TOP

Ausschuss für Stadtentwicklung	19.08.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	435/2015-7
Stand	24.07.2015

Betreff Mitteilung betreffend Sachstand Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat mit seinem Beschluss vom 17.06.2015 die Verwaltung beauftragt, mit dem Investor zu verhandeln mit dem Ziel, eine Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen und eine Erhöhung der Stellplatzzahlen um 10 Plätze zu erreichen.

Auf Nachfrage des Investors stellte die Verwaltung in einem hiernach geführten Gespräch dar, dass der Edeka-Markt in Walberberg nicht wie in der Tragfähigkeitsberechnung dargestellt nur 1.600 m² Verkaufsfläche hat, sondern 1.750 m² zuzüglich 100 m² für Konzessionäre. Laut Bebauungsplan Wb 15 sind dort im Gebiet insgesamt maximal 1.900 m² Verkaufsfläche zulässig.
Zudem führt schon das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 zum Edeka-Markt in Walberberg aus:
„Der 2009 eröffnete Edeka Markt weist mit einer Verkaufsfläche von rund 1.750 m² ein modernes Flächenkonzept auf.“

Der Investor erklärte, dass für den Rewe-Markt in Waldorf dagegen nur 1.560 m² Verkaufsfläche zuzüglich 140 m² für Konzessionäre geplant seien. Darüber hinaus sei es genau dieses zitierte moderne Flächenkonzept, welches die Rewe als Investor in ihrem mittlerweile 35 Jahre alten Markt in Waldorf auch gerne umsetzen würde. Hierzu gehörten vor allem höhere Decken und breitere Gänge. Dabei würden sich die bisherigen Gangflächen, die Vorkassenzone und der Windfang um etwas mehr als 400 m² erweitern, die Regalflächen jedoch nur um etwas weniger als 200 m².
Diese Erweiterung der Flächen dient in erster Linie der Anpassung des vorhandenen Marktes an die aktuellen Ansprüche der Kunden in Einzugsgebiet von Waldorf, Kardorf, Dersdorf und Hemmerich.

Insofern verfolgt der Investor das erklärte Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, die Zukunftsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes zu sichern und den Markt durch Vergrößerung der Verkaufsfläche wieder wettbewerbsfähig zu machen. Die auf Seite 39 des Konzeptes genannte Einstiegsgröße von 1200-1300 m² VK reicht jedoch nicht aus, damit der Rewe-Markt die geplanten Investitionen wieder einspielt. Bei dieser Größenangabe handelt es sich eher um einen unteren Mindestwert.
Zudem belegt auch das Verträglichkeitsgutachten, dass „*unter städtebaulichen Gesichtspunkten die Wettbewerbswirkung als verträglich zu beurteilen ist. Für den Edeka-Markt in Walberberg ist die prognostizierte Umverteilung als Rückholung von Kaufkraft vor allem aus Waldorf, Kardorf und Hemmerich zu bewerten, da der Markt aktuell deutlich über den eigenen Verpflechtungsbereich hinaus ausstrahlt. Eine Betriebsgefährdung und damit eine Schwächung der Nahversorgung in Walberberg sind aus den wettbewerblichen Auswirkungen nicht abzuleiten.“ (S.26, Auswirkungsanalyse Neuaufstellung Supermarkt Bornheim-Waldorf)…*

Dabei muss festgestellt werden, dass die zitierte Analyse noch von 1.800 m² Verkaufsfläche für den Rewe-Markt in Waldorf und 1.600 m² Verkaufsfläche für den Edeka-Markt in Walberberg ausging. Um sie auf die aktuellen Zahlen anzupassen, wird die Berechnung derzeit überarbeitet. Die Verträglichkeit einer Vergrößerung des Rewe-Marktes in Waldorf in der geplanten Form dürfte hierdurch nur noch plausibler werden.

Hinsichtlich der geplanten Stellplatzanlage wurde seitens des Investors darauf hingewiesen, dass der Parkplatz insgesamt 10 Stellplätze mehr aufweisen könnte, sofern man die Mindestbreite von 2,50 m für die Stellplätze anlegen würde. Die geplanten Breiten von überwiegend 2,70 m sind dem Wunsch der Kundschaft nach mehr Parkkomfort geschuldet. Um Parkdruck an Spitzentagen zu vermeiden, praktiziert die Rewe schon länger das Konzept, in diesen Zeiträumen mehr Kassen zu besetzen, um den Umschlag auf den Stellplatzanlagen zu erhöhen.

Nichtsdestotrotz signalisierte der Investor im Gespräch, dass er bereit sei, im Bereich des Feldchenweges 10 zusätzliche Stellplätze zu errichten, um den Wünschen seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung entgegenzukommen. Diese seien dann den Mitarbeitern vorbehalten.
Des Weiteren bestünde die Möglichkeit, die Verkaufsfläche des angrenzenden Getränkemarktes etwas zu reduzieren zugunsten größerer Lagerflächen.

Dem Wunsch nach einer Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen für den Rewe-Markt kann der Investor jedoch mit Blick auf das große Investitionsvolumens nicht nachkommen.

VK-Flächengrößen im Vergleich

Standort	VK		VK Konzessionäre	VK Gesamt
Edeka Walberberg	seit 2009	1.781 m² (Vollversorger)	109 m² (Bäckerei 66 / Lotto 43)	1.890 m²
Rewe Waldorf (zur Zeit)	seit 1980	1.100 m² (Vollversorger)	60 m² (Bäckerei 40 / Lotto 20)	1.160 m²
Getränke Waldorf		799 m²		799 m²
Rewe Waldorf (geplant)	(geplant)	1.560 m²	140 m² (Bäckerei 100 / Lotto 40)	1.700 m²
Getränke Waldorf	(geplant)	740 m²		740 m²