

Der Bürgermeister

Hilden, den 19.04.2006
AZ.: SG 60.2 - Muraucr



Hilden

WP 04-09 SV 60/045

Mitteilungsvorlage

öffentlich

Sachstandsbericht zum Baugenehmigungsverfahren für einen Aldi Markt, Walder Str.

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Bemerkungen
Stadtentwicklungsausschuss	03.05.2006	

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zum Baugenehmigungsverfahren für einen Aldi Markt an der Walder Straße zur Kenntnis.“

Erläuterungen und Begründungen:

Nach ersten Gesprächen mit dem Investor im Juli 2005 wurde der Stadtentwicklungsausschuss (SV 61/061) in seiner Sitzung am 07.09.2005 über die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes an der Walder Straße unterrichtet. Am 29.09.2005 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, über deren Verlauf dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 19.10.2005 (SV 61/076) berichtet wurde.

Der Bauantrag zur Errichtung eines Discountmarktes wurde am 20.12.2005 eingereicht. Der Baukörper des Marktes war in Ost-West-Ausrichtung im nördlichen Bereich des Grundstücks Walder Straße 287 („Margarethenhof“) geplant. Hier gilt der Bebauungsplan Nr. 95, 3. Änderung aus dem Jahr 1984/85 (vgl. SV 61/061).

Durch die geplante Anordnung des Gebäudes wäre die westliche Baugrenze dieses Bebauungsplans um ca. 8,5 m überschritten worden. Hierfür wäre eine Befreiung von dieser planungsrechtlichen Festsetzung erforderlich geworden. Zur Vermeidung dieses rechtlich fragwürdigen Befreiungsverfahrens wurde der Bauherrin in Abstimmung mit der Oberen Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung Mettmann geraten, sich an die Festsetzung des Bebauungsplanes zu halten.

Daraufhin wurden mit Datum vom 02.03.2006 geänderte Bauvorlagen eingereicht. Durch die Drehung des Baukörpers wurde eine Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen nun überflüssig. Die aktuell beantragte Version sieht vor, den Baukörper in Nord-Süd-Ausrichtung, parallel zur östlichen Grundstücksgrenze, zu errichten (**s. Anlage** – einzelne Details, z.B. Anzahl der Stellplätze, Ein- und Ausfahrtsbereich, etc. können noch Änderungen erfahren).

Die Beteiligung der internen Ämter der Stadt Hilden wurde mit positivem Ergebnis abgeschlossen. Die Stellungnahmen der externen Beteiligten fielen ebenfalls positiv aus. Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf hat u.a. eine genaue Prüfung der eingereichten schallschutztechnischen Untersuchung vorgenommen und keine Bedenken zum Schallschutz der Umgebungsbebauung geäußert, wenn die in der vorliegenden schallschutztechnischen Untersuchung angegebenen Schallminderungsmaßnahmen vollständig umgesetzt werden.

Es ist beabsichtigt, die Baugenehmigung für den Discountmarkt mit ca. 80 Stellplätzen und einer Schallschutzüberdachung der Pkw-Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze zeitnah zu erteilen und die unmittelbar angrenzenden Grundstücksnachbarn von der Erteilung der Genehmigung in Kenntnis zu setzen.

Parallel zum Genehmigungsverfahren für die Errichtung des Discountmarktes wird der Abbruchantrag für die nördlichen Teile des „Margarethenhofes“ bearbeitet.

Ungeachtet der bauordnungsrechtlichen Notwendigkeiten ist eine detaillierte Verkehrsplanung erforderlich, um zu gewährleisten, dass der entstehende Kreuzungsbereich Walder Straße, zwischen dem bestehenden Nahversorgungszentrum im Süden und dem geplanten Discountmarkt im Norden den Anforderungen des Verkehrs und des durch den neuen Discountmarkt entstehenden Mehrverkehrs gerecht wird. Da der Landesbetrieb Straßen NRW Straßenbaulasträger ist, sind vor Beginn der Arbeiten zwischen dem Landesbetrieb und der Stadt Hilden vertragliche Vereinbarungen über die Umgestaltung zu treffen. Entsprechende Vertragsgrundlagen werden derzeit mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erarbeitet.

Die Straßenumbauarbeiten werden durch die Fa. Aldi Süd auf deren Kosten durchgeführt.

Ergänzend zum Verkehrsgutachten der Fa. Schüßler-Plan vom 05.09.2005 wurde durch die Fa. Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH eine Verkehrssimulation erarbeitet, die allen am Verfahren Beteiligten am 24.03.2006 präsentiert wurde (s. Anlage). Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Ausführung mit Teilsignalisierung der Kreuzung, Warnblinkern vor dem Fußgängerüberweg und zeitlich gesteuerten Induktionsschleifen präferiert wird, wobei technisch für eine später denkbare Vollsignalisierung vorgerüstet werden sollte.

Günter Scheib