

Bebauungsplan Nr. 259
mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan
VEP Nr. 17

für den Bereich
Richrather Straße 126

Begründung

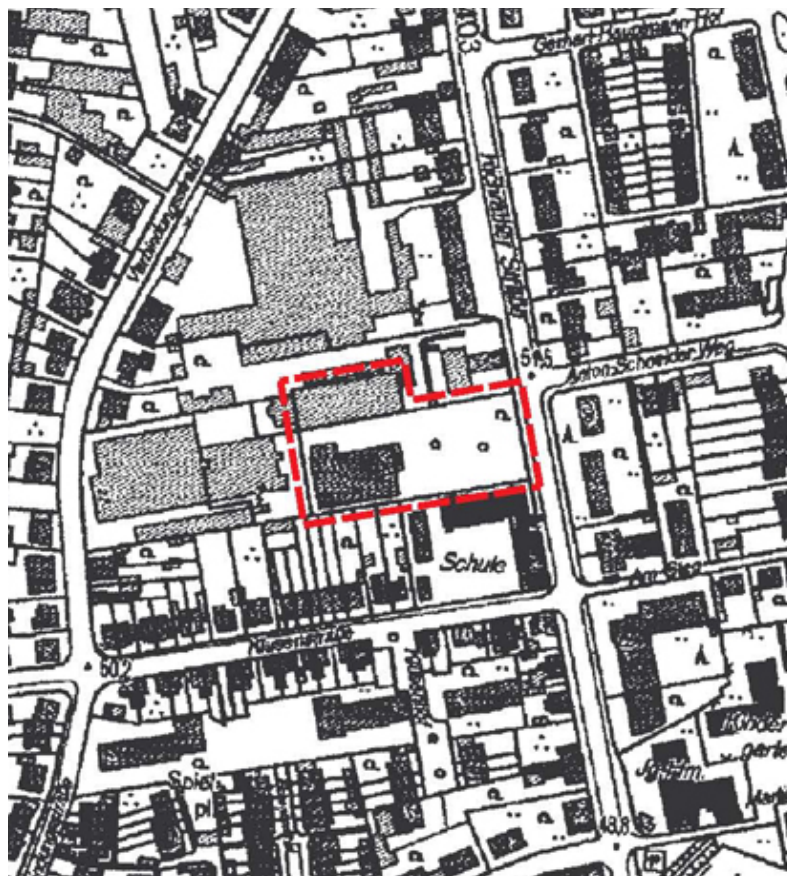
(inkl. Artenschutzuntersuchung)

- Entwurf -

Stand: 02/2012



Hilden



Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	- 3 -
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	- 3 -
1.2	Vorhandene Struktur / Erschließung	- 3 -
1.3	Bisheriges Planungsrecht.....	- 4 -
1.4	Fachplanung.....	- 5 -
2	Ziel und Zweck der Planung	- 5 -
3	Planungsinstrument.....	- 6 -
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	- 6 -
3.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) gemäß § 13 a BauGB	- 6 -
3.2.1	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	- 6 -
4	Planinhalte.....	- 7 -
4.1	Städtebauliche Konzeption.....	- 7 -
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	- 8 -
4.2.1	Grundflächenzahl	- 9 -
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	- 9 -
4.3	Verkehr.....	- 10 -
4.3.1	Öffentliche Verkehrsflächen	- 10 -
4.3.2	Verkehrsmengen / Leistungsfähigkeit Verkehrsnetz	- 10 -
4.3.3	Erschließung des Plangebietes – Ein- und Ausfahrten	- 11 -
4.3.4	Stellplätze.....	- 11 -
4.4	Maßnahmen zur Begrünung der Freiflächen.....	- 12 -
4.5	Einzelhandel.....	- 12 -
4.5.1	Einzelhandelskonzept Hilden und städtebauliche Situation des Vorhabens	- 12 -
4.6	Ver- und Entsorgung / Entwässerung.....	- 16 -
4.6.1	Ableitung des Schmutzwassers.....	- 16 -
4.6.2	Ableitung des Regenwassers	- 16 -
5	Umwelt – Natur und Landschaft	- 16 -
5.1	Tiere, Pflanzen und Landschaft.....	- 16 -
5.2	Boden	- 17 -
5.3	Wasser	- 18 -
5.4	Luft.....	- 18 -
5.5	Klima.....	- 18 -
5.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- 18 -
5.7	Landschaftsschutz.....	- 18 -
5.8	Auswirkungen auf den Menschen - Immissionsschutz.....	- 19 -
6	Werbeanlagen	- 20 -
7	Bodenordnungsmaßnahmen	- 20 -
8	Kosten und Zeitpunkt der Durchführung.....	- 21 -

1 Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.05.2011 (GV NRW S. 272).

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das hiervon betroffene Plangebiet liegt in der Gemarkung Hilden mit einer Gesamtfläche von 5.663 qm und umfasst die Flurstücke 28, 782, 859, 861, und 1196 in Flur 62 der Gemarkung Hilden. Es wird durch die Richrather Straße (L403) im Osten, die Flurstücke 43, 46, 47, 787, 839 und 840 im Süden, die Flurstücke 470, 863 und 988 im Westen sowie im Norden durch die Flurstücke 781, 860 und 862 begrenzt.

1.2 Vorhandene Struktur / Erschließung

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes definiert sich durch Wohnnutzung, gewerbliche Nutzungen und Gemeinbedarf. Die Wohnnutzung wird durch ein- bis mehrgeschossige freistehende Einzelhäuser und Gebäudezeilen definiert. Die gewerbliche Nutzung setzt sich aus einzelnen aneinander gebauten Gewerbehallen zusammen. An der südlichen Grenze des Plangebietes grenzt die Städtische Gemeinschaftsgrundschule "Wilhelm-Busch". Nördlich und westlich angrenzend befinden sich eine Tankstelle, eine Zimmerei und ein Industrieelektroniker.

Nahezu das ganze Plangebiet wird derzeit durch einen Lebensmitteldiscountmarkt genutzt. Auf dem nördlich gelegenen, neuerworbenen Grundstück befindet sich eine leerstehende Halle, welche außer Nutzung ist.

Die umliegenden Wohnquartiere können das Plangebiet fußläufig über die Richrather Straße und die Klusenstraße erreichen. Das weitere Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Entlang der Richrather Straße bestehen weitere gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) günstig über die Landstraße L403 (Richratherstraße) zu erreichen. Das Plangebiet wird von den Bussen der Linen 785 und O3 mit der Haltestelle „Karnaper Straße“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 200 m.

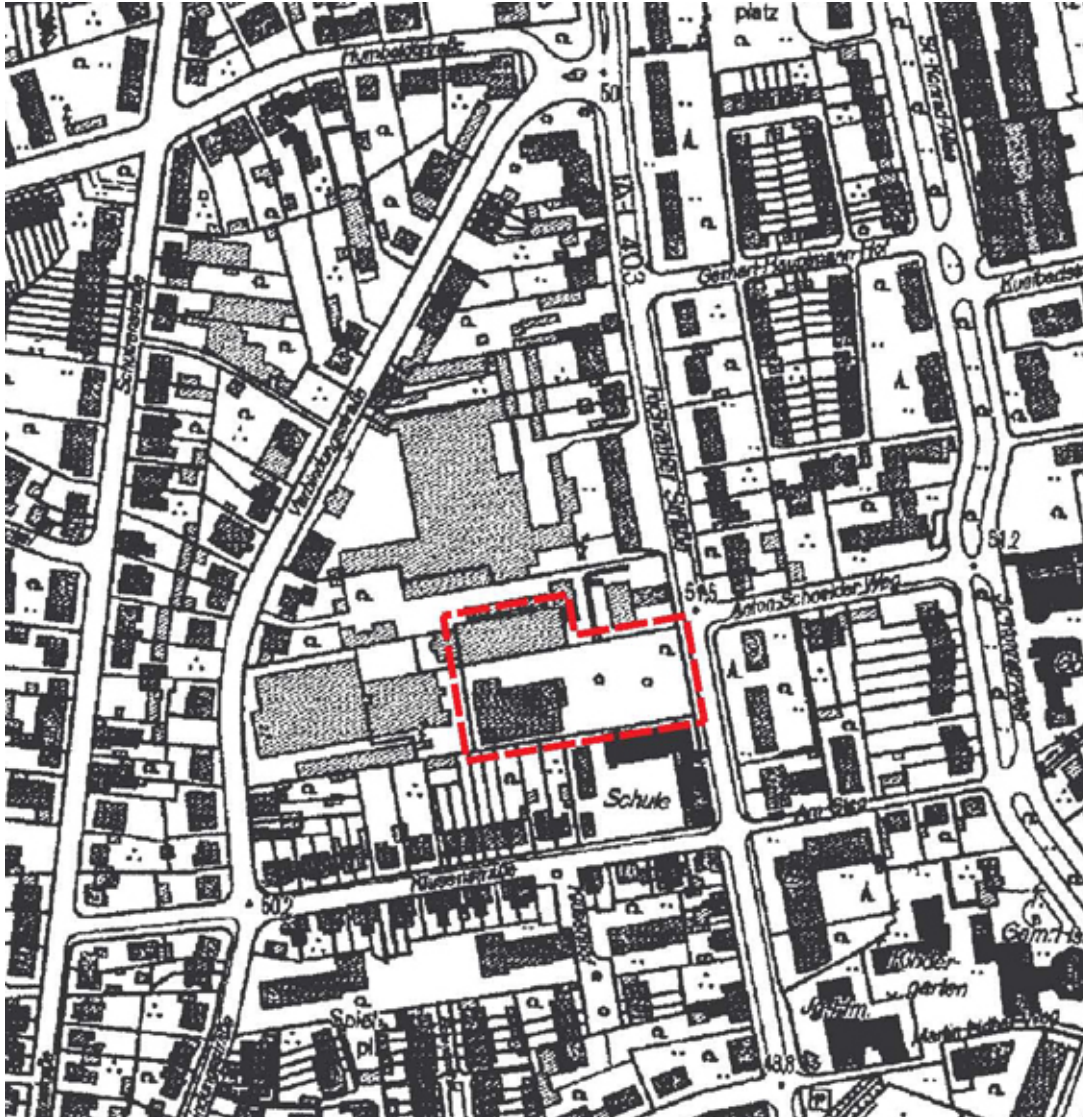


Abb.: Lage des Plangebiets

1.3 Bisheriges Planungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 ist das gesamte Plangebiet als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Für den Standort der derzeitigen ALDI-Filiale gilt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, welcher Einzelhandel mit einer maximalen Geschossfläche von 1.000 qm vorsah und 1988 rechtskräftig wurde.

Für den neu hinzukommenden Bereich (Flurstück 782) gilt der Bebauungsplan Nr. 82 aus dem Jahre 1966, der ein Gewerbegebiet ausweist, in dem nur Zucker- sowie Holzverarbeitungsbetriebe zugelassen werden können.

Es wird in diesem Zusammenhang klargestellt, dass mit dem bestehenden Planungsrecht bereits ein Einzelhandelsbetrieb von 1.000 qm zulässig war. Bei der Stadt Hilden war für diese zulässige Betriebsgröße auch bereits ein Genehmigungsverfahren anhängig. Eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme ist zu konstatieren. Aufgrund der Möglichkeit, nördlich angrenzende Flurstücksteile hinzuzunehmen und eine günstigere Anordnung der Nutzungen auf dem Grundstück sowie eine günstigere betriebsorganisatorische Konzeption zu entwickeln, wurde diese Verfahren nicht fortgeführt.

1.4 Fachplanung

Der **Landschaftsplan** des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet.

Der **Grünordnungsplan** der Stadt Hilden (GOP 2001) sagt aus, dass das Plangebiet mit seinem nördlichen Teil in einen Bereich mit Defiziten in der Freiflächenausstattung fällt.

Für das Vorhaben wurden folgende Gutachten erstellt:

- Dipl.-Geogr. Till Scheu: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 259 (VEP 17) „Richrather Straße“, November 2011
- Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Aldi-Filiale an der Richrather Str. 126 in Hilden, im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 259 (VEP 17)
- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse für den geplanten Abbruch und Neubau der Aldi-Filiale Hilden, Richrather Straße, Dezember 2011
- Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrliche Stellungnahme zur Erweiterung ALDI-Filiale Richrather Straße in Hilden, November 2012

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der ALDI-Filiale zu schaffen. Da für die Neuplanung des Lebensmitteldiscountmarktes eine zeitnahe Baumöglichkeit geschaffen werden soll, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) gemäß § 12 BauGB mit dem Inhalt aufgestellt, welcher die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldis-

countmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.100 qm zuzüglich Nebenräumen und 89 oberirdischen Stellplätzen ermöglicht. Dabei soll das Sortiment mindestens zu 60% nahversorgungsrelevant gemäß der Liste des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Hilden sein.

3 Planungsinstrument

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Planungen des Vorhabenträgers werden als „Vorhaben- und Erschließungsplan“ Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag wird zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen des Aufstellungsverfahrens weiterentwickelt und bis zum Satzungsbeschluss mit der Stadt Hilden abgeschlossen. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind deckungsgleich.

3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) gemäß § 13 a BauGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm. Da das Plangebiet dem Innenbereich zuzurechnen ist, der Geltungsbereich nur 5.663 qm groß ist und keine UVP-pflichtige Vorhaben betroffen sind, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB ist nicht erforderlich. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Auf Kapitel 6 „Umwelt – Natur und Landschaft“ wird hingewiesen.

3.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Auch wenn gemäß § 13 a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger der öffentlichen Belange verzichtet werden konnte, wurde

dennoch eine Bürgerinformation am 19.01.2012 (Abendveranstaltung) und eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

4 Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das bereits durch eine ALDI-Filiale genutzte Grundstück „Richrather Straße 126“ wird um das nördlich gelegene Flurstück 782 erweitert. Die Einzelhandelsnutzung bleibt erhalten und soll mit dem Verfahren auf das neu erworbene Grundstück übertragen werden. Der Niederlegung der bestehenden ALDI-Filiale und der leerstehenden benachbarten Lagerhalle folgt die Errichtung des neuen und erweiterten Lebensmitteldiscountmarktes. Dabei handelt es sich um eine Betriebsform mit begrenztem Sortiment von Waren höherer Umschlagshäufigkeit, ohne großen Aufwand für Warenpräsentation oder Ladeneinrichtung oder Service. Kennzeichen ist die Niedrigpreispolitik. Die durchschnittliche Artikelzahl im Trockensortiment liegt laut EHI Handelsinstitut, Köln, bei Lebensmittel-Discountern bei etwa 800. Im Vergleich dazu führen Lebensmittel-Supermärkte je nach Größe im Durchschnitt über 5.000 bis zu 9.000 Artikel. Der Lebensmittel-discountmarkt nimmt den Raum der derzeitigen ALDI-Filiale ein und wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf 1.100 qm Verkaufsfläche vergrößert. Damit die Funktion als Nahversorgungsstandort auch in Zukunft erhalten bleibt, soll das Sortiment auf mindestens 60% der zukünftigen, neuen Gesamtverkaufsfläche von 1.100 qm nahversorgungsrelevant laut „Hildener Liste“ sein.

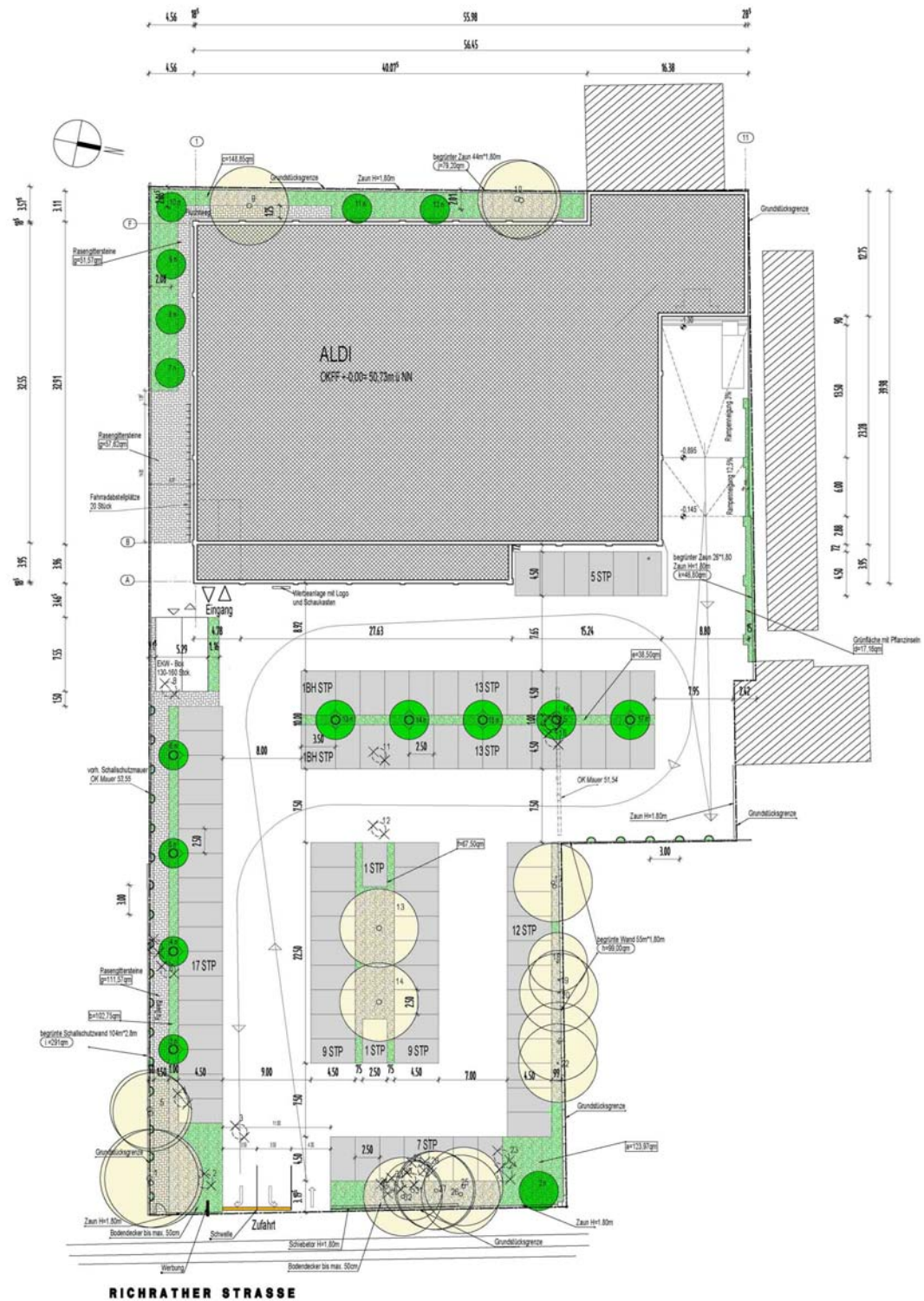


Abb.: Lageplan – Architekt Kuhlmann, Stand Februar 2012

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 qm zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung:

- der überbaubaren Grundstücksfläche
- der Definition der zulässigen Höhe baulicher Anlagen – Wandhöhe maximal (WH) 6,00 m

4.2.1 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Mit der bedingten Festsetzung kann erreicht werden, dass eine Fortentwicklung des konkreten Vorhabens im Rahmen der festgesetzten Nutzung „Lebensmitteldiscountmarktes“ durch vertragliche Änderungen zugelassen werden können und nicht ein aufwändiges Änderungsverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden muss.

4.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Das Grundstück mit den bestehenden Gewerbegebäuden ist fast vollständig versiegelt. Zusätzliche Eingriffe durch Neuversiegelung sind nicht zu erwarten. Die zukünftigen Stellplatzflächen des Lebensmitteldiscountmarktes werden darüber hinaus über Pflanzstreifen verfügen, so dass eine Zunahme der heute bereits gegebenen Versiegelung vermieden wird.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes wird in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet. Im Bebauungsplan werden die Ansichten des geplanten Gebäudes verbindlich aufgenommen. Insofern ist die Festsetzung der Wandhöhe mit 6,00 m über dem im Bebauungsplan definierten Bezugspunkt (BP) als Begrenzung für die Höhe des Gebäudes ausreichend.



Abb.: Ansichten – Architekt Kuhlmann, Stand Februar 2012

4.3 Verkehr

4.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der heutigen Zufahrt in das Plangebiet bleibt bestehen. Die Zufahrt führt von der Richrather Straße (L 403) über den bestehenden städtischen Fußweg auf das Grundstück des Vorhabenträgers. Das Flurstück 28 als Teil des Fußweges ist heute in Eigentum des Vorhabenträgers. Diese Fläche soll aufgrund ihrer Verkehrsfunktion als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden und wird von der Stadt erworben.

4.3.2 Verkehrsmengen / Leistungsfähigkeit Verkehrsnetz

Im Rahmen der Planung wurde eine Beurteilung des für das Planvorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen erstellt. In dem Gutachten „Verkehrliche Stellungnahme zur Erweiterung ALDI-Markt Richrather Straße in Hilden“ kommt der Gutachter (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft, Stand 24.11.2011) zu folgendem Ergebnis (Zitat):

Durch die Erweiterung wird nur ein sehr geringes zusätzliches tägliches Verkehrsaufkommen erwartet, da in ca. 1 km Entfernung in der Straße Am Kronengarten eine weitere Filiale desselben Betreibers eröffnet.

Bei der Ortsbegehung wurden keine nennenswerten Defizite im Verkehrsablauf festgestellt. Die mittleren Wartezeiten sind gering bis moderat, die Rückstaulängen in der Ausfahrt des Marktes gering. Da die Ausfahrt ge-

trennte Rechts- und Linksabbiegefahrstreifen aufweist, werden Fahrzeuge, die Richtung Süden abbiegen, nicht von wartenden Fahrzeugen in Richtung Norden behindert. Es wird daher erwartet, dass durch den geringen Mehrverkehr aufgrund der Erweiterung des Marktes keine nennenswerte Änderung im Verkehrsablauf an der Zufahrt auftreten.

Die Stadt Hilden schließt sich den Ausführungen des Gutachters an.

4.3.3 Erschließung des Plangebietes – Ein- und Ausfahrten

Mit dem Planvorhaben werden zur Verbesserung der Verkehrssicherheit Maßnahmen im Ein- und Ausfahrtsbereich vorgesehen. Der Einbau einer Schwelle in Höhe der Haltelinie sichert die nötige Wartepflicht der ausfahrenden Kraftfahrzeuge, bevor diese den Bereich der Geh- und Radwege kreuzen. Um eine besser Sicht auf den fließenden Verkehr auf der Richrather Straße zu ermöglichen, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Zuge eines Ortstermins am 08.02.2012 vereinbart, dass die Tordurchfahrt um mindestens 2,5 m aufgeweitet wird, die Höhe der Zaunanlage auf maximal 1,8 Meter reduziert und die Zaunanlage in Teilen durch eine transparentere, d.h. filigranere Konstruktion ersetzt wird. Die Begrünungskonzeption war entsprechend anzupassen.

Die Maßnahmen werden im einzelnen durch vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gesichert.

4.3.4 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden im östlichen Teil des Plangebietes angelegt. Im Rahmen des Neubaus der ALDI-Filiale wird der Parkplatz auf 89 Stellplätze (inklusive zweier Behindertenstellplätze) erweitert. Darüber hinaus wird eine Stellplatzfläche für Fahrräder in der Nähe des Eingangs planungsrechtlich festgesetzt. Es ist vorgesehen, dass mindestens 20 Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens soll eine Abstimmung über die Gestaltung der Anlage erfolgen. Auf die in der Stadt Hilden gültige Satzung zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen wird hingewiesen.

4.4 Maßnahmen zur Begrünung der Freiflächen

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Grünflächenplan erarbeitet. In diesem werden Bepflanzungsmaßnahmen sowie eine Pflanzliste beschrieben und dargestellt. Mit diesen Begrünungsmaßnahmen soll der Gestaltung der Freiflächen bzw. der Parkplatzflächen sowie dem Übergang zu den benachbarten Flächen beigetragen werden. Insgesamt sollen mindestens 1.100qm begrünt werden. Dieser Anteil wird durch entsprechende Regelung im Bebauungsplan gesichert.

Die vorhandenen und geplanten PKW-Stellplätze werden mit Baumpflanzungen begrünt, ebenso soll die geplante ALDI-Filiale auf der Süd- und auf der Westseite mit einer heckenartigen Pflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen eingegrünt werden. Innerhalb des Grünstreifens auf der Ostseite zur Richrather Straße und an der Nordseite an der Böschung zur Tankstelle wird eine heckenartige Bepflanzung mit einer maximalen Höhe von 50 cm und eingestreuten Bäumen errichtet. An der Nordseite, auf Höhe der zukünftigen ALDI-Filiale, werden Grünflächen mit Pflanzinseln hergerichtet. Zur Richrather Straße soll nur eine untergeordnete Begrünung vorgesehen werden, um die erforderlichen Sichtbeziehungen zu der Verkehrsfläche zu ermöglichen.

Die Grüngestaltungsmaßnahmen werden auch aus gestalterischen sowie auch ökologischen Gründen durchgeführt. Es besteht das Ziel, eine schnellstmögliche Eingliederung der Bauwerke in das Landschafts- und Stadtbild und die Wiederherstellung der durch die Bautätigkeiten gestörten Naturhaushaltes zu sichern. Ein ausreichender Grünanteil bleibt dem Plangebiet mit den oben genannten Maßnahmen erhalten. Zur Gewährleistung einer schnellstmöglichen Eingliederung der Bauwerke in das Landschafts- und Stadtbild werden für die Begrünungsmaßnahmen auch Mindestpflanzqualitäten gefordert. Die Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzungen von Gehölzen und der weiteren Grüngestaltung werden durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

Im Zuge der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist ein Grüngestaltungsplan mit Pflanzliste und genauer Standortbestimmung vorzulegen.

4.5 Einzelhandel

4.5.1 Einzelhandelskonzept Hilden und städtebauliche Situation des Vorhabens

Die Stadt Hilden verfügt seit 2005 über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Im Einzelhandelskonzept 2005 ist dargestellt, dass der bestehende ALDI-Standort südlich des als „Hauptzentrum“ bezeichneten Innenstadtbereichs liegt

und als „Nahversorgungsstandort mit ausschließlich wohnungsnaher Versorgungsfunktion“ bezeichnet wird. Mit der Realisierung des Vorhabens entsteht ein großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 qm. Mit ausschließlicher Blick auf die Verkaufsfläche, wäre demnach ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs 3 Nr. 2 gegeben. Dies ist jedoch aufgrund der konkreten Lage des Standortes und der gegebenen städtebaulichen Situation nicht der Fall. Mit dem Vorhaben liegt vielmehr keine Planung vor, die unter die Vermutungsregel im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO fällt. Hierzu wird auf folgende Punkte verwiesen:

- Der Einzelhandelsbetrieb ist bereits seit längerer Zeit im Markt eingeführt. Ihm kommt wesentliche Nahversorgungsfunktionen für die im Umfeld ansässigen Bevölkerung zu.
- Das Vorhaben ist überwiegend durch Wohnnutzung umgeben.
- Mit dem Vorhaben sind keine wesentlichen Änderungen der gegebenen städtebaulichen Situation verbunden. Die Lage des Gebäudes bleibt bestehen, es wird lediglich in heute bereits baulich genutzte Bereiche erweitert.
- Die Erweiterung des Gebäudes erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund geänderter betrieblicher Anforderungen (stärkere Sortimentstiefe, der Veränderungen im Ladenbau, erhöhter Platzbedarf für Frische- und Bio-Waren, Kühltruhen und Kühltheken, Notwendigkeit zur Einrichtung von Pfandrücknahme-Stationen). Daraus ergibt sich ein spürbarer Größensprung des Vertriebskonzeptes von Lebensmitteldiscountmärkten. Um diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen, wird eine maßvolle Anhebung der Gesamtverkaufsfläche angestrebt.
- Die verkehrliche Erschließung bleibt bestehen, sie wird lediglich in untergeordnetem Maßstab an verkehrliche Sicherheitsaspekte angepasst.
- Ein wesentlicher Zuwachs der Verkehrsmenge wird nicht erwartet.
- Mit dem Vorhaben ist lediglich eine geringfügige Erhöhung der Umsatzleistung verbunden.

Um sicherzustellen, dass neben den städtebaulichen Aspekten auch die Aspekte des Einzelhandels ausreichend betrachtet werden, wurde zusätzlich eine Auswirkungsanalyse erarbeitet (BBE Handelsberatung Hamburg: Auswirkungsanalyse für den geplanten Abbruch und Neubau der Aldi-Filiale Hilden, Richrather Straße, Dezember 2011). In dieser werden die Auswirkungen des geplanten Betriebes aufgrund seiner Lage und Größe auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und die untersuchungsrelevanten Nahversorgungsstandorte der Stadt Hil-

den untersucht und bewertet. Ebenso wurden mögliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen in der Wirkungsanalyse betrachtet. Im Ergebnis wird die Einschätzung der Stadt Hilden hinsichtlich der Atypik des Vorhabens bestätigt.

Bezüglich der Auswirkungen kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

- *In der Stadt Hilden soll die bestehende Aldi- Filiale in der Richrather Straße abgebrochen und durch eine neue Filiale ersetzt werden. Die Verkaufsfläche soll im Zuge der Maßnahme von derzeit 650 m² auf 1.100 m² vergrößert werden.*
- *Die Verkaufsflächenerweiterung wird jedoch nicht einer Ausdehnung des Warensortimentes dienen, sondern vorrangig auf eine verbesserte Warenpräsentation und Kundenführung und eine Vereinfachung von Arbeitsabläufen abheben. Es handelt sich daher um eine standortsichernde Maßnahme der Betreiberpräsenz im südlichen Stadtgebiet von Hilden.*
- *Auf der neu hinzukommenden Verkaufsfläche sollen primär nahversorgungsrelevante Sortimente vertrieben werden. Damit die Funktion als Nahversorgungsstandort auch in Zukunft gewahrt bleibt, soll das Sortiment auf mindestens 60 % der zukünftigen Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevant lt. Hildener Liste zzgl. Getränke sein.*
- *Es wird keine strategische Neuausrichtung im Angebotskonzept der Aldi-Filialen verfolgt. Das Filialkonzept ist auch in Zukunft auf Nahversorgung ausgerichtet. Im Bereich der Randsortimente sollen Waren unterschiedlicher Sortimentsgruppen vertrieben werden, das Angebot wechselt aber regelmäßig. Zudem werden auf den Flächen grundsätzlich eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimentsgruppen angeboten. Ein Großteil davon auch für nicht-zentrenrelevante Warengruppen.*
- *Für die Aktionswaren wird eine Verkaufsfläche in Höhe von 40 % der Gesamtverkaufsfläche angesetzt. Die Aktionswaren werden im wöchentlichen Turnus ausgetauscht und sind unterschiedlichen, auch zentrenrelevanten, Warengruppen zuzuschreiben. Diese Segmente sind zudem in der Regel als nicht zentrenrelevant einzustufen. Eine regelmäßige Ausnutzung der gesamten Verkaufsfläche im Randsortiment ist im Rahmen des Aldi-Konzeptes auszuschließen. Zudem ist die Komplettbelegung der gesamten Randsortimentsfläche für nur ein oder wenige Sortimente auszuschließen. Hintergrund ist hier insbesondere eine höhere Flexibilität bei Angeboten saisonaler, sperriger*

Güter wie z.B. Campingmöbel. Aktionswaren sind Bestandteil bei Lebensmittel-Discountbetrieben.

- Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches der Stadt Hilden.*
- In dem projektrelevanten Kerneinzugsgebiet leben insgesamt rd. 15.970 Einwohner, die über ein Nachfragevolumen in den relevanten Sortimentsgruppen von rd. 39,4 Mio. Euro verfügen. Durch den Neubau und die Erweiterung des Discountmarktes wird keine räumliche Ausdehnung des derzeitigen Einzugsgebietes erzielt.*
- Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass zeitgleich in Hilden eine weitere Aldi-Filiale neu eröffnet (Planstandort Am Kronengarten). Die zu erwartenden Umsatzsteigerungen dürften vor diesem Hintergrund nur sehr moderat ausfallen.*
- Die Erweiterung der Verkaufsfläche von 450 m² wird für den Aldi-Markt eine maximale Erhöhung der Umsatzleistung in Höhe von maximal rd. 0,7 Mio. Euro pro Jahr zur Folge haben.*
- Der prognostizierte Mehrumsatz wird in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber (Lebensmitteldiscountmärkte) umverteilt. Aufgrund der Höhe des prognostizierten Mehrumsatzes sind die Umsatzverluste für einzelne Anbieter als moderat zu bewerten.*
- Die Erweiterung des Aldi-Marktes wird keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Hildener Innenstadt und die wohnungsnahe Versorgung im Stadtteil Südstadt hervorrufen.*
- Auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in den angrenzenden Nachbarkommunen würde sich die Erweiterung in nicht mehr messbarer Höhe auswirken, negative städtebauliche Auswirkungen können insofern auch hier definitiv ausgeschlossen werden.*
- Eine Umverteilung der rein rechnerisch zur Verfügung stehenden Fläche von rd. 400 m² auf sämtliche 18 Hauptwarengruppen hätte auf Einzelsegmente bezogen keine Auswirkungen zu Lasten tragender Strukturen anderer Versorgungsbereiche, Einzelnachweise wären in diesen geringen Größenordnungen rein methodisch nicht durchführbar.*
- Insgesamt ist festzustellen, dass durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Aldi Marktes keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst werden.*

Die Stadt Hilden schließt sich den Ausführungen des Gutachters an.

4.6 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 259 (VEP Nr. 17), entwässert im Trennverfahren. In den angrenzenden Straßen (Richrather Straße, Schützenstraße) sind Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle vorhanden.

4.6.1 Ableitung des Schmutzwassers

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Richrather Straße zur Kläranlage Hilden erfolgen. Hier kann der vorhandene Grundstücksanschluss des alten Gebäudes genutzt werden, sofern die Dichtigkeit nachgewiesen wird. Ansonsten muss dieser entsprechend saniert oder erneuert werden.

4.6.2 Ableitung des Regenwassers

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers kann aus hydraulischen Gründen nicht uneingeschränkt über die vorhandene Regenkanalisation in der Richrather Straße erfolgen. Schon bei RW-Grundstückentwässerung der vorhandenen Bebauung wird eine Regenrückhaltung über Staukanäle betrieben.

Die derzeitige Einleitungsmenge darf nicht überschritten werden.

Die neue reduzierte Einleitungsmenge mit dem erforderlichen Regenrückhaltungssystem ist im Rahmen der Entwässerungsplanung noch festzulegen. Details sind im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zu regeln.

5 Umwelt – Natur und Landschaft

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird (s. Kapitel 3.2), sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelangen entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Die Untersuchungen der Umweltbelange werden im Folgenden dokumentiert:

5.1 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Der geplante Standort des Lebensmitteldiscountmarktes ist derzeit durch die gewerbliche Nutzung/Vornutzung nahezu vollständig versiegelt. Lebens- und Nahrungsräume für Tiere und Pflanzen sind durch das Planvorhaben daher nicht betroffen. Höherwertige ökologische Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Gemäß dem Runderlass des Landes NRW vom 22.12.2010 wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) – Stufe 1 durchgeführt. In der „Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 259 (VEP 17) Richrather Straße in Hilden“ kommt der Gutachter (Dipl.-Geogr. Till Scheu, Stand 28.11.2011) hierbei zu folgendem Ergebnis (Zitat):

Die ASP zum Bebauungsplan Nr. 259 (VEP 17) zeigt, dass im Plangebiet keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von streng geschützten bzw. planungsrelevanten Tierarten vorhanden sind, die durch den Abriss der vorhandenen Betriebsgebäude und die Entfernung von Hecken- Gebüsch- und Gehölzstrukturen betroffen sein könnten. Auch im Nahbereich kommt es nicht zu einer erheblichen Störung solcher Lebensstätten oder zum Verlust von Individuen geschützter Tierarten.

Das Plangebiet ist allenfalls Teil eines Lebensraumes von „Allerweltsarten“, die in Planungs- und Zulassungsverfahren nicht unter dem Schutz der Bestimmungen zum Artenschutz fallen.

Durch den Abriss der vorhandenen Bestandsgebäude, die Entfernung von Vegetation und durch den Betrieb des erweiterten Lebensmitteldiscountmarktes mit Stellplätzen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände ausgelöst. Eine Kartierung von Tier- und Pflanzenarten ist nicht notwendig“

Die Stadt Hilden schließt sich den Ausführungen des Gutachters an.

Eingriffsregelung:

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Nach den Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB ist die Durchführung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Jedoch erfolgt eine Begrünung des Plangebietes. Diese wird gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 2 in einem gesonderten Grüngestaltungsplan erarbeitet. Der Grüngestaltungsplan enthält eine Pflanzenliste und eine genaue Standortbestimmung der Pflanzen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet weitestgehend versiegelt. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt keine Inanspruchnahme des Grundstückes über den Bestand hinaus.

5.2 Boden

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut.

Altstandort:

Im Plangebiet ist der Altstandort mit der Kreis-Nr. 6569/11 Hi verzeichnet. Der Kreis Mettmann weist darauf hin, dass die altlastentechnische Untersuchung im Vorfeld des Abrisses keine Hinweise auf Schadstoffeinträge ergeben hat. Dennoch muss der Auffüllungshorizont bei der Baumaßnahme entfernt werden. Die Fläche wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet und mit in den Hinweisen aufgenommen.

5.3 Wasser

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine oberirdischen Gewässer. Eine natürliche Grundwasseranreicherung durch Niederschlagswasser ist bereits im heutigen Zustand auf Grund der fast vollständigen Versiegelung nicht möglich.

5.4 Luft

Der bestehende Markt sowie die leerstehenden Gewerbegebäude im nördlichen Teil des Plangebietes werden abgerissen und durch den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes ersetzt. Negative Einflüsse auf Frischluftschneisen etc. können daher ausgeschlossen werden. Insgesamt werden für den Lebensmitteldiscountmarkt 89 Stellplätze geschaffen. Die sich daraus ergebenden geringen zusätzlichen Verkehre können in Bezug auf die Verkehrsvorbelastung des Gebietes in Bezug auf Verkehrsmenge und Schadstoffbelastungen vernachlässigt werden.

5.5 Klima

Der Versiegelungsgrad des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes entspricht weitestgehend der bestehenden Situation des bestehenden Marktes beziehungsweise der angrenzenden ehemaligen gewerblichen Nutzung und ist somit mikroklimatisch nicht relevant. Negative makroklimatische Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

5.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.

5.7 Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Viertels, südlich der Innenstadt. Schutzgebiete (insbesondere Vogelschutzgebiete, FFH- Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotop, etc.) sind nicht betroffen.

5.8 Auswirkungen auf den Menschen - Immissionsschutz

Für den geplanten Neubau der ALDI-Filiale an der Richrather Straße 126 in Hilden wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 259 (VEP 17) „Richrather Straße 126“ in Hilden eine Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm auf Grundlage der aktuellen Planung erstellt. Auf Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten prognostizierten Kundenzahlen wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung von einem Pkw-Verkehr (An- und Abfahrt) durch Kunden von insgesamt 1.000 Pkw-Bewegungen innerhalb der ALDI-Filiale zum Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ausgegangen.

Die erstellte „Schalltechnische Untersuchung zum Neubau einer Aldi-Filiale an der Richrather Straße 126 in Hilden“ des Gutachters (Peutz Consult GmbH, Stand 30.11.2011) zeigt bezüglich der Nutzung und Verwendung von Einkaufswagen auf, dass bei der Verwendung und Nutzung von Einkaufswagen mit Metallkörben eine Überschreitung der anteiligen Immissionsrichtwerte vorliegen würde. Als Maßnahme, um die Überschreitung der anteiligen Immissionswerte zu verhindern, müssen Einkaufswagen mit Kunststoffkörben genutzt und verwendet werden. Hierzu ist eine entsprechende vertragliche Regelung zu treffen, die die Verwendung und Nutzung der Einkaufswagen mit Kunststoffkörben sichert.

Im Weiteren kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass mit der vorliegenden Planung

die anteiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten während des Tages- und des Nachtzeitraumes eingehalten werden. Zum Nachtzeitraum ist keine Nutzung auf dem Gelände des ALDI- Marktes vorgesehen, so dass in diesem Zeitraum nur die Schallimmissionen der haustechnischen Anlagen zu berücksichtigen sind.

Das Kriterium der TA Lärm bzgl. kurzzeitig zulässiger Geräuschspitzen wird zum Tageszeitraum ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten.

Der Gutachter stellt fest, dass bei den heutigen angrenzenden Nutzungen keine Lärmschutzwand erforderlich ist. Für den Fall, dass die Grundstücksmauer rückgebaut werden soll, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der Schule ebenfalls eingehalten. Dennoch soll unter dem Aspekt des Vorsorgegedanken die Mauer auf dem Grundstück der Aldi-Filiale erhalten bleiben und wird entsprechend festgesetzt.

Bezüglich der Nutzung zum Nachtzeitraum von 22:00 – 06:00 Uhr ist eine entsprechende Betriebszeit des Einzelhandelsbetriebes zu gewährleisten. Hierzu sollen entsprechende vertragliche Regelungen getroffen werden.

6 Werbeanlagen

Neben dem Erscheinungsbild von Gebäuden beeinflussen Werbeanlagen das Ortsbild, weil sie im Hinblick auf eine starke Auffälligkeit gestalten werden. Um das heute harmonische Ortsbild sowie das Erscheinungsbild der Richrather Straße nicht durch Werbeanlagen übermäßig negativ zu beeinflussen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Mit den Festsetzungen wird den Erfordernissen des Gewerbebetriebes zur Außendarstellung Rechnung getragen und gleichzeitig wird ein Rahmen zur Vermeidung negativer stadtgestalterischer Einflüsse vorgegeben.

Für die Aufstellung und Verwendung von Werbeanlagen gilt zur Qualitätssicherung des Orts- und Stadtbildes:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Es ist maximal ein freistehender Werbepylon innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zulässig. Er darf die Höhe von 6 m gemessen vom Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Installation einer Wechselplakatvitrine ist am Einfahrtspylon zulässig, soweit sie die Maße 1,8 * 1 m nicht überschreiten.
- Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen oder sonstigen technischen Aufbauten oder Einrichtungen ist unzulässig.
- Es sind maximal 4 Einzelfahnen zulässig
- Die Höhe der Fahnenmaste darf 6 m gemessen vom Bezugspunkt nicht überschreiten.

7 Bodenordnungsmaßnahmen

Eine Bodenordnung im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich.

8 Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Durchführung der Maßnahmen des VEP Nr. 17 wird durch den Durchführungsvertrag geregelt.

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 259 bzw. des VEP Nr. 17 keine Kosten.