

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 07.12.2017

für den **Rat der Stadt**

Datum: 14.12.2017

TOP: 2 öffentlich

---

**Betr.:** 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Conze Colsmann"  
hier: Erweiterung des Lidl

---

**Bezug:** Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 06.07.2010, TOP 6 ö.S. und des Rates vom 13.07.2010, TOP 10 ö.S.

---

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** ,-- €

---

**Finanzierung** durch Mittel bei der HHSt.:  
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:  
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

- 
- Beschlussvorschlag:                       Beschlussvorschlag für den Rat:
1. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen.
  2. Mit den Planentwürfen wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

---

### **Sachverhalt:**

Bereits 2006 gab es von Seiten des Lidl Überlegungen, am heutigen Standort eine Erweiterung vorzunehmen. Die in der Sitzung 2006 vorgestellte Planung, die eine Erweiterung Richtung Industriestraße vorsah, war als städtebaulich nicht vertretbar abgelehnt worden. 2010 wurden die Erweiterungsabsichten erneut beraten. Damals wurde die Verwaltung beauftragt, mit dem Antragsteller ein städtebaulich vertretbares Konzept zur Erweiterung des Gebäudes um bis zu 200 qm Verkaufsfläche zu entwickeln. Das Verfahren wurde jedoch zunächst nicht weiter verfolgt.

Nun ist erneut der Wunsch, diese Erweiterung vornehmen zu können, an die Verwaltung gerichtet worden. Um eine aktuelle Bewertung vornehmen zu können, wurde das Büro BBE aus Münster beauftragt, eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanaly-

se für die Erweiterungsplanung des Lidl- Marktes vorzunehmen. Parallel wurde an einer architektonisch passenden Lösung gearbeitet. Die jetzige Lösung sieht eine Verlängerung des Baukörpers in gleicher Art Richtung Parkplatz vor.

Seit der ersten Beratung des Bauvorhabens hat sich im Bereich der Verkaufsflächenausstattung anderer Märkte einiges getan. Seit Eröffnung des Verbundstandortes 2003 hat sich die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland dahingehend fortgesetzt, dass zwar die Anzahl der Betriebe sinkt, die Verkaufsflächen und Umsätze jedoch steigen. Der Edeka in der Innenstadt hat seine Verkaufsfläche erweitert und das Geschäftslokal modernisiert, der Aldi hat eine Baugenehmigung zur Erweiterung, der Baubeginn ist nach dem Jahreswechsel geplant. Auch die Discounter-Kette Lidl optimiert das Bestandsnetz. Dabei geht es, wie beim Aldi, um eine verbesserte Warenpräsentation. Die jetzt vorgelegte Planung sieht z. B. einen größeren Windfang vor, welcher auch der Pfandannahme dient und zur Verkaufsfläche zählt.

Wie beim Standort Aldi war auch beim Lidl der Wunsch nach einer Erweiterung auf 1.200 qm geäußert worden. Der Lidl liegt an einem integrierten Nahversorgungsstandort und hat für die gesamtstädtische Versorgung eine größere Bedeutung. Daher geht das Gutachten zunächst von einer Erweiterung in dieser Größenordnung aus. Im Ergebnis wurde jedoch festgestellt, dass die Umlenkungseffekte z. T. oberhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Diese liegen zwar in einem Bereich, in dem mögliche Beeinträchtigungen städtebaulich abgewogen werden könnten. Es sind jedoch auch die Entwicklungschancen an andere Stelle in den Blick zu nehmen. Die gutachterliche Empfehlung lautet daher, die Erweiterung nur auf 1.000 qm zuzulassen, da so städtebauliche Auswirkungen als Folge der Erweiterung ausgeschlossen werden können. Eine solche Erweiterung entspräche sowohl der Zielvorstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, als auch den Vorgaben der Landesplanung. Die Zusammenfassung des Gutachtens ist ab Seite 65 nachzulesen.

Auch vom Platzangebot auf dem Grundstück werden zusätzliche Erweiterungen zukünftig nur noch marginal erfolgen können. Die Erweiterung um 200 qm erfordert bereits eine Verlängerung des Baukörpers um 10 Meter. Der Nahversorgungsstandort lebt von einer guten Ausstattung an Parkplätzen. Durch die jetzige Erweiterung fallen 20 Stellplätze weg, so dass noch 157 vorhanden sein werden. Bei einer Erweiterung um weitere 200 qm verblieben vor dem Lidl kaum noch restliche Parkplätze. In Fortsetzung des bisherigen Stellplatzschlüssels (pro 20 qm Verkaufsfläche 1 Stellplatz) wären dann zu wenig Stellplätze vorhanden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dem gutachterlichen Vorschlag zu folgen, eine Änderung der Bauleitplanung dahingehend vorzunehmen, dass die Verkaufsfläche des Discounters auf 1.000 qm erweitert werden kann. Zudem sollten die Baugrenzen angepasst werden. Neben der Erweiterung Richtung Parkplatz und einer zusätzlichen Lagerfläche in südöstliche Richtung sollte zudem im Bereich des Treppenhauses am Kreisverkehr die Baugrenze für einen optionalen Aufzug erweitert werden, sollte im Obergeschoss eine zukünftige Nutzung diesen erfordern. Mit dem Vorhabenträger müsste außerdem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die Kostenübernahme aller Planungskosten regelt. Notwendig ist auch die Anpassung des Schallgutachtens.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, mit den Planentwürfen die frühzeitigen Betei-

ligungsverfahren durchzuführen. Auch die landesplanerische Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung (Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW) wird dann erbeten. Aufgrund der geringen baulichen Veränderung wird vorgeschlagen, der Öffentlichkeit über eine Offenlage die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig zu informieren und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Es ist davon auszugehen, dass durch die Möglichkeit, die Planung im Rathaus und im Internet einzusehen und sich persönlich oder per Telefon und Email zu informieren, in diesem Planverfahren eine ausreichende Informationsmöglichkeit gegeben ist. Bei Erörterungsbedarf ist es natürlich trotzdem möglich, mit der Verwaltung die Thematik zu erörtern.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin



### Anlagen:

Nur Ratsinfosystem:

Lageplan gesamt

Grundriss EG

Ansichten

Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse