

Ausschuss für Stadtentwicklung	04.11.2015
Rat	05.11.2015

**öffentlich**

	<b>Ergänzung</b>
Vorlage Nr.	174/2015-7
Stand	01.10.2015

**Betreff** **Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; Beschluss der Offenlage**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:  
siehe Beschlussentwurf Rat

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt,

1. das Plangebiet gemäß vorliegendem Planentwurf um die Flurstücke 472, 473 und 763, Flur 12, Gemarkung Waldorf zu reduzieren,
2. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu den Vorentwürfen des Bebauungsplanes Wd 54 in der Ortschaft Waldorf die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfen der Stadt,
3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Wd 54 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen,
4. den Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan zu verpflichten, im Bereich des Feldchenweges (außerhalb des Bebauungsplangebietes) zusätzliche 10 Stellplätze zu errichten, welche den Mitarbeitern vorbehalten sind.

**Sachverhalt**

In seiner Sitzung vom 17.06.2015 vertagte der Ausschuss für Stadtentwicklung den Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung und beauftragte den Bürgermeister, mit dem Investor über die Reduzierung der Verkaufsfläche und Erhöhung der Stellplatzzahlen um 10 Plätze zu verhandeln.

Im Rahmen dieser Verhandlungen erklärte der Investor, dass er in erster Linie das Ziel verfolge, die wohnungsnah Grundversorgung zu sichern und den Markt durch Vergrößerung der Verkaufsfläche wieder wettbewerbsfähig zu machen. Hierfür reiche jedoch die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept genannte Mindesteinsteigsgröße von 1200-1300 m<sup>2</sup> VK nicht aus. (vgl. auch Mitteilungsvorlage Nr 435/2015-7)

Der Investor stellte des Weiteren dar, dass 140 m<sup>2</sup> der Verkaufsflächen allein für die Konzessionäre (Lotto, Bäckerei) vorgesehen seien und für den Rewe-Markt selbst dann noch 1.560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung stünden. Es ginge vor allem darum, ein modernes Flächenkonzept mit höheren Decken und breiteren Gängen umzusetzen. Der Neubau des

mittlerweile 35 Jahre alten Marktes dient somit der Anpassung des vorhandenen Marktes an die aktuellen Ansprüche der Kunden in Einzugsgebiet von Waldorf, Kardorf, Dersdorf und Hemmerich, bei der die Erweiterung der Regalflächen mit 200 m<sup>2</sup> und die der Gangflächen, Vorkassenzone und des Windfangs mit 400 m<sup>2</sup> zu Buche schlagen.

Hinsichtlich der geplanten Stellplatzanlage wurde seitens des Investors darauf hingewiesen, dass der Parkplatz insgesamt 10 Stellplätze mehr aufweisen würde, wenn 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 und etablieren sich mittlerweile zum Standardmaß auf Parkplätzen neueren Umsetzungsdatums.

Mit Blick auf das hohe Investitionsvolumen sah der Investor im Rahmen der Verhandlungen keinen Spielraum für eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche des Vollversorgers. Allerdings signalisierte er, dass er auf jeden Fall bereit sei, im Bereich des Feldchenweges 10 zusätzliche Stellplätze zu errichten (siehe Vorplanung Feldchenweg in der Anlage), um den Wünschen seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung entgegenzukommen. Diese seien dann den Mitarbeitern vorbehalten.

Des Weiteren bestünde die Möglichkeit, die Verkaufsfläche des angrenzenden Getränke-marktes, der auf Wunsch der Bezirksregierung aus dem Plangebiet heraus genommen wurde, zugunsten größerer Lagerflächen etwas zu reduzieren.

Hinsichtlich der teils fehlerhaften Daten/Zahlen der zum Projekt erstellten Auswirkungsanalyse vom April 2014 wurde diese aktualisiert (siehe Anlage).

Ein Ergebnis der überarbeiteten Analyse war unter anderem, dass der geplante Rewe-Markt in Waldorf mit seiner geplanten Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> einen Siedlungsraum mit ca. 7.780 Einwohnern versorgen soll. Zudem wurde festgestellt, dass der Edeka-Markt in Walberberg als einziger größerer Lebensmittelsupermarkt im Untersuchungsraum die höchsten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten hätte. Er versorgt mit 1.890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den Siedlungsraum Walberberg mit ca. 4.720 Einwohnern sowie die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche in Schwadorf.

Dass der Konkurrent aus Walberberg die höchsten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten hätte, liegt in erster Linie daran, dass er aufgrund seiner Größe und seiner qualitativ hochwertigen Ausgestaltung weit über die Nahversorgung für die Bevölkerung in Walberberg hinaus ausstrahlt.

Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen des Rewe-Marktes in Waldorf würde ein markt-gerechtes Supermarktangebot realisiert, welches die aus Waldorf, Kardorf, Dersdorf und Hemmerich nach Walberberg abfließende Kaufkraft wieder stärker in Waldorf binden könnte.

Aufgrund der geführten Gespräche und der darin erzielten Zusagen seitens des Investors wird empfohlen, den vorliegenden Planentwurf inklusive textlicher Festsetzungen und Begründung für die Dauer eines Monats offen zu legen.

#### **Anlagen zum Sachverhalt der Ergänzungsvorlage**

- 1) Begründung ergänzt
- 2) Auswirkungsanalyse aktualisiert
- 3) Vorplanung Feldchenweg mit zusätzlichen Stellplätzen
- 4) Gegengutachten Edeka (Bulwiengesa)
- 5) Gutachterliche Stellungnahme zur Bulwiengesa-Darstellung