Top: Ö 7

Beschlussvorlage FB 5/074/2006

Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.03.2006	Planungs-, Bau- und Umweltausschusses	Vorberatung
21.03.2006	Verwaltungsausschuss	Entscheidung

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet Utdrift" Erweiterung des Lidl-Marktes u. evtl. Neuansiedlung eines Edeka-Marktes

Erweiterung des Lidl-Marktes

Der Lidl-Markt, Werner-von-Siemens-Str. 1, Fürstenau, teilt mit Schreiben vom 14.11.2005 mit, dass Erweiterungsmaßnahmen am v. g. Standort vorgesehen sind.

Aufgrund der gesetzlichen Einweg-Pfandregelung ist der Markt gezwungen, ab dem 01.06.2006 in allen Filialen jegliches Leergut anzunehmen. Um dieser Vorschrift Rechnung tragen zu können, ist der Lidl-Markt derzeit bemüht, die bestehenden Filialen mit Pfandraumen nachzurüsten. Im Zuge dieser Nachrüstung wurde ebenfalls die Erweiterung der Verkaufsfläche an dem v. g. Standort geprüft.

Die Umbaumaßnahmen sehen somit die Erweiterung der Lidl-Verkaufsfläche um ca. 200 qm vor, so dass der Markt dann insgesamt über eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm verfügt. Des Weiteren wird ein Pfandraum mit ca. 74 qm realisiert. Da diese Umbaumaßnahmen nur mit der gegenseitigen Abstimmung der Mitnutzer zu verfolgen ist, wird der neue Backshop der Bäckerei Wintering in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Lidl-Marktes angesiedelt. Die Bestandsfläche des jetzigen Backshops mit ca. 80 qm wird die Firma KIK als zusätzliche Fläche erhalten.

Durch die zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 200 qm wird das bisherige Sortiment nicht beeinflusst. Vielmehr lassen sich die logistischen Abläufe in der Bestandsfiliale optimieren. Des Weiteren ist festzustellen, dass die gleiche Ware nunmehr auf mehr Fläche verteilt werden kann. Dieses dient insbesondere der Übersichtlichkeit der Warenpräsentation für die Kunden. Eine Erhöhung der innenstadtrelevanten Sortimente ist auch damit nicht verbunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um den Erweiterungsabsichten des Lidl-Marktes entsprechen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ und des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau erforderlich. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche um 200 qm auf insgesamt mindestens 1.000 qm (evtl. zählen noch andere Flächen zur Verkaufsfläche) ist der Markt als großflächig einzuordnen und damit nur in einem Sondergebiet zulässig.

Da der Lidl-Markt in der Stadt Fürstenau sehr gut angenommen wird, wird empfohlen, den Erweiterungsabsichten zuzustimmen und eine Änderung der Bauleitpläne vorzunehmen.

Neuansiedlung eines Edeka-Marktes

Der an der Konrad-Adenauer-Straße vorhandene Edeka-Markt wird voraussichtlich in absehbarer Zeit schließen, da die Größe der Verkaufsfläche, die Lage und der derzeitige Umsatz nicht mehr den Erfordernissen entsprechen. Es ist beabsichtigt, im Gewerbegebiet Utdrift einen neuen Edeka-Markt zu errichten.

Am 02.02.2006 fand mit Planern der Edeka-Verkaufsgruppe ein Gespräch hinsichtlich einer Neuansiedlung statt. Es wurde mitgeteilt, dass mit der kath. Kirche ein Kaufvertrag hinsichtlich der Flst. 440/1, 440/2 und 441 in Größe von insgesamt 14.282 qm abgeschlossen wurde unter der Bedingung, dass eine Ansiedlung im Gewerbegebiet Utdrift möglich wird und die McDonald's GmbH für das Flurstück 440/1 von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch macht. Es ist geplant, zusätzlich zum Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm vier Fachmärkte unter einem Dach anzusiedeln. Vorverträge bestehen mit der Fa. Rossmann (Drogeriebedarf), TEDI (Ein-Euro-Laden), Fressnapf (Tierbedarf) und Takko (Textilien).

Am 24.02.2006 fand auf Wunsch der Planer der Edeka-Verkaufsgruppe ein weiteres Gespräch statt. Zwischenzeitlich war der Edeka mitgeteilt worden, dass die McDonald's GmbH das Grundstück der kath. Kirchengemeinde Flur 6, Flst. 440/1 in Größe von 2.816 qm erworben hat. Eine Baugenehmigung liegt bereits vor.

Beide Vertreter teilten der Stadt Fürstenau mit, dass beabsichtigt ist, die vorliegenden Planungen aufeinander abzustimmen. Die Edeka-Verkaufsgruppe hat sich bereit erklärt, insgesamt das Bauvorhaben weiter nach Osten in die private Grünanlage zu verschieben, so dass zusätzlich zu den Kirchengrundstücken noch Flächen des Eigentümers Haverkamp in Anspruch genommen werden. McDonald's wird das geplante Gebäude etwas westlicher anordnen.

Bei diesem Projekt handelt es sich ebenfalls um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt, der nur in einem Sondergebiet zulässig ist. Da es sich bei dem Edeka-Markt um einen Vollsortimenter handelt, zu denen in Fürstenau nur noch der Coma und der K+K – Markt zählen, sollte die Stadt Fürstenau unbedingt bemüht sein, diesen Edeka-Markt in der Stadt zu halten. Den täglichen Bedarf an Lebensmitteln pp. überwiegend über Discounter zu decken, entspräche nicht den tatsächlichen Ansprüchen der Kunden.

Das von der IMAG für die Stadt Fürstenau erstellte Standortgutachten empfiehlt für den Fall, dass kein geeigneter Standort in der Innenstadt zur Verfügung steht, Flächen außerhalb der Innenstadt, also z. B. entlang der B 214, für einen Vollsortimenter vorzuhalten, um die Ansiedlung auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu ermöglichen.

Es ist bekannt, dass die Nachbargemeinde Freren ebenfalls ein großes Einkaufszentrum plant. In Ankum ist bereits seit Jahren ein solches vorhanden und wird von der Bevölkerung gut angenommen. Um gegenüber den Nachbargemeinden konkurrenzfähig zu bleiben, sollten die Ansiedlungsabsichten des Edeka-Marktes aus Sicht der Verwaltung unbedingt unterstützt werden. Die Stadt Fürstenau kann sich dem Trend der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der „Grünen Wiese“ auf Dauer nicht entziehen ohne den derzeitigen Bestand zu gefährden.

Auch in diesem Falle ist eine Änderung der o. a. Bauleitpläne erforderlich.

Die Planer der Edeka-Verkaufsgruppe werden die Vorentwürfe zum Neubau des Edeka-Marktes einschließlich der geplanten Fachmärkte unter Berücksichtigung des Neubaus eines McDonald's Restaurant in der Sitzung vorstellen und eingehend erläutern.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel für weitere Planungskosten stehen bei der Haushaltsstelle 6100.5700 zur Verfügung.

(Weymann)
Fachdienst II

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ ist entsprechend der Erweiterungsabsichten des Lidl-Marktes und der Neuansiedlung des Edeka-Marktes in ein „Sondergebiet“ zu ändern. Soweit erforderlich, ist eine raumordnerische Beurteilung der Projekte durchzuführen.
2. Die Samtgemeinde Fürstenau wird gebeten, eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.
3. Dem Planungsbüro Dehling & Twisselmann, Osnabrück, wird der Auftrag zur Aufstellung der Änderung der Bauleitpläne auf der Grundlage der zzt. geltenden HOAI erteilt.

(Kolosser)
Fachdienst III

(Kamlage)
Stadtdirektor

Anlagen