zur Größe der max. Verkaufsfläche des Lidl-Discountmarktes (Orientierungsrahmen 1.000 qm Verkaufsfläche) und die unter der Maßgabe der Einhaltung von max. Verkaufsflächenangaben als gutachterlich verträglich eingeschätzten Sortimentsliste, sollten aus Sicht der Verwaltung die Rahmenbedingungen für die weitere Abstimmung mit dem Antragsteller sein. Somit könnte dieser dann in einer der nächsten Sitzungen des Planungs- und Umweltausschusses seinen angepassten Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans zur Beschlussfassung vorlegen.

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

Die nachfolgenden Anlagen sind nur im Ratsinformationssystem hinterlegt:

- Anlage 4: Herleitung von standort- u. stadtverträglichen einzelhandelsbezogenen Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche in der Düsseldorfer Str in Haan vom 30.05.2014 (Entwurf)
- Anlage 5: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines LIDL Lebensmittelmarktes in Haan, Düsseldorfer Str. vom 30.05.2014 (Entwurf)