

Auszug aus Beschlussvorlage 61/174/2014/1
„Nutzungskonzept Vorhabenstandort LIDL, Düsseldorfer Straße“ vom 16.06.2014

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 (...). 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 (...).

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 (...).

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 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.^{1[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 Düsseldorf Straße besteht bereits eine gute Versorgungsfunktion u. a. durch die vorhandenen beiden Discounter und den Vollsortimeter. Entsprechend beinhaltet das Einzelhandelskonzept keine Empfehlungen zu Ergänzungen des Warenbereichs Nahrungs- und Genussmittel. Nunmehr hat das Büro Stadt + Handel, Dortmund aufgezeigt, dass 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 Verkaufsfächenerweiterung 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 Düsseldorf Straße, auf eine vergleichbare Verkaufsfläche von annähernd 1.300 m² 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 Düsseldorf Straße gesteuert werden. Als Rahmengröße sollte sich die insgesamt durch den LIDL-Markt entstehende Verkaufsflächengröße an der Flächengröße des Aldi-Marktes an der Düsseldorf Straße von 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 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:

- Getränkefachmarkt 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.