

Der Bürgermeister



Hilden, den 12.09.2011
AZ.: IV/61.1-259-Hol

WP 09-14 SV 61/114

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 259 (VEP Nr. 17) der
Innenentwicklung für den Bereich Richrather Straße 126 (Aldi):
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 05.10.2011

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 05.10.2011

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt gemäß des Antrages der Unternehmensgruppe Aldi Süd vom 12.09.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 259 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17) der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 12 BauGB und § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich zwischen der Richrather Straße, der Klusenstraße und der Verbindungsstraße im Hildener Süden. Es umfasst die Flurstücke 28, 782, 859, 861 und 1196 in Flur 62 der Gemarkung Hilden.

Ziel der Planung ist es, für den vorhandenen Aldimarkt eine Umbau- und Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen.

Erläuterungen und Begründungen:

Die Unternehmensgruppe Aldi Süd, Langenfeld, hat den als Anlage beigefügten Antrag gestellt, für ihr bereits durch eine Aldi-Filiale genutztes Grundstück Richrather Straße 126 sowie das nördlich angrenzende benachbarte Grundstück einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) aufzustellen.

Um den Aldimarkt den heutigen und zukünftigen Standards - auch bezüglich der Verkaufsflächengröße - anzupassen, ist der Abriss und Neubau des Marktes geplant. Da die derzeitige Grundstückgröße für diese Erweiterung nicht ausreicht, hat Aldi das benachbarte nördliche Grundstück dazu erworben.

Nördlich und westlich des vorgesehenen Plangebietes befinden sich Gewerbebauten. Südlich ist planungsrechtlich ein Mischgebiet ausgewiesen, welches von Wohnbebauung dominiert wird. Südöstlich befindet sich eine Grundschule und östlich des Planbereiches, jenseits der Richrather Straße (L403), herrscht Wohnnutzung vor.

Übergeordnete städtische Pläne, Konzepte und Gutachten wie das Stadtentwicklungskonzept, der Verkehrsentwicklungsplan, das Klima-, Fauna- und Lärmgutachten machen keine relevanten Aussagen bezüglich des Planbereiches. Allerdings fällt das Plangebiet mit seinem nördlichen Teil laut des Grünordnungsplanes in einen Bereich mit Defiziten in der Freiflächenausstattung. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept aus dem Jahre 2005 sagt über den Standort aus, dass die Marktpräsenz und Standortqualität gut sind. Erweiterungsmöglichkeiten wurden nach den damaligen Gegebenheiten nicht gesehen. Da das Konzept im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Hilden sieht und die Kennziffer für die Verkaufsfläche pro Einwohner nur bei 0,15 m² in der Südstadt liegt (Gesamtstadt 0,27 m²), spricht das Konzept nicht gegen eine Verkaufsflächenerweiterung des Aldimarktes. Im Verlaufe des Verfahrens muss gemäß des oben genannten Konzeptes durch ein Gutachten geprüft werden, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist.

Auf Basis des bisherigen Planungsrechtes (Siehe Anlage) ist weder die beantragte Großflächigkeit von 1.100 m² Verkaufsfläche genehmigungsfähig noch die Art der Nutzung im Bereich des nördlichen Grundstückes. Hier weist der Bebauungsplan Nr. 82 aus dem Jahre 1966 ein Gewerbegebiet aus, in dem nur Zucker- sowie Holzverarbeitungsbetriebe zugelassen werden können. Für den Standort des derzeitigen Aldimarktes wurde 1988 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 rechtskräftig, welche Einzelhandel mit einer maximalen Geschossfläche von 1.000 m² vorsah.

Da für die Neuplanung des Aldimarktes zeitnah eine Baumöglichkeit geschaffen werden soll, wird vorgeschlagen, dem Antrag zu folgen und einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB mit dem Inhalt aufzustellen, die Errichtung eines großflächigen Aldimarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² zuzüglich von Nebenräumen und 93 oberirdischen Stellplätzen zu ermöglichen. Dabei soll das Sortiment mindestens zu 60% nahversorgungsrelevant gemäß der Liste des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Hilden sein.

Da es sich bei der Zielsetzung des Bebauungsplanes um die Erweiterung und damit zukünftige Sicherung eines bereits vorhandenen Nahversorgungsstandortes im Innenbereich handelt, und zudem im nördlichen Bereich eine Gewerbefläche wieder nutzbar gemacht wird, regt die Verwaltung an, das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchzuführen.

Trotz der Möglichkeiten dieses vereinfachten Verfahrens, sollen die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden, um eine größtmögliche Transparenz des Verfahrens zu gewährleisten.

Horst Thiele