

|                      |            |                     |
|----------------------|------------|---------------------|
| Amt/Geschäftszeichen | Datum      | Vorlagennummer      |
| 63/Rü                | 25.03.2004 | <b>RAT/99/00088</b> |

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| ▼ Beratungsfolge              | ▼ Sitzungstermin |
| 1. Stadtentwicklungsausschuss | 25.03.2004       |
| 2. Rat                        | 27.05.2004       |

Betreff

### **Tischvorlage**

**zu TOP 3 - STEA 25.03.2004**

### **Lebensmitteldiscounter in Wahlscheid**

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat, im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes(FNP) im Bereich des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) gemäß Gebietsentwicklungsplan (GEP) „Wahlscheid-Süd“ ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ auszuweisen ( siehe bitte separaten Tagesordnungspunkt).

Im Parallelverfahren soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet werden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes – sämtliche Planungskosten sind vom Vorhabenträger zu tragen - ist gegebenenfalls durch Beauftragung weiterer geeigneter Büros / Gutachter, für die Durchführung des 1. Verfahrensschrittes „frühzeitige Bürgerbeteiligung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange, darzulegen, wie groß der zukünftige Mehrverkehr ist und wie sich dieser auswirkt.

Die Einzelhandels-Verträglichkeit des geplanten Lidl-Marktes ergibt sich aus der gutachterlichen Stellungnahme des Büros CIMA (Anlage). Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in Wahlscheid zu erwarten.

Für die Anordnung des Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück – inkl. Zufahrt, Anordnung der Parkplätze und Begrünung – sollen die Entwürfe E 4 und E 7 (als Alternative) von „Merten Architekten“ als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf dienen.

Im Bebauungsplanentwurf ist ein größerer Abstand des Parkplatzes zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze darzustellen, um eine mindestens 5 Meter breite Zone für Eingrünungsmaßnahmen darstellen zu können.

Neben der üblichen „Lidl-Architektur“ soll für die frühzeitige Bürgerbeteiligung ein Entwurfskonzept mit einer anderen Dachform erarbeitet werden, z.B. Flachdach oder sehr flach geneigtes Satteldach, ggfls. auch Pultdachvariante, um anhand der niedrigeren Firsthöhe eine möglicherweise bessere Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu realisieren, bzw. beurteilen zu können.

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat:

Der Rat der Stadt Lohmar beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Lebensmitteldiscounter Wahlscheid - gemäß § 2 (1) BauGB. Die Abgrenzung des Plangebietes ist auf dem Lageplan dargestellt.

Für die Anordnung des Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück sollen die Entwürfe E 4, und als Alternative E 7, von „Merten Architekten“ als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf dienen.

Der Rat beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 1 BauGB.

## Begründung

Die Verwaltung hat das Büro CIMA beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 105 / Innovationsstandort die Chancen und Risiken der (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen zu bewerten, um einen planerisch und rechtlich abgesicherten Bebauungsplan erarbeiten zu können. Das Büro hat sich bereit erklärt, für Wahlscheid kurzfristig eine gutachterliche Stellungnahme vorzulegen. Diese liegt seit gestern vor. Danach bestehen gegen eine Ansiedlung von Lidl in Wahlscheid – konkret an diesem Standort – keine Bedenken.

Das vom Investor beauftragte Büro Merten Architekten hat nach Klärung mit Lidl 4 Varianten vorgelegt.

Aus Sicht der Verwaltung stellt der Entwurf **E 4** die städtebaulich beste Lage des Lidl-Marktes dar.

Die "Schauseite" des Marktes zeigt zur Wahlscheider Straße. Dieser Anordnung mit den Giebeln nach Süden / Norden hätte die geringste "Riegelwirkung" zum Ort Wahlscheid. Zwischen B 484 und Fassade wäre ausreichend Platz für Grün = optische „Verharmlosung“ der langen Fassadenseite. Den Parkplatz entlang der Wahlscheider Str. würden Bäume gliedern und den Ortseingang nicht nachteilig prägen, zumal auch eine Randbepflanzung vorgesehen werden sollte.

Der Entwurf **E 7** stellt den Lidl-Markt quer zur Sichtachse. Der Parkplatz ist nach Süden vorgelagert und die Anlieferung befindet sich auf der Westseite.

Die Anlieferung ist – wenn man die beste optische Wirkung zur Wahlscheider Str. hin erzielen möchte – besser gelöst als bei **E 5**, wo die Anlieferung auf der Ostseite angeordnet ist.

**E 6** sieht die Parkplätze auf der Nordseite vor. Damit würde eine stärkere Geräuschbelästigung in Richtung einer zukünftigen Wohnbebauung stattfinden. Aber auch die bereits vorhandene Bebauung sollte nicht unnötig – wenn auch nur geringfügig – zusätzlich „beschallt“ werden. Insofern scheidet nach Auffassung der Verwaltung **E 6** grundsätzlich aus.

**E 4** und auch noch **E 7** sollten im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (1) BauGB zur Diskussion gestellt werden.

In Vertretung

gez.

Röger  
Erster Beigeordneter