



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2468

Der Oberbürgermeister

V/61-26-80-I 1.Änd-he
Dezernat/Fachbereich/AZ

18.10.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	12.11.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	19.11.2018	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	10.12.2018	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 80/I "Wiesenstraße" - 1. Änderung
- Ergänzungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag

Beschlussentwurf:

Der Ergänzungsvereinbarung zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-SB-Marktes (Anlage 1 der Vorlage) zum städtebaulichen Vertrag für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ – 1. Änderung in Leverkusen Hitdorf wird zugestimmt.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Hennecke, FB 61, 406 - 6135

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Keine Kosten betroffen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Keine Kosten betroffen.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Keine Kosten betroffen.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
nein	nein	nein	nein
Bei Vertragsangelegenheiten nicht vorgesehen.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
nein	nein	nein	nein

Begründung:

Der in Leverkusen-Hitdorf an der Hitdorfer Straße bestehende Aldi-Markt befindet sich im Geltungsbereich des seit dem Jahr 2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.80/I „Wiesenstraße“ - 1. Änderung. Grundlage zur Erarbeitung dieses Bebauungsplanes war der zwischen der Stadt Leverkusen und der Fa. Aldi Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG geschlossene städtebauliche Vertrag zur Ausarbeitung der städtebaulichen Planung, der in der Sitzung des Rates am 27.11.2000 beschlossen wurde (Vorlage R 426). Inhalt des Vertrages war es u. a., einen Lebensmittel-SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von 750 m² zu entwickeln. Die Eröffnung des Aldi-Marktes erfolgte Ende 2002. Die vorhandene Verkaufsfläche beträgt derzeit ca. 800 m², da durch beantragte und genehmigte Ergänzungsmaßnahmen (Verlagerung der Einkaufswagenbereitstellung vor das Gebäude) eine Vergrößerung des Verkaufsinnenraumes verbunden war.

Nunmehr ist es von der Fa. Aldi vorgesehen, durch Umwandlung einer Lagerfläche die vorhandene Verkaufsfläche auf eine Gesamtgröße von 1.062 m² zu erweitern, um ein zeitgemäßes Einrichtungskonzept (großzügigere Warenpräsentation, größere Obst- und Gemüseabteilung, längere Kühlregale) zu ermöglichen. Eine bauliche Erweiterung des Gebäudes selbst ist mit der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung nicht verbunden. Die im Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ - 1. Änderung festgesetzten Baugrenzen werden weiterhin eingehalten. Der Standort verfügt bereits über eine Einhausung des Anlieferbereiches sowie über eine Schallschutzwand zwischen der Stellplatzanlage und der angrenzenden Wohnbebauung.

Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung ist eine Ergänzungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag vom 27.11.2000 erforderlich (Anlage 1 der Vorlage).

Zur Untersuchung der Verkaufsflächenvergrößerung des Aldi-Marktes hinsichtlich der Übereinstimmung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandels außerhalb eines hierzu festgesetzten Sondergebietes erfolgte die Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Dr. Lademann & Partner (Anlage 2 der Vorlage). Das Untersuchungsergebnis nimmt Bezug auf den § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hierbei wird bestätigt, dass die als großflächig einzuordnende Verkaufsflächengröße von 1.062 m² am Standort des Aldi-Marktes in Hitdorf den einschlägigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Hitdorf sowie angrenzender Nahversorgungszentren (NVZ) nicht entgegensteht.

Aufgrund der standortgerechten Lage und der zu erwartenden Verbesserung der wohnortnahen Versorgung sowie in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ - 1. Änderung ist die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Leverkusen grundsätzlich vereinbar.

Um weiterhin die in § 11 Abs. 3 BauNVO benannten Anforderungen zur Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandels (hier: innerhalb einer MI-Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 80/I 1. Änderung) vollständig zu erfassen, sind zusätzlich die mit dem Vorhaben verbundenen umweltbezogenen sowie verkehrsinfrastrukturellen Auswirkungen zu bewerten. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten durch das Ingenieurbüro IGS-

Stolz mbH (Anlage 3 der Vorlage) sowie eine schalltechnische Stellungnahme durch das Büro Peutz Consult GmbH (Anlage 4 der Vorlage) erstellt.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde nachgewiesen, dass sowohl aus verkehrsinfrastruktureller Sicht als auch aus Sicht des Immissionsschutzes keine beeinträchtigenden Auswirkungen im Zusammenhang mit der Verkaufsflächenerweiterung zu erwarten sind.

In der Gesamtbetrachtung bestehen zu der von der Fa. Aldi geplanten Maßnahme zur Verkaufsflächenerweiterung keine planungsrechtlichen Bedenken. Der Inhalt des mit der Aldi Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG zu vereinbarenden Vertrages wurde mit der Aldi GmbH & Co. KG Langenfeld, Unternehmensgruppe ALDI SÜD, abgestimmt. Die Umsetzung der geplanten Umbaumaßnahme wird durch die Fa. Aldi für das Jahr 2019 angegeben.

Anlage/n:

Anlage_1_Aldi Leverkusen_Hitdorf_Ergänzungsvereinbarung

Anlage_2_Aldi Leverkusen_Hitdorf_Verträglichkeitsanalyse_L&P

Anlage_3_Aldi Leverkusen_Hitdorf_Verkehrsuntersuchung_IGS

Anlage_4_Aldi Leverkusen_Hitdorf_Schalltechnische_STN_Peutz