

Der Bürgermeister

Hilden, den 12.07.2005
AZ.: AZ.: IV/61.1-Groll_95



Hilden

WP 04-09 SV 61/061

Mitteilungsvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 95 für den Bereich Walder Straße (Margarethenhof);
Hier: Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (ALDI)**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Bemerkungen
Stadtentwicklungsausschuss	07.09.2005	

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters auf dem Grundstück Margarethenhof an der Walder Straße zur Kenntnis.“

Erläuterungen und Begründungen:

Im Juni 2005 ist die Fa. ALDI (hier: Aldi Süd) an die Stadt Hilden herangetreten mit der Überlegung, auf dem Grundstück Walder Straße 287 einen Lebensmittel-Discountmarkt zu bauen.

Über die Ergebnisse der seitdem gelaufenen Gespräche und die Inhalte der Planungen soll hier berichtet werden.

Das erwähnte Grundstück Walder Straße 287 liegt auf der Nordseite der Walder Straße gegenüber dem heutigen Nahversorgungszentrum Hilden-Ost. Es wird heute eingenommen vom Gebäude des „Margarethenhofes“ (Restaurant) und einem großen Parkplatzgelände.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 95, 3. Änderung aus dem Jahr 1984/85. Dieser sieht hier innerhalb einer großen überbaubaren Fläche ein „Kerngebiet (MK)“ vor. Die sonstigen Ausweisungen sind: III (max. drei Geschosse), „g“ geschlossene Bauweise, GRZ 1,0, GFZ 2,0.

Auch in dem Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 95 (aus 1973) ist der Bereich schon als „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesen.

Das in Aufstellung befindliche „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Hilden“ (siehe auch Zwischenbericht in gleicher Sitzung) stuft den Standort als „potenziellen Nahversorgungsstandort“ unter städtebaulichen Gesichtspunkten als „geeignet“ ein.

Vor diesem Hintergrund betrachtet die Verwaltung die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters gegenüber dem Nahversorgungszentrum Hilden-Ost als Chance zur Verbesserung der Versorgungssituation im Hildener Osten insgesamt.

Natürlich sind im Zuge der Planung einer solchen Ansiedlung verschiedene Aspekte zu beachten, die dann auch im Kontakt mit Eigentümer und Discounter zur Sprache gekommen sind.

- * Das Gebäude des Margarethenhofes bleibt als solches und auch in der Funktion erhalten. Es werden lediglich einige bauliche Anpassungen (Verkleinerungen) stattfinden. Das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Walder Straße bleibt so gewahrt.
- * Das Gebäude des Discountmarktes wird weitest möglich an die nördliche Grundstücksgrenze gelegt. Dies dient zunächst dem Lärmschutz. Nach Osten bzw. Westen sollen Schallschutzmauern die gleiche Funktion übernehmen (Schutz der bestehenden Wohnbebauung vor den Parkplatzgeräuschen). Anlieferung und Papiercontainer-Standorte werden komplett „eingehaust“.
- * Es kommt kein „Discounter-Standardbau“ zum Einsatz. Vielmehr wird das Gebäude ein begrüntes Dach erhalten, als Flachdach oder Satteldach mit entsprechend geringer Dachneigung.
- * Der Parkplatz wird deutlich wahrnehmbar mit Bäumen begrünt.
- * Das Grundstück erhält eine Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz des Hildener Ostens und ist so auch ohne Inanspruchnahme der Walder Straße zu erreichen. Es gibt eigene

Fahrradstellplätze.

- * Die Größe des Lebensmittel-Discounters wird weniger als 700 m² Verkaufsfläche betragen; die Zahl der KFZ-Parkplätze wird bei ca. 98 liegen.
- * Vor einer endgültigen Beurteilung wird ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem die möglichen Auswirkungen der Ansiedlung auf die Verkehrssituation auf der Walder Straße untersucht werden. Es muss darauf hingewiesen werden, dass nicht erst seit den Ergebnissen des Verkehrsentwicklungsplanes die Walder Straße (L 85) eine der am stärksten befahrenen Straßen Hildens ist.

Zusammenfassend lässt sich ausführen, dass das Projekt aus planungsrechtlicher Sicht an dem ausgewählten Standort zulässig ist, dass aufgrund der Größe keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt Hildens oder auf andere Gemeinden zu erwarten sind, dass grundsätzlich eine verträgliche Koexistenz mit dem Nahversorgungszentrum Hilden-Ost vorausgesetzt werden kann, dass aber angesichts der Verkehrsproblematik auf der Walder Straße erst diesbezügliche Untersuchungsergebnisse abzuwarten sind.

Erste Ergebnisse sind für Anfang September angekündigt.

Die Firma ALDI hat auf Anregung der Stadtverwaltung die geplante Ansiedlung auf dem Grundstück Margarethenhof dem Betreiber des gegenüberliegenden SPAR-Marktes (im Nahversorgungszentrum Hilden-Ost) vorgestellt.

Falls die Verkehrsproblematik gelöst werden kann, sehen sowohl Betreiber als auch die Fa. SPAR die Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters in der unmittelbaren Nachbarschaft positiv.

Die Verwaltung wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt über den Fortgang des Ansiedlungsprojektes, insbesondere die Verkehrsuntersuchung, berichten.

(G. Scheib)