

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	15.03.2016

### **Antrag der LIDL Dienstleistung GmbH & Co KG vom 12.12.2013**

#### **Beschlussvorschlag:**

„Der Antrag der LIDL-Dienstleistung GMBH § Co KG vom 12.12.2013 wird abgelehnt.“

#### **Sachverhalt:**

##### **1. Anlass**

Die Firma LIDL betreibt an der Düsseldorfer Straße 78 einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup>. Sie beabsichtigt, unter Einbeziehung westlich angrenzender Grundstücke einen neuen LIDL-Markt mit vergrößerter Verkaufsfläche zu errichten. Der jetzige Markt soll im Rahmen des Vorhabens einer Nachnutzung mit nahversorgungsrelevantem Warensortiment zugeführt werden. Der Vorhabenstandort ist in den für den Bereich geltenden Bauleitplänen zum größten Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Bereits aufgrund der angestrebten Großflächigkeit des neuen Lebensmitteldiscountmarkts<sup>1</sup> liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben derzeit nicht vor.

Vor diesem Hintergrund hatte die Firma LIDL mit Schreiben vom 12.12.2013 beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten (Anlage 1). Das Vorhaben beinhaltete zu diesem Zeitpunkt für den neuen LIDL-Markt noch eine Verkaufsfläche von bis zu rd. 1.300 m<sup>2</sup>.

Mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 18.02.2014 wurde der o. g. Antrag der Firma LIDL zurückgestellt, um zunächst einen Nutzungsrahmen für den Standort erarbeiten zu können, der im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts steht. Vom Antragsteller wurden zwei Gutachten eingereicht,

---

<sup>1</sup> Die Schwelle der Großflächigkeit liegt bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

die seinen Antrag konkretisieren (Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines LIDL Lebensmittelmarktes an der Düsseldorfer Straße sowie Herleitung von standort- und stadtverträglichen einzelhandelsbezogenen Nutzungsoptionen für eine Entwicklungsfläche an der Düsseldorfer Straße).

Mit Beschlussvorlage 61/174/2014/1 vom 16.06.2014 hat die Verwaltung einen Nutzungsrahmen vorgelegt. Dieser beinhaltet Überlegungen zur maximalen Verkaufsfläche des neuen LIDL-Markts (Orientierungsrahmen 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Hinsichtlich der Art und des Umfangs des Sortiments für das Gesamtareal hat die Verwaltung die gutachterlichen Empfehlungen als Rahmenbedingung aufgegriffen. Diese beinhalten u. a., dass das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren im Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße lediglich als Randsortiment z. B. in Lebensmittelmärkten angeboten werden sollte. In Anlage 2 ist ein Auszug aus o. g. Vorlage, in dem Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts und der Nutzungsrahmen dargestellt werden, beigefügt.

In seiner Sitzung am 01.07.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr die Verwaltung beauftragt, die weiteren Gespräche mit dem Antragsteller auf dieser Grundlage zu führen. Die Verwaltung hat der Firma LIDL vorgeschlagen, ihr Vorhaben entsprechend zu überarbeiten.

Ende 2015 hat die Firma LIDL der Verwaltung ein geändertes Vorhaben vorgestellt. Inzwischen wird ein Neubau des LIDL-Markts mit einer weiter vergrößerten Verkaufsfläche von rd. 1.480 m<sup>2</sup> angestrebt. Für die Nachfolgenutzung des Bestandsmarkts wird die genaue Nutzungsart nicht dargestellt. Das Vorhaben beinhaltet u. a. eine Stellplatzanlage mit 175 Stellplätzen, wovon 42 Stellplätze vor dem neuen Markt und 133 Stellplätze vor dem Bestandsmarkt positioniert werden sollen. Der Lageplan zum Vorhaben ist Anlage 3 beigefügt.

## **2. Stellungnahme zum geänderten Vorhaben**

Die Verwaltung sah bereits die dem o. g. Antrag zugrunde liegende Verkaufsfläche für den neuen LIDL-Markt in der Größenordnung von rd. 1.300 m<sup>2</sup> kritisch. Die Gründe wurden in o. g. Vorlage dargestellt. Das geänderte Vorhaben mit 1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den neuen LIDL-Markt weicht nun noch mehr von dem mit dem Ausschuss abgestimmten Orientierungsrahmen von rd. 1.000 m<sup>2</sup> ab.

Inzwischen haben sich auch die Rahmenbedingungen für das Erweiterungsvorhaben geändert. Die seinerzeit noch projektierten Verkaufsflächenerweiterungen von LIDL und Aldi an der Landstraße sind inzwischen mit einer etwas größeren Verkaufsfläche umgesetzt worden.

Weiterhin wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ für den Innenstadtbereich, in dem die im Einzelhandelskonzept ermittelten Verkaufsflächenpotenziale primär gebunden werden sollen, inzwischen die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit rd. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angestrebt. Bei der Definition des Nutzungskonzepts war noch von 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgegangen worden.

Der im Einzelhandelskonzept definierte Entwicklungsrahmen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel würde mit dem geänderten Vorhaben und Rahmenbedingungen nun noch um deutlich mehr als 20% überschritten werden. Dieser würde im Umkehrschluss für die Verkaufsfläche eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt in noch umfangreicher Größenordnung fehlen.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine solche Einschränkung für den projektierten Lebensmittelvollsortimenters auch deshalb zu vermeiden, da in Haan der Betriebstypenmix (strukturprägende Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) bereits 2014 gutachterlich als „leicht discountlastig“ eingestuft wurde.

Da im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums bereits eine gute Versorgungsfunktion besteht und das Einzelhandelskonzept keine Empfehlungen zu Ergänzungen des Warenbereichs Nahrungs- und Genussmittel enthält, ist aus Sicht der Verwaltung eine Verkaufsfläche von rd. 1.480 m<sup>2</sup> für den neuen LIDL-Markt zu groß.

Unter Berücksichtigung des mit dem Ausschuss abgestimmten Orientierungsrahmens für den neuen LIDL-Markt würde sich zusammen mit der Verkaufsfläche des Bestandsmarkts eine Verkaufsfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> am Vorhabenstandort ergeben. Für das Gesamtareal ist derzeit eine Stellplatzanlage mit 175 Stellplätzen vorgesehen. Nach gängigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in NRW würde bereits mit den 133 Stellplätzen, die vor dem Bestandsgebäude dargestellt sind, eine Stellplatzanzahl im oberen Bereich erreicht. Aus Sicht der Verwaltung könnte daher auf die Stellplatzanlage, die unmittelbar vor dem neuen LIDL-Markt positioniert ist, zugunsten einer weiteren Ausweisung als Gewerbegebiet verzichtet werden.

Auch nach Erarbeitung eines Nutzungsrahmens wurde seitens des Vorhabenträgers erneut die Überlegung der Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts vorgebracht. Die Verwaltung weist noch einmal darauf hin, dass potenzielle Sortimente im Gutachten des Antragstellers untersucht wurden und darin von einem eigenständigen Drogeriefachmarkt explizit abgeraten wurde.

### **3. Planverfahren**

Aus Sicht der Verwaltung ist es wichtig, die Entwicklung am Standort Düsseldorfer Straße insbesondere auch in Hinblick auf die gutachterlich nicht als verträglich eingeschätzten Nutzungen konkret zu steuern.<sup>2</sup> Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wäre zu einer solchen Steuerung besonders geeignet, da das Vorhaben hierin konkret geregelt werden kann.

---

<sup>2</sup> Neben einem Drogeriefachmarkt wäre beispielweise auch die Ansiedlung einer Apotheke mit größerem Angebot an Drogeriewaren der Entwicklung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort nicht zuträglich.

Mit einem Angebotsbebauungsplan ließe sich die zukünftige Nutzung (Sondergebiet) weniger gut steuern als mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da sich die Nutzung nicht so konkret festlegen lässt.

#### **4. Beschlussempfehlung**

Da der Antrag vom 12.12.2013, ergänzt um die vorgelegte Planunterlage vom 08.12.2015 mit einer Verkaufsfläche von 1.480 qm (s. Anlage 3), nicht mit dem Nutzungsrahmen in Einklang steht, empfiehlt die Verwaltung dem Ausschuss den Antrag abzulehnen. Denn das zuständige Gremium der Stadt Haan hat über den Antrag zu entscheiden. Der Antragsteller kann nach Überarbeitung seines Vorhabens einen geänderten Antrag vorlegen. Je nachdem wie konkret das Vorhaben dann sein wird, wird die Verwaltung eine Empfehlung zum erforderlichen Planverfahren geben.

#### **Finanz. Auswirkung:**

keine

*Verfasser: Frau Böhm, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht*

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag der Lidl Immobilien West GmbH & Co. KG vom 12.12.2013
- Anlage 2: Auszug aus der Beschlussvorlage 61/174/2014/1 "Nutzungskonzept Vorhabenstandort LIDL, Düsseldorfer Str." vom 16.06.2014
- Anlage 3: Vorentwurf zur Errichtung eines LIDL-Marktes an der Düsseldorfer Str. vom 08.12.2015