

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 31.07.2006

AZ.: IV/61.1-Hol

WP 04-09 61/118

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8) für den Bereich Richrather Straße/ Lehmkuhler Weg, | hier: 1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 09.06.2004, 2. Aufstellungsbeschluss, 3. Vorstellung

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

16.08.2006

Abstimmungsergebnis/se

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt:

1. die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom Stadtentwicklungsausschuss am 09.06.2004 zum Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung;
2. die erneute Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A als vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 486 und 427 in Flur 21 der Gemarkung Hilden, im nordöstlichen Eckbereich von der Richrather Straße und dem Lehmkuhler Weg.

Ziel der Planung ist es, einen Standort für einen Lebensmittel-Discounter und einen Getränkemarkt zu sichern, sowie die Anlage eines Garagenhofes zu ermöglichen, unter der Voraussetzung, dass die sich im Plangebiet befindende Altlast saniert wird;

3. das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren auf der Basis des vorgestellten städtebaulichen Entwurfes fortzusetzen.“

Günter Scheib

Finanzielle Auswirkungen

Nein

Personelle Auswirkungen

Nein

Erläuterungen und Begründungen:

Bereits im Mai 2000 wurde ein Planaufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 aufgestellt. Ziel der Aufstellung war die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers und der Bau von Mehrfamilienhäusern. Das Verfahren wurde nach erfolgter Offenlage im August bis September 2001 eingestellt, da der damalige Investor nicht in der Lage war, die finanzielle Absicherung im Rahmen des Durchführungsvertrages zu gewährleisten.

Die damals aufgestellte Flächennutzungsplanänderung, die zum Ziel hatte, die im Plangebiet ausgewiesene Grünfläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln, wurde rechtskräftig, so dass nun der gesamte Planbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Mitte 2004 wurde dem Stadtentwicklungsausschuss dann ein weiteres Vorhaben zur Aufstellung vorgelegt, das nun vorsah, einen großflächigen Lebensmittelvollversorger mit Getränkemarkt und mehrgeschossige Wohnbebauung zu verwirklichen. Dazu sollte auch der Flächennutzungsplan nochmals bezüglich der Ausweisung eines Sondergebietes geändert werden. Die Planung scheiterte am Widerstand der IHK Düsseldorf gegenüber der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels an diesem Standort. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO muss die Verträglichkeit der Auswirkungen des Vorhabens z.B. auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde und auch auf benachbarte Gemeinden nachgewiesen werden. Die IHK war in diesem Fall der Meinung, dass die Auswirkungen eines großflächigen Lebensmittelvollversorgers an diesem Standort nicht verträglich seien. Da eine Planung nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch der Zustimmung der Bezirksregierung bedarf, und diese in der Regel der Stellungnahme der IHK folgt, war das Projekt zum Scheitern verurteilt.

Die dazu aufgestellte 42. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits 2005 wieder aufgehoben.

Inzwischen hat sich ein neuer Investor (Schoofs Immobilien GmbH) gefunden, der wiederum - mit dem Einverständnis der Eigentümergeinschaft der Liegenschaft im Plangebiet - einen Lebensmittelmarkt und einen Getränkemarkt plant. Bei dem Lebensmittelmarkt handelt es sich um einen Plus-Markt, also einen Discounter, der mit einer Verkaufsfläche von 699 m² auskommt und somit im Allgemeinen Wohngebiet als Nahversorger angesiedelt werden kann. Eine bereits erstellte Verträglichkeitsstudie (der SV beiliegend Seite 20 - 24 der Studie) sowie das schriftliche Einverständnis der IHK zur Ansiedlung der Märkte unter Berücksichtigung der Verträglichkeitsstudie (auch beiliegend), hat die Verwaltung veranlasst, das Verfahren zu diesem Bebauungsplan erneut aufzunehmen. Auch der nun vorgesehene Garagenhof, als Ersatz für den verfallenen Garagenhof auf dem westlichen Grundstücksbereich, ist auf der Altlastenfläche leichter zu verwirklichen als die bisher geplante Wohnbebauung. Bedingung für den Garagenhof in dem Wohngebiet ist allerdings, dass dieser auch der umgebenden Wohnbebauung dient.

Die als Anlage beiliegenden Entwürfe der geplanten Baumaßnahme wurden mit der Verwaltung abgestimmt. Es wurde erreicht, dass sich das Gebäude in die Umgebung sowie die Stadteingangssituation einpasst, das heißt, dass z.B. der Eckbereich Richrather Straße, Lehmkuhler Weg II-geschossig mit Satteldach ausgeführt wird und es möglichst wenige fensterlose Fassaden gibt. Die verbleibenden Fassaden ohne Fenster sollen gegliedert und begrünt werden. Es verbleibt zudem ein relativ hoher Flächenanteil zur Begrünung.

Die vorhandene nördliche Wohnbebauung soll durch eine Lärmschutzwand vor den Emissionen der Stellplatzanlage bewahrt werden. Ob diese Maßnahme ausreicht, wird im Verlaufe des Planverfahrens gutachterlich geklärt, genauso wie die Verträglichkeit des Parkplatzes gegenüber der südlichen Wohnbebauung.

Da, wie in den vorhergehenden Planverfahren, der naturschutzrechtliche Ausgleich sowie eine Ersatzaufforstung aufgrund der Altlastensituation nur unzureichend im Plangebiet selber erbracht werden können, muss erneut eine externe Fläche gefunden werden. Die Details müssen durch einen Landschaftspflegeischen Fachbeitrag geklärt werden.

Um die Verwaltung zu entlasten und das Verfahren möglichst schnell bearbeiten zu können, soll die Bebauungsplanänderung vorhabenbezogen, also wiederum als Vorhaben- und Erschließungsplan, diesmal Nr. 8, aufgestellt werden. Da es sich um ein neues Verfahren mit teilweise anderen Zielen handelt, wird nicht an den VEP Nr. 4 angeknüpft. Das Büro StadtUmBau aus Kevelaer wird die anfallenden Arbeiten zum VEP übernehmen. Eine Bestätigung sowie die Referenzliste liegt der SV bei.

Günter Scheib