

Beschlussvorlage

Nr. 2016/FB III/2303

Erweiterung des ALDI-Marktes in Friedrichsfehn - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128, 5. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB;

hier: Aufstellungsbeschluss und Erarbeitung des Auslegungsentwurfes

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	05.12.2016	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.12.2016	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

Beteiligungen: Stabstelle

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Die ALDI Immobilienverwaltung Herten beabsichtigt, den im Jahr 2008 neu in Friedrichsfehn errichteten ALDI-Markt zu erweitern. Das Ansinnen ist der Verwaltung durch Herrn Dipl.-Kfm. Christian Hengemühle, Leiter Immobilien und Expansion, vorgestellt worden. Danach ist beabsichtigt, den derzeit mit einer Verkaufsfläche von 799,88 qm Verkaufsfläche ausgestatteten Markt auf dem jetzigen Baugrundstück auf 1.152,85 qm Verkaufsfläche zu erweitern. Die Berechnung der Erweiterungsflächen liegt als **Anlage Nr. 1** bei. Ob die Erweiterung durch eine bauliche Erweiterung oder eventuell über einen kompletten Neubau erreicht werden soll, ist laut Herrn Hengemühle noch nicht abschließend geklärt. Als Umsetzungszeitraum für die Erweiterung wird allerdings das kommende Jahr angestrebt. Mit diesem Erweiterungsvorhaben steht die allgemein von ALDI seit einiger Zeit verfolgte Strategie im Zusammenhang, an den wirtschaftlich interessanten Marktstandorten ein neues Gestaltungs- und Raumkonzept zu fahren. Die erweiterten Märkte verfügen danach in der Regel um die 1.200 qm Verkaufsfläche auf der im wesentlichen das bereits vorher angebotene Sortiment kundenorientierter angeboten wird. Durch breitere Gänge, niedrigere Regale und ein Mehr an Platz je Sortiment und Marke soll die Attraktivität der Märkte gesteigert werden. Dies auch mit Blick auf den Einkaufskomfort im Sinne einer verbesserten Barrierefreiheit (s.o.: breite Gänge, niedrige Regale). Die Ansichten des Marktes im Falle einer Erweiterung des Bestandsgebäudes können der **Anlage Nr. 2** entnommen werden.

Der ALDI-Markt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128, der das Baugrundstück als Mischgebiet ausweist. Ein Auszug aus dem Bebauungsplan ist als **Anlage Nr. 3** beigefügt. Durch die Erweiterung um rd. 400 qm Verkaufsfläche fällt der Markt unter die großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Einordnung ist unabhängig davon so vorzunehmen, dass – wie oben beschrieben – im wesentlichen tatsächlich keine

Erweiterung des Sortimentes stattfindet und die Erweiterung der Verkaufsfläche ganz überwiegend zugunsten einer Anpassung an die Kundenerwartungen an angemessene und zeitgemäße Einkaufsrahmenbedingungen erfolgt. Betriebe dieser Art sind nur in einem entsprechenden Sonstigen Sondergebiet zulässig, so dass für die Erweiterung des Marktes die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens und damit letztlich auch für die Entscheidung, ob für das Vorhaben die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes vorzunehmen ist, sind insbesondere die hierdurch zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung zu betrachten. Zuletzt wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 182 im Jahr 2013 für den Standort des benachbart zum ALDI gelegenen EDEKA-Marktes dessen Erweiterung auf eine Verkaufsfläche für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ von insgesamt 2.260 qm zugelassen. Im Zuge dieses Planverfahrens war ebenfalls bereits zu prüfen, ob die damalige Erweiterung der Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes um 860 qm in raumordnerischer Hinsicht vertretbar war. Bekanntlich wurde in Abstimmung mit den Gemeinden durch den Landkreis Ammerland im Jahr 2010 ein Regionales Einzelhandelskonzept erarbeitet. In diesem Konzept wurde für den Schwerpunkt des Lebensmittelsektors herausgearbeitet, wohin in räumlicher Hinsicht eine großflächige Einzelhandelsentwicklung in den einzelnen Gemeinden zu lenken wäre. Hierzu wurden in Abstimmung mit den Gemeinden sog. städtebaulich integrierte Lagen abgegrenzt. Für das Grundzentrum Friedrichsfehn kann festgehalten werden, dass sowohl der Standort EDEKA als auch der des ALDI dieser städtebaulich integrierten Lage zugeordnet ist. Weiterhin wurde in dem Regionalen Einzelhandelskonzept festgehalten, dass in den Grundzentren in raumordnerischer Hinsicht eine Verkaufsfläche von bis zu 0,5 qm je Einwohner zugelassen werden könne. Unter Berücksichtigung der dem Grundzentrum Friedrichsfehn zuzuordnenden weiteren Orte Wildenloh, Klein Scharrel und Kleefeld ergab sich damals (Einwohnerzahl des Betrachtungsgebietes in 2013: rd. 6.600 Einwohner), dass nach erfolgter Erweiterung des EDEKA-Marktes ein Potential von weiteren 240 qm Verkaufsfläche verblieb. Der Erweiterung des EDEKA-Verbrauchermarktes wurde seinerzeit im Rahmen der Abwägung aus Gründen der Standortsicherung der Vorrang vor einer „Freihaltung“ weiterer Flächenpotentiale für Verkaufsflächenerweiterungen anderer Mitbewerber eingeräumt. Dies auch mit Blick darauf, dass zum einen noch das oben genannte Erweiterungspotential verbleibt und zum anderen, dass aufgrund des weiter zu erwartenden Einwohnerzuwachses im Betrachtungsraum in überschaubarem Zeitraum eine rechnerische Ausweitung des Verkaufsflächenpotentials zu erwarten sei. Insofern wurde die Erweiterung des EDEKA-Marktes auch angesichts der seinerzeit bereits grundsätzlich für ALDI-Märkte erkennbaren Tendenz zu Verkaufsflächenerweiterungen als vertretbar abgewogen.

Bei Betrachtung des zum Stichtag 30.06.2016 erreichten Einwohnerstandes im o.g. Betrachtungsbereich von 7.172 Einwohnern kann festgehalten werden, dass sich die seinerzeit von der Gemeinde vorgenommene Einschätzung bestätigt hat. Unter Zugrundelegung der Maßgabe von 0,5 qm Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel je Einwohner, ergibt sich nunmehr ein freies Flächenpotential von 526 qm (2013: 240 qm). Die mit der nun geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes verbundene Verkaufsflächenausweitung um rd. 400 qm kann somit durch das Potential als abgedeckt angesehen werden.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass eine Erweiterung des ALDI-Marktes in Friedrichsfehn von den Zielaussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes gedeckt und somit aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich zulässig ist. In diesem Sinne konnte die Angelegenheit bereits mit dem Landkreis Ammerland als untere Raumordnungsbehörde erörtert werden. Weiterhin ist festzustellen, dass – wie bereits bei der Erweiterung des EDEKA-Marktes in 2013 – das Verkaufsflächenpotenzial nach einer Erweiterung des ALDI-Marktes um 400 qm wiederum nahezu ausgeschöpft wäre. Dem wäre – ebenfalls wie im Jahre 2013 – entgegenzuhalten, dass bei der im Grundzentrum vorhandenen Einzelhandelsanbieterstruktur ein Ansiedlungsansinnen eines weiteren Mitbewerbers unwahrscheinlich wäre und außerdem weiterhin eine dynamische Einwohnerentwicklung für den Betrachtungsbereich zu erwarten ist. Insofern sollte hier auf bauleitplanerischer Ebene die insbesondere als standortsichernde Maßnahme zu bewertende Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes vorbereitet werden.

Die hierfür erforderliche 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der Innentwicklung durchgeführt werden. Der konkrete Auslegungsentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128, in dem sich die oben beschriebenen Planungsinhalte wiederfinden, wird in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr. __** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 05.12.2016 gekennzeichneten Bereich für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 durchgeführt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

Anlagen:

- Berechnung Flächenerweiterung ALDI-Friedrichsfehn
- Ansichten bei Durchführung der Anbauvariante
- Auszug aus Bebauungsplan Nr. 128