

NIEDERSCHRIFT StuB/007/2015

über die Sitzung des **Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 17.03.2015 im Kultursaal **der Alten Landwirtschaftsschule**.

Vorsitzender:

Herr Karl-Heinz Brockamp

Ausschussmitglieder:

Herr Matthias Ahlers

Vertretung für Herrn Thomas Schulze Temming

Herr Bernd Kösters

Herr Peter Rose

Herr Winfried Heymanns

Herr Thomas Walbaum

Herr Ulrich Schlieker

Vertretung für Herrn Christof Peter-Dosch

Herr Dr. Rolf Sommer

Sachkundige Bürger gem. § 58 Abs. 3 GO NW:

Herr Dieter Brall

Mitglied gem. § 58 Abs. 1 Satz 11 GO NW:

Herr Helmut Knüwer

Vortragende Gäste:

Herr Meidt

Herr Schrader

Herr Stefan Hart

Aldi, zu TOP 1. ö. S.

BBE Handelsberatung Münster, zu TOP 1. ö. S.

zu TOP 1. und 2. nö. S.

Von der Verwaltung:

Frau Marion Dirks

Herr Gerd Mollenhauer

Frau Michaela Besecke

Frau Birgit Freickmann

Schriftführerin

Beginn der Sitzung:

18:00 Uhr

Ende der Sitzung:

19:50 Uhr

Herr Brockamp stellt fest, dass zu dieser Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde. Hiergegen erhebt sich kein Widerspruch.

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung

1. 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße"

hier: Ergebnis der Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen und Ergebnis der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung des ALDI

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Herr Meidt, Expansionsleiter Aldi sowie Herr Schrader von der BBE Handelsberatung Münster anwesend.

Herr Meidt stellt das Konzept der neuen Aldi-Märkte vor (siehe Anlage 1 zur Niederschrift im Ratsinformationssystem). Die neuen Märkte wiesen viel Transparenz nach außen z. B. durch bodentiefe Fenster, ein verändertes Farb- und Größenkonzept und ein modernisiertes Beleuchtungssystem auf. Herr Meidt stellt heraus, dass Aldi nicht die Anzahl der Produkte erhöhen, sondern die Produkte breiter platzieren wolle. Außerdem würden die Gänge verbreitert.

Dann stellt er die Planung des Neubaus mit 1.000 qm Verkaufsfläche an der Darfelder Straße vor und teilt mit, dass auch die Parkplätze anders angeordnet und verbreitert würden.

Auf Nachfrage von Herrn Walbaum teilt Herr Meidt mit, dass eine Kasse behindertengerecht sei, aber besondere Einkaufswagen für mobilitätseingeschränkte Personen bisher nicht vorgehalten würden.

Herr Schrader von der BBE Einzelhandelsberatung stellt dann die im Ratsinformationssystem einsehbare Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines Aldi-Marktes in Billerbeck vor.

Herr Walbaum fragt nach, ob in der Analyse auch die Auswirkungen der Ansiedlung eines Bäckers und Metzgers im Aldi-Markt betrachtet wurde und wenn nicht, warum nicht.

Herr Schrader verweist auf den Agglomerationstatbestand.

Herr Walbaum folgert, dass Bäcker und Metzger vielleicht deshalb nicht einbezogen wurden, weil Aldi das nicht möchte.

Herr Schrader führt aus, dass dies nicht Gegenstand der Prüfung gewesen sei und wenn es der Fall gewesen wäre, wäre er zur selben Schlussfolgerung hinsichtlich der Agglomeration gekommen.

Herr Meidt erklärt, dass er überhaupt kein Problem mit einem Bäcker und Metzger habe.

Herr Kösters kann nicht verstehen, warum kein Bäcker und Metzger möglich sein sollen. Wenn man kundenfreundlich und zeitgemäß denke, müssten die Berechnungen vielleicht noch einmal überdacht werden.

Herr Schrader macht deutlich, dass es nicht nur um die Berechnungen

gehe. Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen werde die Möglichkeit eröffnet, höhere Umsätze zu erzielen.

Herr Knüwer fragt nach, ob Bäcker und Metzger im jetzigen Aldi-Markt nicht Bestandsschutz genießen.

Herr Schrader wiederholt, dass die Betriebe gegen den Agglomerations-tatbestand verstoßen und es um einen neuen Bebauungsplan mit neuen Festsetzungen gehe.

Frau Besecke erläutert, dass die Verkaufsflächen eines Bäckers und Metzgers in der Vorkassenzzone zur Gesamtverkaufsfläche des Aldi zählen. Wenn Aldi sich kleiner setzen würde, könnte die Gesamtfläche anders aufgeteilt und auch Flächen für einen Bäcker und Metzger vorgesehen werden. Das sehe das neue Konzept von Aldi aber nicht vor.

Herr Rose stellt die Überlegung an, dass es vielleicht noch eine Lösung in der Mitte geben könnte, vielleicht wäre bei einer Verkaufsfläche von 1.100 qm ein Bäcker und Metzger möglich.

Des Weiteren fragt er nach, wo und mit welchem Abstand zum Aldi-Markt sich ein Bäcker und Metzger ansonsten ansiedeln könnten.

Herr Schrader führt aus, dass die Anbieter in der Vorkassenzzone heute Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes und der bestehenden Verkaufsfläche seien. Bäcker oder Metzger könnten sich aufgrund der Agglomeration nicht auf dem gleichen Grundstück niederlassen, wohl aber auf einem anderen Grundstück an der Darfelder Straße, auf dem solche Betriebe nicht durch Bebauungsplan ausgeschlossen seien.

Herr Kösters fordert noch einmal, die Berechnung der Umlenkungswirkungen zu überdenken.

Man müsse davon ausgehen, was planungsrechtlich zulässig sei, so Herr Schrader. Es sei ja auch denkbar, dass die Betreiber wechseln. Wenn man von vornherein der Argumentation folge, dass mehr Verkaufsfläche nicht mehr Umsatz schaffe, sondern nur breitere Gänge, dann könne man sich alle Berechnungen sparen.

Herr Heymanns erkundigt sich, ob überhaupt ein Bäcker oder Metzger im neuen Aldi-Markt vorgesehen seien.

Herr Meidt verneint das. Das Konzept Aldi sehe eine Grundgröße von 1.000 qm vor und Bäcker und/oder Metzger gehörten nicht zum Standard von Aldi-Märkten. Er habe aber überhaupt kein Problem damit, wenn Bäcker oder Metzger direkt auf dem Grundstück oder daneben angesiedelt würden. Er wisse, dass diese beiden Betreiber den Standort stärken. Letztlich stehe aber das Planungsrecht dagegen.

Herr Brall wirft die Frage auf, wie man denn diese Diskrepanz lösen könne.

Frau Dirks erinnert an die bereits ausführlich geführten Diskussionen anlässlich der Aldi-Erweiterung auf 800 qm, bei der Frau Besecke auf Mög-

lichkeiten über einen Bistro-Betrieb und eine gastronomische Nutzung hingewiesen habe.

Jetzt könne man doch froh sein, dass per Rechtsgutachten festgestellt wurde, dass ein Aldi-Markt nirgendwo anders als am jetzigen Standort untergebracht werden könne und eine Erweiterung auf 1.000 qm möglich sei.

Herr Schlieker unterstreicht, dass er sich über die Erweiterung des Aldi freue. Es sollte zumindest geprüft werden, ob in unmittelbarer Nähe Bäcker und Metzger demnächst genehmigungsfähig wären. Außerdem befragt er Herrn Meidt, ab welcher Größe Aldi-Märkte mit einem Bäcker und Metzger geplant würden.

Herr Meidt antwortet, dass Aldi grundsätzlich nicht mit selbständigen Bäckern oder/und Metzgern plane.

Herr Dr. Sommer stellt noch einmal den Schwellenwert von 10% bei den Umlenkungswirkungen in Frage.

Herr Schrader erläutert, dass es um den Schutz städtebaulicher Strukturen gehe. Hier solle ein moderner Markt mit 1.000 qm Verkaufsfläche entstehen, während vorhandene Märkte im Stadtgebiet diese Größenordnung nicht erreichten, obwohl sie in privilegierten Bereichen lägen. Das sei ein ungleicher Wettbewerb. Dabei gehe es nicht um einen Schwellenwert von 10% Umlenkungswirkung. Wichtig sei, wie viel Wettbewerb die schützenswerten Standorte vertragen. Aus städtebaulicher Sicht könne er nur raten, Maß zu halten.

Herr Knüwer lässt diese Argumentation nicht gelten. Durch einen Bäcker und Metzger am Aldi-Standort werde doch der Innenstadt kein Umsatz weggenommen.

Wenn zum bestehenden Bestand etwas hinzukomme, dann könne man doch nicht sagen, dass das keine Auswirkungen habe, so Herr Schrader. Frau Dirks gibt weiter zu bedenken, dass man nicht für den Bäcker und Metzger planen könne. Man habe es nicht in der Hand, welcher Betreiber letztlich das Geschäft betreibe.

Herr Brall stellt fest, dass das Problem noch nicht gelöst sei.

Herr Brockamp weist darauf hin, dass es heute nicht um einen Bäcker oder Metzger gehe und man beim Thema bleiben sollte.

Herr Rose möchte wissen, wie denn das Problem gelöst werden könne.

Herr Schrader weist noch einmal darauf hin, dass hier der großflächige Handel geplant werde und sich ein Bäcker oder Metzger überall ansiedeln könnten, diese würden nur an dem Aldi-Standort ausgeschlossen.

Nach weiterer Diskussion über einen Bäcker und Metzger am Aldi-Standort weist Frau Besecke darauf hin, dass nicht die Betreiber hinter

der zulässigen Verkaufsfläche gesehen werden dürfen. Nach vielen Überlegungen und Gesprächen sei man zu einer Erweiterung auf 1.000 qm Verkaufsfläche gekommen. Wer diese Fläche aber nachher tatsächlich nutze, könne planungsrechtlich nicht festgesetzt werden.

Der Ausschuss fasst schließlich folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung zur Ausweisung eines Sondergebietes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm auf den Weg zu bringen. Hierzu wird von der Verwaltung ein geeignetes Planungsbüro ausgesucht. Die Kosten für die Planung übernimmt der Vorhabenträger.

Stimmabgabe: einstimmig

2. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sandbreite/Josefstraße"
hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Frau Besecke erläutert das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und den Kompromissvorschlag der Verwaltung.

Die Nachfrage von Herrn Walbaum, ob der Bauherr mit dem Kompromiss 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuhalten, einverstanden sei, bejaht Frau Besecke.

Herr Walbaum erklärt, dass die SPD die Errichtung von Mehrfamilienhäusern eindeutig befürworte.

Der Ausschuss schließt sich dem Beschlussvorschlag der Verwaltung an und fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den im Sachverhalt beschriebenen Vorgaben einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn zu schließen und einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Stimmabgabe: 6 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 2 Enthaltungen

3. 6. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Hamern"
hier: Errichtung eines dreigeschossigen Bürogebäudes

Nach kurzer Erläuterung durch Frau Besecke schließt sich der Ausschuss dem Beschlussvorschlag der Verwaltung an und fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt, die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ entsprechend den Ausführungen vorzubereiten.

Stimmabgabe: einstimmig

4. Mitteilungen

Keine

5. Anfragen

5.1. Installierung eines Gestaltungsbeirates - Herr Brall

Herr Brall erkundigt sich nach dem Stand der Installierung des Gestaltungsbeirates.

Herr Mollenhauer und Frau Besecke teilen mit, dass voraussichtlich in der nächsten Sitzung hierzu vorgetragen werde.

5.2. Geschwindigkeitsanzeige - Herr Knüwer

Herr Knüwer weist darauf hin, dass die kürzlich am Hilgenesch installierte Geschwindigkeitsanzeige nur ein paar Stunden nach Aufstellung funktioniert habe, danach aber nicht mehr.

Frau Dirks teilt mit, dass die Geschwindigkeit nicht immer angezeigt werde, manchmal werde z. B. auch nur das Verkehrsaufkommen erfasst. Sie werde sich erkundigen, warum das Gerät aufgestellt wurde.

5.3. Abbruch des ehem. Wohn- und Geschäftshauses Elberfeld - Herr Dr. Sommer/Herr Schlieker

Herr Dr. Sommer führt an, dass derzeit das ehem. Wohn-/Geschäftshaus Elberfeld abgerissen werde und für den anschließenden Neubau sicherlich eine Genehmigungsplanung vorliege. Dieser Neubau werde in unmittelbarer Nähe mehrerer Baudenkmäler in der Innenstadt errichtet, aber weder der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss noch der Rat seien informiert worden.

Frau Besecke teilt mit, dass das Neubauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspreche und die Planung mit der Denkmalpflege abgestimmt wurde.

Herr Dr. Sommer merkt an, dass es wünschenswert gewesen wäre, wenn der Ausschuss z. B. über die Fassadengestaltung näher informiert worden wäre. Er fragt nach, ob demnächst über Vorhaben in sensiblen Lagen in der Innenstadt berichtet werden könne.

Herr Schlieker äußert den gleichen Wunsch und fragt nach, ob die Verwaltung sich vorstellen könne, dem Ausschuss die Planung und Ansichten der Neubauvorhaben im Innenstadtbereich vorzulegen.

Das wird von Frau Besecke bejaht.

Hinweis: Die Ansichten des Neubauvorhabens Münsterstraße/Kurze Straße sind im Ratsinformationssystem als Anlage zur Niederschrift hinterlegt.

Karl-Heinz Brockamp
Ausschussvorsitzender

Birgit Freickmann
Schriftführerin