

Vorlage an den Gemeinderat

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt Wuhrlochpark,, Gemarkung Neuenburg; a) Aufstellungsbeschluss und b) Billigung des Entwurfs

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Die ALDI SE & Co. KG mit Sitz in Mahlberg reichte im September 2019 einen Bauantrag ein, der den Abbruch der bestehenden ALDI-Filiale mit 930 m² Verkaufsfläche und deren Ersetzung durch einen Neubau mit 1.400 m² Verkaufsfläche zum Gegenstand hat.

Bestandteil der Bauvorlagen ist eine von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellte Auswirkungsanalyse, wonach von dem erweiterten ALDI-Markt keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Neuenburg am Rhein oder in einer Nachbargemeinde ausgehen werden. Nachdem von Anwohnern des benachbarten Wohngebiets Einwendungen wegen des Lärms von der Anlieferung und der Kältetechnik vorgebracht worden waren, wurde auf Veranlassung der Stadt zunächst eine Lärmberechnung durchgeführt und es wurden sodann von der ALDI SE & Co. KG bereits im April 2020 geänderte Planunterlagen eingereicht.

Danach ist Gegenstand des Bauantrags nunmehr auch eine 17,50 m lange und 2,50 m hohe Lärmschutzwand entlang des Anlieferbereichs. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilte daraufhin gemäß § 36 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2020 das Einvernehmen zu diesem im Innenbereich geplanten Bauvorhaben, da es gemäß § 34 BauGB zulässig ist. Der Gaskühler im Low-Noise-Betrieb (Nachtzeit), der in Richtung Colmarer Straße ausgerichtet ist, und die Verbundkälteanlage waren nach Aussagen der ALDI SE & Co. KG von Anbeginn im Innenbereich des Marktes vorgesehen. Da dies in den bestehenden Planunterlagen aber nicht hinreichend deutlich dargestellt ist, wird die ALDI SE & Co. KG dies nochmals in den Planunterlagen konkretisieren und klarstellen. Die entsprechend fortgeschriebenen Unterlagen werden kurzfristig eingereicht. Es ist vorgesehen, diese in der Sitzung des Gemeinderates am 28.09.2020 zu behandeln.

Das Regierungspräsidium Freiburg und der Regionalverband Südlicher Oberrhein, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ebenso wie der Handelsverband Südbaden e.V. und die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein gemäß § 54 Abs. 3 LBO als „berührte Stellen“ gehört worden waren, meldeten in regionalplanerischer Hinsicht Bedenken gegen die Verkaufsflächenmehrung an. Sie machten geltend, dass sich der ALDI-Standort außerhalb des im Regionalplan festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte befinde,

und regten unter Hinweis darauf, dass die Grundversorgung der Stadt Neuenburg bereits gedeckt sei, an, sich bei der Erweiterung an der Verkaufsflächengröße des bestehenden Marktes zu orientieren, indem die zusätzliche Verkaufsfläche ihrer Größe nach auf 10 bis maximal 15% der bestehenden Verkaufsflächengröße reduziert wird. Diese Anregung wurde von der ALDI SE & Co. KG nicht aufgegriffen, weil eine Ersetzung der Bestandsfiliale durch einen Neubau, dessen Verkaufsfläche nur knapp 140 m² größer als diejenige des Bestandsmarktes ist und damit nur knapp 1.070 m² beträgt, nach deren Darstellung unwirtschaftlich sei; dies zumal der Neubau als energetisch optimiertes Gebäudes ausgebildet werden solle, worauf auch die Stadt Neuenburg am Rhein Wert gelegt hatte. Danach soll der Neubau insbesondere folgende Kriterien erfüllen:

- Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Eigene Photovoltaikanlagen gewinnen jährlich über 129 Mio Kilowatt Stunden Std. Strom, welcher größtenteils vor Ort in den Filialen verbraucht wird.
- Grünstrom aus Wasserstoff
- Betonkernaktivierung mit niedriger Temperatur- Einspeisung
- Luft- Wärmepumpe nach neusten Standards
- Neueste NF Standards
- Kostenlose Ladesäule für E-Fahrzeuge
- Wärmerückgewinnung aus der Kälteanlage und Dachbegrünung
- Klimaverträgliches Propan für 100% unserer Kühltruhen
- Innovative Kältetechnik mit natürlichen Kältemitteln, Nachtrillos und LED Beleuchtung
- Nachhaltige und wirtschaftliche Gesamtkonzeption zur Erfüllung der EnEV Anforderungen
- Berücksichtigung von ausführenden Firmen und Materialien aus der Region

Die ALDI SE & Co. KG hält vielmehr an ihrem Vorhaben und gleichermaßen an ihrem Baugesuch fest, da einerseits die Ersetzung des Bestandsgebäudes durch einen Neubau, insbesondere aber durch einen Neubau des hier geplanten Standards, die geplante Verkaufsflächengröße von 1.400 m² erforderlich macht, und da andererseits eine eventuelle Raumunverträglichkeit der ALDI-Filiale mit 1.400 m² Verkaufsfläche für deren bauplanungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB nicht beachtlich wäre. Es wird in Ansehung dessen insbesondere auch von Seiten des Regierungspräsidiums und des Regionalverbands davon ausgegangen, dass die Baugenehmigung für die ALDI SE & Co. KG unter dem Gesichtspunkt der Raumverträglichkeit nicht versagt werden kann.

Die Stadt Neuenburg am Rhein gibt zu bedenken, dass die Neuenburger ALDI-Filiale einen großen Anteil französischer Kunden aufweist, sich in einer Nahversorgungslage befindet und dass die Stadt der ihr zugewiesenen unterzentralen Funktion durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben einzig in dem Vorranggebiet nicht wird nachkommen können, da dort nicht ausreichende Flächenpotentiale vorhanden sind. Im Übrigen gebietet eine gleichermaßen qualitativ wie quantitativ hochwertige verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels eine dezentrale Versorgungsstruktur. Insofern scheint es nicht ausgeschlossen zu sein, dass sich der Markt auch mit 1.400 m² Verkaufsfläche im Sinne von § 1 Absatz 4 BauGB an die

Ziele der Raumordnung anpassen ließe. Den von Seiten des Regierungspräsidiums und des Regionalverbandes geäußerten Bedenken sollen durch die Stadt aber insofern Rechnung getragen werden, als zum einen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche über die jetzt zu genehmigende Größe hinaus sowie zum anderen eine innenstadtschädliche Sortimentsänderung planerisch verhindert wird. Im Sinne einer rechtssicheren und maßvollen Einzelhandelssteuerung wird die Erstellung eines Bebauungsplanes für angezeigt gehalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen auch das Maß, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, wie sie nunmehr von der ALDI SE & Co. KG geplant sind. Die Stadt Neuenburg am Rhein hält die Anordnung des Gebäudekörpers gleichermaßen für städtebaulich vertretbar wie auch die Größe des Gebäudekörpers. In Kombination führen diese Parameter dazu, dass die Wohngebäude, die sich in nördlicher Richtung jenseits der Colmarer Straße an den Standort anschließen, von dem Parkplatz und den Lärmimmissionen, die sich dort ergeben, abgeschirmt werden. Eine bessere fußläufige Verbindung von Norden über die Grünfläche wird seitens der berührten Behörden gewünscht. Auch dies soll Eingang in den Bebauungsplan finden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in Kooperation mit der ALDI SE & Co. KG, die insbesondere die damit verbundenen Einschränkungen hinzunehmen bereit ist. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Nutzung und den insofern vorgesehenen Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht nahversorgungsrelevant sind, als auch in Bezug auf die Größe des Marktes im Allgemeinen und seiner Verkaufsfläche im Besonderen.

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Büro FSPStadtplanung, Freiburg, auf Kosten der Firma ALDI erarbeitet. Dieser Bebauungsplan könnte die Bezeichnung „Lebensmittelmarkt Wuhrochpark“ erhalten.

Es wird ein Vertrag mit ALDI SE & Co. KG abgeschlossen, der regelt, dass die Kosten des Bebauungsplanes örtlichen Bauvorschriften von der ALDI SE & Co. KG übernommen wird.

Der beigelegte Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wird in der Sitzung vorgestellt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 14.09.2020 behandelt und schlägt dem Gemeinderat vor, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt Wuhrochpark“ zu fassen und den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 28.09.2020 vom Grundsatz her zu billigen.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt Wuhrochpark“ zu fassen und den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 28.09.2020 vom Grundsatz her zu billigen

16.09.2020 / Müller, Cornelia