

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 27.02.2024
AZ.: IV/61.1 Groll_STEP

WP 20-25 SV 61/157

Antragsvorlage

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 06.02.2024: (Senioren-)Wohnungen auf Supermärkten

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja
 ja

nein
 nein

noch nicht zu übersehen
 noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungs-
ausschuss

14.03.2024

Entscheidung

Anlage 1: Antrag Grüne (Senioren-)Wohnungen auf Supermärkten

Antragstext:

Die Stadt Hilden tritt mit den Supermarktbetreibern in Hilden in Kontakt, um zu erfragen, ob sich oberhalb der Gebäude Potenzial für Wohnungsbau heben lässt. Gegebenenfalls ist auch der Wunsch nach Neu-/Umbau zu erfragen, wenn prinzipiell Interesse an diesem Konzept besteht. Außerdem ist seitens der Stadt Unterstützung anzubieten, wenn geplant ist, preisgedämpften Wohnraum zu errichten.

Erläuterungen zum Antrag:

Die Kombination aus Supermarkt und Wohnen setzt sich auch in anderen Städten mit Wohnraumknappheit durch.

Die Kombination von bezahlbarem Wohnraum und direkter Einkaufslage bietet besonders für ältere Menschen eine attraktive Perspektive – zumal inzwischen auch bauplanerische Lösungen zur Reduzierung von Lärmemissionen möglich sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag der Fraktion Bündnis '90/DIE GRÜNEN zielt auf das Themenfeld „Wohnungsbauförderung“ ab. Deshalb wird der Antrag entgegen dem Antragstext seitens der Verwaltung dem für das Themenfeld „Wohnungsbauförderung“ verantwortlichen Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss zur Beratung zugeordnet.

Der Antrag zielt darauf, bereits erschlossene Grundstücke, die derzeit von i.d.R. eingeschossigen Supermärkten/Discountern eingenommen werden, durch Aufstockung der Gebäude auch für Wohnbauzwecke zu nutzen. Theoretisch ist das ein Beitrag zur Ressourcenschonung im Wohnungsbau, da keine bisher unversiegelten oder unerschlossenen Flächen in Anspruch genommen werden müssten. Aus fachlicher Sicht ist diese Intention grundsätzlich zu befürworten. Nach überschlüssiger Prüfung ist die Verwaltung allerdings zu dem Ergebnis gekommen, dass die Hildener Marktstandorte kurz- bis mittelfristig für eine solche Nutzung mit großer Wahrscheinlichkeit leider nicht in Frage kommen.

Die Gründe hierfür werden nachfolgend erläutert:

In Hilden gibt es außerhalb der Innenstadt derzeit zehn Supermarkt/Discounter-Standorte, neun dieser Standorte sind eingeschossige Gebäude, ein Supermarkt befindet sich im EG eines größeren Mehrfamilienhauses (Beethovenstraße 35).

Die planungsrechtliche Situation ist divers.

Die Standorte an der Düsseldorfer Straße 59 und Gerresheimer Straße 95 liegen innerhalb ausgewiesener Gewerbegebiete und sind für Wohnnutzungen aufgrund ihrer Nachbarschaft und deren Emissionen nicht geeignet. An diesen Standorten wäre damit zu rechnen, dass diese benachbarten gewerblichen Nutzungen durch die Schutzansprüche von Wohnnutzungen beeinträchtigt werden könnten.

Die Märkte an der Lortzingstraße 39 und Walder Straße 285 liegen innerhalb eines durch Bebauungsplan ausgewiesenen „Kerngebiets“. Die Standorte an der Walder Straße 99 und 103 liegen innerhalb sog. „Sondergebiete (SO) Einzelhandel“. Für die drei Standorte Lehmkuhler Weg 1, Richrather Straße 126 und 172 hat es im Rahmen von „Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen“ (Vorhaben- und Erschließungsplänen) die Ausweisung „Lebensmittelmarkt“ gegeben. Alle diese Standorte haben gemeinsam, dass eine - zusätzliche - Wohnnutzung derzeit planungsrechtlich nicht zulässig ist, sondern durch ein entsprechendes Verfahren zulässig gemacht werden müsste.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Planungsrechtes wären die Rahmenbedingungen zu

prüfen, die sich aus dem Umfeld der Standorte ergeben.

Nachteilig ist auf jeden Fall, dass die Grundstücke, auf denen sich die Märkte befinden, überwiegend über keine begrünten Freiflächen verfügen und auch nicht in der Nähe solcher Freiflächen liegen.

Ebenfalls ist zu beachten, dass Lärmemissionen nicht nur von den Supermarkt/Discounter-typischen Lärmquellen wie Anlieferung, Lüftung, Parksuchverkehr ausgehen, sondern auch von Hauptverkehrsstraßen - wie in zwei Fällen an der Walder Straße von der Autobahn und dem Ost-ring - sowie von umliegender gewerblicher und industrieller Bebauung.

Auch wenn es sicher technische und planerische Mittel zur Optimierung der Lärmsituation gibt (insbesondere für die Supermarkt/Discounter-typischen Lärmquellen wie Anlieferung, Lüftung, Parksuchverkehr), so sind doch Standorte in unmittelbarer Nähe etwa zur Autobahn für eine Wohnnutzung nicht ohne Probleme.

Vor dem Hintergrund des hohen bautechnischen Aufwandes für die Errichtung der Wohnnutzung in den gegebenen problematischen Umfeldern der Märkte ist es wahrscheinlich, dass nur bei Neubaumaßnahmen - wie beim Markt Beethovenstraße 35 - die Kombination von Wohnen und Einzelhandel ermöglicht werden kann. Auf den heute bestehenden Gebäuden wird dies i.d.R. aus statischen Gründen allerdings kaum möglich sein. Das gilt umso mehr, als dass aus Aspekten der Wirtschaftlichkeit heraus mehrgeschossige Gebäude erforderlich werden. Wie so etwas aussehen kann, zeigt das eine in Hilden umgesetzte Beispiel an der Beethovenstraße 35.

Der Umstand, dass eine Reihe von Markt-Standorten in den vergangenen Jahren saniert und modernisiert wurden, ist den Überlegungen für eine Kombination von Wohnen und Einzelhandel nicht zuträglich. An solchen Standorten ist nicht damit zu rechnen, dass in naher Zukunft größere Investitionen in Betracht gezogen werden.

Erschwerend für die Kombination von Wohnen und Einzelhandel ist darüber hinaus, dass Grundstückseigentümer und Marktbetreiber in vielen Fällen nicht identisch sind. Es kann in der Regel nicht davon ausgegangen werden, dass gleiche Interessen vorliegen. Durch während der Bauzeit für gemischt genutzte Gebäude (die deutlich länger ist als bei herkömmlichen Supermarkt-/Discounter-Gebäuden) länger ausbleibende Umsätze werden wirtschaftliche Aspekte für die Marktbetreiber schwerer zu kalkulieren.

Schließlich ist von Bedeutung, dass das Einzelhandelskonzept Hildens weitere zusätzliche Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet nicht empfiehlt. Die Versorgungsstruktur Hildens ist diesbezüglich gut. Neubaumaßnahmen, bei denen von vorneherein auf die Kombination von Wohnen und Einzelhandel geachtet werden könnte, sind unwahrscheinlich.

Schlussfolgerung:

Selbstverständlich kann die Stadt Hilden mit Grundstückseigentümern und Marktbetreibern Kontakt aufnehmen, um die Idee des Antrages weiterzutragen. Die Erfolgsaussichten sind aufgrund der geschilderten bautechnischen Probleme aus fachlicher Sicht gering. Angesichts der momentanen Situation in der Bauwirtschaft, der oben dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen und der sich daraus ergebenden Verfahrensnotwendigkeiten ist ein kurz- bis mittelfristiger Beitrag zum Thema (Senioren-) Wohnen leider nicht zu erwarten.

Gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die Beratung über den Antrag selbst hat keine Klimarelevanz



Richrather Straße 34
40723 Hilden

Tel.: 02103/46110

Fax: 02103/360246

gruene.hilden@t-online.de

Antrag

zur Sitzung des

Stadtentwicklungsausschusses

Hilden, 06.02.2024

Sehr geehrte Frau Barata,

die Fraktion von Bündnis 90/DIE GRÜNEN im Rat der Stadt Hilden stellt folgenden Antrag zur nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses:

(Senioren-)Wohnungen auf Supermärkten

Die Stadt Hilden tritt mit den Supermarktbetreibern in Hilden in Kontakt, um zu erfragen, ob sich oberhalb der Gebäude Potenzial für Wohnungsbau heben lässt. Gegebenenfalls ist auch der Wunsch nach Neu-/Umbau zu erfragen, wenn prinzipiell Interesse an diesem Konzept besteht.

Außerdem ist seitens der Stadt Unterstützung anzubieten, wenn geplant ist preisgedämpften Wohnraum zu errichten.

Begründung:

Die Kombination aus Supermarkt und Wohnen setzt sich auch in anderen Städten mit Wohnraumknappheit durch.

Die Kombination von bezahlbarem Wohnraum und direkter Einkaufslage bietet besonders für ältere Menschen eine attraktive Perspektive – zumal inzwischen auch bauplanerische Lösungen zur Reduzierung von Lärmemissionen möglich sind.

Helen Kehmeier

Susanne Vogel

Heinz Albers

Yorck-Peter Wolf