

# Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 09.05.2012

AZ.: IV/61.1-Hol/BüroZimmermann

**WP 09-14 SV 61/145**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 259 (VEP Nr. 17) für das Grundstück Richrather Straße 126:  
Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage  
Zustimmung zum Durchführungsvertrag  
Satzungsbeschluss**

### Beratungsfolge:

---

Stadtentwicklungsausschuss	30.05.2012
Rat der Stadt Hilden	04.07.2012

### Abstimmungsergebnis/se

---

Stadtentwicklungsausschuss	30.05.2012	einstimmig beschlossen
Rat der Stadt Hilden	04.07.2012	

**Beschlussvorschlag:**

**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss**

**1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:**

**1.1 Bezirksregierung Düsseldorf**

Schreiben des Dezernat 53 – Immissionsschutz vom 16.04.2012

Die Bezirksregierung regt an, den Aufgabenbereich von den zuständigen unteren Umweltbehörden prüfen und bewerten zu lassen.

Antwort:

Der Anregung wurde im Verfahren bereits gefolgt.

Schreiben des Dezernat 22 – Kampfmittelbeseitigung vom 12.04.2012

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass die vorliegenden Informationen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit könne gleichwohl nicht gewährt werden. Generell seien Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden würden. In diesem Fall sei die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verweist auf ein beigefügtes Merkblatt (Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf), in dem die Vorgehensweise beschrieben ist, falls zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. vorgenommen würden.

Antwort:

Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Im Übrigen wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.

**1.2 Schreiben des Landesbetrieb Straßen Nordrhein-Westfalen vom 19.04.2012**

Der Landesbetrieb Straßen NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet im Osten durch die Landesstraße 403 (Richrather Straße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Hilden, hier Abschnitt 8.2, Station 2,098 bis Station 2,140 begrenzt wird. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten Errichtung einer Werbeanlage keine Sichtbeeinträchtigungen auf Radweg und Fahrbahn der L 403 entstehen dürfen. Es wird um Beteiligung des Landesbetriebes Straßen NRW im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gebeten.

Antwort:

Die genaue Bezeichnung des Straßenabschnittes wurde in die Begründung aufgenommen. Bezüglich der Werbeanlage wurden die Anforderungen an freie Sichtbeziehungen durch den Vorhabenträger bereits berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung des Landesbetriebes Straßen NRW erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

**1.3 Schreiben der Stadt Langenfeld vom 23.04.2012 und Schreiben vom 11.01.2012**

1.3.1 Die Stadt Langenfeld weist darauf hin, dass am 17.04.2012 der Entwurf eines sachli-

chen LEP-Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ durch die Landesregierung NRW beschlossen worden sei. Entsprechend des hierzu am 18.04.2012 ergangenen Erlasses der Staatskanzlei seien die Ziele dieses Teilplanentwurfs gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessungsentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Stadt Langenfeld weist darauf hin, dass sie ihre Stellungnahme vom 11.01.2012 auf die neuen landesplanerischen Vorgaben des in Aufstellung befindlichen LEP-Teilplans bezieht.

Antwort

Der Sachverhalt ist bekannt und wurde im Verfahren bereits berücksichtigt. Hierzu wird das Nachfolgende ausgeführt.

Mit dem Entwurf des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel wurden zunächst folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung definiert:

- A Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen  
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- B Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen (Ziel)  
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:
- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
  - die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
  - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- C Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtungsverbot  
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- D Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche  
Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.
- E Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente  
Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufs-

- fläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- F Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente  
Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- G Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten  
Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen.  
Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.
- H Ziel: Einzelhandelsagglomerationen  
Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.  
Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.
- I Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte  
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft inwieweit die Ziele und Grundsätze beachtet bzw. berücksichtigt sind. Im Einzelnen:

- Zu A Das Plangebiet liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches. Die Zulässigkeit des Planvorhabens wird über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB geregelt. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Stadt Hilden bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen, hier insbesondere die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist nicht erforderlich.  
Damit die Funktion als Nahversorgungsstandort auch in Zukunft erhalten bleibt, soll das Sortiment auf mindestens 60% der zukünftigen, neuen Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevant laut „Hildener Liste“ sein. Diese „Positivfestsetzung“ entspricht in seinem Regelungsinhalt und in seiner Wirkung den Regelungen, die auch durch die Ausweisung eines Sondergebiets erfolgen würde.

Insofern wird das Ziel der Raumordnung durch die Bauleitplanung beachtet.

Zu B

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 m<sup>2</sup>. 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 Nahversorgungsfunktion für die im Umfeld ansässige Bevölkerung zu.
- Das Vorhaben ist überwiegend durch Wohnnutzung umgeben.
- Mit dem Vorhaben sind keine wesentlichen Änderungen der gegebenen städtebaulichen Situation verbunden. Die Lage des neuen Gebäudes wird nur unwesentlich verändert und es wird lediglich in heute bereits baulich genutzte Bereiche erweitert.
- Die Erweiterung des Gebäudes erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund geänderter betrieblicher Anforderungen (stärkere Sortimentstiefe, Veränderungen im Ladenbau, erhöhter Platzbedarf für Frische- und Bio-Waren, Kühltruhen und Kühltheken, Notwendigkeit zur Einrichtung von Pfandrücknahmestationen). 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 im Wesentlichen 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 Hilden untersucht und bewertet. Ebenso wurden mögliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen in der Auswir-

kungsanalyse 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 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup> 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 wird 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. 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, welche in der Regel als nicht zentrenrelevant einzustufen sind. 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 (Standort Am Kronengarten). Die zu erwartenden Umsatzsteigerungen dürften*

- vor diesem Hintergrund nur sehr moderat ausfallen.*
- *Die Erweiterung der Verkaufsfläche von 450 m<sup>2</sup> 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 wohnungsnaher 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 m<sup>2</sup> auf sämtliche 30 nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen laut Hildener Liste (WZ-Liste 2003) 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.*

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Widerlegung der Vermutungsregelung daraus ergibt, dass der geplante Lebensmitteldiscountmarkt integriert gelegen ist und dies eine fußläufige und damit wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ermöglicht. Ebenso ist der Standort im Einzelhandelskonzept 2005 als "Nahversorgungsstandort mit ausschließlich wohnungsnaher Versorgungsfunktion" gekennzeichnet und nimmt insofern auch seit Jahren einen Versorgungsauftrag für die umliegende Bevölkerung wahr. Durch das vorgenannte Gutachten ist zudem belegt, dass es durch die Erweiterung nicht zu nennenswerten Umsatzverteilungen zu Lasten vorhandener Nahversorgungsstrukturen kommt.

Insofern wird das Ziel der Raumordnung durch die Bauleitplanung beachtet.

- Zu C Siehe Ausführungen zu Punkt B
- Zu D nicht relevant
- Zu E nicht relevant
- Zu F Die Verkaufsfläche des nicht zentrenrelevanten Sortimentes ist auf 440 qm beschränkt.  
Der Grundsatz der Raumordnung wird berücksichtigt.
- Zu G siehe Ausführungen zu Buchstabe B

Es wird im Weiteren klargestellt, dass mit dem bestehenden Planungsrecht bereits ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsflä-

che von 800 m<sup>2</sup> (ohne Sortimentsbeschränkung) und einer Nebenfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> zulässig war. Bei der Stadt Hilden war für diese zulässige Betriebsgröße auch bereits ein Genehmigungsverfahren anhängig. Ein positiver Bauvorbescheid zu dem Antrag wurde erteilt. Eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme ist zu konstatieren. Aufgrund der Möglichkeit, nördlich angrenzende Flurstücksteile hinzuzunehmen und eine günstigere Anordnung der Nutzungen auf dem Grundstück, hier insbesondere die Anordnung erforderlicher Stellplätze ohne Tiefgarage erreichen zu können sowie insgesamt auch eine günstigere betriebsorganisatorische Konzeption entwickeln zu können, wurde diese Verfahren vom Vorhabenträger nicht fortgeführt. Mit dem vorliegenden Vorhaben können jetzt die Voraussetzungen für eine funktionsgerechte, langfristige Weiternutzung des Standortes als Lebendmitteldiscount-Markt entwickelt werden.

Das Ziel der Raumordnung wird durch die Bauleitplanung beachtet.

Zu H nicht relevant

Zu I Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hilden wurde in die Planung eingestellt. Den Zielen des Konzeptes wurde entsprochen. Der Grundsatz der Raumordnung wurde berücksichtigt.

1.3.2 Die Stadt Langenfeld stellt weiterhin klar, dass sie die Stellungnahme vom 11.01.2012 vollinhaltlich aufrecht erhält. Die Stadt Langenfeld merkt an, dass die vorgelegte Auswirkungsanalyse des Einzelhandelsgutachters unvollständig sei. Sie fordert die Stadt Hilden auf, den geforderten Verträglichkeitsnachweis in Bezug auf die Auswirkungen des nicht nahversorgungsrelevanten Sortimentes auf den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Richrath“ zu erbringen.

Antwort:

Siehe auch Antwort zu Punkte 1.3.1

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse wurde durch die BBE Handelsberatung das Planvorhaben Abbruch und Neubau der Aldi-Filiale in Hilden, Richrather Straße beurteilt. In diesem Zusammenhang nimmt der Gutachter zu der Stellungnahme der Stadt Langenfeld wie folgt Stellung (BBE Handelsberatung, Mai 2012):

(Zitat)

Seitens des Auftraggebers Aldi wurde für eine Neuaufstellung der bereits vorhandenen Aldi-Filiale an der Richrather Straße im südlichen Hildener Stadtgebiet eine Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 1.100 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Hintergrund hierfür sind, wie im bereits vorliegenden Gutachten ausführlich dargelegt, Entwicklungen im Marktsegment der Lebensmittel-Discountbetriebe.

Die Verkaufsflächen sollen auch in Zukunft primär auf das Segment Nahversorgung ausgerichtet werden. Darüber hinaus sind die sog. Aktionswaren Bestandteil bei Lebensmittel-Discountbetrieben. Die Aktionswaren werden im wöchentlichen Turnus ausgetauscht und sind unterschiedlichen, auch zentrenrelevanten, Warengruppen zuzuschreiben.

Textlich festgesetzt werden sollen Randsortimente auf 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Insbesondere hinsichtlich dieser Festsetzung potenziell auch zentrenrelevanter Sortimente ist eine tiefere Betrachtung in Bezug auf mögliche zentrenschädigende Auswirkungen zu Lasten des Nahversorgungszentrum Richrather Straße erfolgt. Im Folgenden werden die Ergebnisse nochmals verdeutlicht.

Wie bereits dargelegt wurde, sind Auswirkungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich primär gegenüber der nächstliegenden nahversorgungsrelevanten Wettbewerbsstrukturen, in besonderem Maße zu Lasten direkter Wettbewerber bzw. des „eigenen“ Filialnetzes der Firma Aldi zu unterstellen („Eigenkannibalisierung“). Betroffen wären in erster Linie Betriebe und Wettbewerbsstrukturen in Hilden, insbesondere die hinsichtlich der Erreichbarkeitsbeziehungen zum Planstandort nächstliegenden Standorte.

Das betrifft auch Auswirkungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich, die durch Aldi im Randsortiment vertrieben werden. Selbst für den Fall, dass die für das Randsortiment angelegten Verkaufsflächen in Höhe von 440 m<sup>2</sup> vollumfänglich durch ein einzelnes Sortiment belegt würden, hätte dies Auswirkungen insbesondere auf das eigene Aldi-Filialnetz und Wettbewerbsstandorte im näheren Umfeld des Planstandortes. Signifikante Auswirkungen zu Lasten des Nahversorgungszentrums Richrath in der Nachbarkommune Langenfeld lassen sich nicht ableiten.

Die Wettbewerbssituation im Standortumfeld des Aldi-Marktes an der Richrather Straße 126 stellt sich dabei wie folgt dar: Ca. 400 bzw. 1.000 m südlich des Planstandortes sind die Anbieter Rewe und Netto ansässig. Im nördlichen Stadtzentrum von Hilden befinden sich zudem ein Penny-Markt, eine weitere Aldi-Filiale sowie zwei Rewe-Märkte in einer Distanz von weniger als 1,5 km. In verkehrsgünstiger Lage östlich und westlich des Stadtzentrums von Hilden sind weitere Wettbewerbsstandorte der Filialisten Lidl und Edeka zu erreichen. Das Nahversorgungszentrum Richrath ist zum Vergleich etwa 3,1 km vom Planstandort entfernt.

Das Kerneinzugsgebiet des Marktes ist auf den weitestgehend fußläufig zu erreichenden Süden der Stadt Hilden zu begrenzen. Spürbare Austauschbeziehungen in Richtung Nahversorgungszentrum Richrath lassen sich auf dieser Basis nicht ableiten. Zudem befinden sich im näheren Umfeld des Nahversorgungszentrums Richrath weitere Wettbewerber, u.a. auch eine Aldi-Filiale. Insofern wäre eine Orientierung der Kunden aus dem nördlichen Langenfeld in Richtung des Planstandortes in Hilden nicht plausibel.

Strukturhebung im NVZ Richrath:

Anbieterstruktur im Nahversorgungszentrum Richrath	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Branche	Warengruppen
Möbel An- und Verkauf (Antiquitäten)	120	Einzelhandel	Möbel
Tapeten-Teppiche-Farben Fahl	160	Einzelhandel	Farben/Lacke/ Tapeten und Bodenbeläge
Schlecker	200	Einzelhandel	Drogeriewaren
Blumen Zonnevold	75	Einzelhandel	Blumen
Reisebüro	-	Dienstleistung	-
Optik am Turm	25	Einzelhandel	Optik/Akustik
Stadtbäckerei und Café Jung	20	Einzelhandel	Nahrungs- und Genussmittel
Fleischerei Herrnweg	20	Einzelhandel	
Hörgeräte Schirner	20	Einzelhandel	Optik/Akustik
Von Poll Immobilienbüro	-	Dienstleistung	-
Eis-Café Dolomiti	-	Gastronomie	-
Tanjas Nails Nagelstudio	-	Dienstleistung	-
Don Camillo Steak	-	Gastronomie	-
Edeka	930	Einzelhandel	Nahrungs- und Genussmittel
Lotto/Totto/Post Reinigung Schmidtberg	30	Dienstleistung	Papier / Schreibwaren / Zeitschriften
Martinus Apotheke	30	Einzelhandel	Apotheke
EDV Fortress	40	Einzelhandel	Kommunikation
Bäckerei Suckow	20	Einzelhandel	Nahrungsmittel
Dorfschänke Ewen	-	Gastronomie	-
Creme Topf Kosmetik	-	Dienstleistung	-
Haarstudio Elandias	-	Dienstleistung	-
Fahrschule Müller	-	Dienstleistung	-
Zweirad Kleefisch	150	Einzelhandel	Fahrräder
Summe	1.840		

Quelle: BBE Handelsberatung, 2012

Die Bestandsaufnahme des Nahversorgungszentrum Richrath zeigt darüber hinaus, dass sich die relevanten Ankernutzer im Bereich der Nahversorgung auf einen Edeka und einen Schlecker-Markt beschränken. Über einen systemgleichen Anbieter (Lebensmitteldiscount-Markt) verfügt das Nahversorgungszentrum nicht. Selbst für den Fall, dass marginale Umsätze zu Lasten der Stadt Langenfeld umverteilt würden, würde dies allenfalls den direkten Wettbewerber Aldi treffen. Das betrifft auch den Bereich der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Nachteiligen Auswirkungen wären dann zu erwarten, wenn im Nahversorgungszentrum Richrather Straße ein zentrenprägender Ankerbetrieb derart unter Druck geraten würde, dass sich dieser vom Standort zurückzieht und infolge dessen auch ein Rückzug weiterer Anbieter, die etwa auf das Vorhandensein eines frequenzerzeugenden Ankernutzers angewiesen sind, nicht auszuschließen wäre. Das kann aus BBE-Sicht jedoch ausgeschlossen werden. Wie die Strukturhebung zeigt, befindet sich im Nahversorgungszentrum Richrath kein Ankernutzer mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment. Die vorhandenen kleinteiligen Anbieter stehen nicht im direkten Wettbewerb mit einer Aldi-Planung in der Nachbarstadt Hilden.

Darüber hinaus hält die BBE Handelsberatung auch die bereits in der Stellungnahme zu den Einwänden der IHK Düsseldorf vom 26. Januar 2012 angebrachten Aspekte vollumfänglich aufrecht. Demnach wird keine strategische Neuausrichtung im Angebotskonzept der Aldi-Filialen verfolgt. Das Filialkonzept ist auch in Zukunft primär 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 vorliegende Planung wird für die Aktionswaren eine Verkaufsfläche in Höhe von 40 % der Gesamtverkaufsfläche angesetzt. Hintergrund ist hier insbesondere eine höhere Flexibilität bei Angeboten saisonaler, sperriger Güter wie z.B. Campingmöbel. 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 im Rahmen eines Lebensmittel-Discountkonzeptes auszuschließen.

(Zitatende)

Die Einschätzung der Stadt Langenfeld, dass das erstellte Gutachten unvollständig sei, wird nicht geteilt. Wesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe-  
reich „Nahversorgungszentrum Richrath“ der Stadt Langenfeld sind nicht zu besorgen. Der Stellungnahme wird insoweit nicht gefolgt.

- 1.3.3 Nach der Rechtsauffassung der Stadt Langenfeld handelt es sich bei den vorgelegten Planungen um einen offensichtlichen Etikettenschwindel, um die Ausweisung eines Sondergebietes für das Vorhaben zu umgehen, die bei einer großflächigen zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzung, wie in diesem Fall, geboten wäre.

Der Bebauungsplanentwurf suggeriere die Planung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO. Stattdessen wird dieses Gewerbegebiet in seinen Festsetzungen jedoch allein auf die Planung eines großflächigen Lebensmittelmarktes abgestellt; und das sogar mit einer bereits nachgewiesenen Atypik. Auch für diesen Bauleitplan seien die Zweckbestimmung und der Typenzwang von Baugebieten nach BauNVO zu beachten.

Antwort:

Siehe Antwort zu Punkt B unter 1.3.1.

Der Anwurf, dass es sich bei der Planung um einen Etikettenschwindel handle, wird zurückgewiesen. Es wird klargestellt, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungs-

plan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Der planungsrechtlich gegebene Kanon von Festsetzungsmöglichkeiten innerhalb eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht auch die vorliegende planungsrechtliche Festsetzung der geplanten Einzelhandelsnutzung. Der wesentliche Regelungsinhalt eines Sondergebietes, nämlich die Festsetzung der zulässigen Nutzung (Positivfestsetzung) erfolgt hier ebenso. Die Einschätzung der Stadt Langenfeld ist insofern nicht zutreffend. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.3.4 Im Weiteren weist die Stadt Langenfeld darauf hin, dass durch einen Nachweis der Verträglichkeit für den zentralen Versorgungsbereich Richrath sich die Bedenken der Stadt Langenfeld ausräumen ließen.

Antwort:

Siehe Antwort zu 1.3.2

Der Verträglichkeitsnachweis wurde geführt. Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt.

#### **1.4 Schreiben Kreis Mettmann, der Landrat vom 30.04.2012**

Untere Wasserbehörde

Keine Anregungen

Untere Immissionsschutzbehörde

Keine Bedenken

Untere Bodenschutzbehörde

Keine Bedenken

Untere Landschaftsbehörde

Keine Bedenken

Planungsrecht

Der Kreis Mettmann weist darauf hin, dass mit Ablauf des 31.12.2011 das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) außer Kraft getreten sei. § 24a LEPro müsse daher nicht als Grundsatz in der kommunalen Abwägung- oder Ermessensentscheidung berücksichtigt werden. Das Landeskabinett habe am 17.04.2012 den Entwurf eines sachlichen Teilplanes zum großflächigen Einzelhandel beschlossen. Die in dem Entwurf enthaltenen und damit in Aufstellung befindlichen Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels seien gem. § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Antwort

Es wird auf die Antwort zu 1.3 verwiesen. Der Sachverhalt ist bekannt und wurde im Verfahren berücksichtigt.

Der Stellungnahme wurde insoweit bereits gefolgt.

#### **1.5 Schreiben der Handwerkskammer vom 05.05.2012**

1.5.1 Die Handwerkskammer teilt die Auffassung, dass die Erweiterung des Lebensmitteldiscount-Marktes den geänderten betrieblichen Anforderungen dienen sollte. Unter anderem bedürfe das vergrößerte Angebot nahversorgungsrelevanter Warensortimente einer zeitgemäßerer Präsentation, die einen erhöhten Platzbedarf zur Folge habe. Das allerdings maximal  $\frac{2}{5}$  der künftigen Fläche auch anderen Segmenten zur Verfügung

stehen könne, weise nach Auffassung der Handwerkskammer auf eine Neuausrichtung hin, die weit über den Nahversorgungsaspekt hinaus gehe. Im Rahmen von Aktionswaren würden immer wieder auch nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten, allerdings sei der Marktanteil bei einigen zentrenrelevanten Sortimenten schon heute nicht unerheblich.

**Antwort**

Die Einschätzung, dass ein erhöhter Platzbedarf aufgrund der Notwendigkeit für eine zeitgemäßere Präsentation des Warensortiments erforderlich ist, teilt auch die Stadt Hilden. Die Einschätzung, dass mit der gegebenen Sortimentsregelung eine grundsätzliche Neuausrichtung des Lebensmitteldiscountmarktes verbunden ist, wird nicht geteilt. Insofern wird auf die Stellungnahme zu Pkt. 1.3 verwiesen. Ergänzend wird aufgeführt, dass der Vorhabenträger glaubhaft seine langfristige Betriebskonzeption der Stadt Hilden dargelegt hat und auf Grund der grundsätzlichen Ausrichtung des Vorhabenträgers im Bereich des Lebensmitteldiscount-Marktes keine Änderungen zu erwarten sind.

- 1.5.2 Die Handwerkskammer äußert ihre Befürchtung, dass wenn jetzt die Größenordnung der Erweiterungsfläche allein in wechselnden Randsortimenten ohne jede Beschränkung bei den einzelnen Sortimenten zur Verfügung stehe, die typischerweise bei Lebensmitteldiscountern immer wieder angebotenen zentrenrelevanten Sortimente Auswirkung auf den zentralen Versorgungsbereich hätten. Der Einwander spricht sich daher dafür aus, die Randsortimente anteilig enger zu begrenzen. Sowohl das bestehende Planungsrecht als auch die vorliegenden Baugenehmigungen sollen nicht als Begründung dafür herhalten, die erstmalige Begrenzung der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente als positiv zu bewertende Einschränkung heraus zu stellen.

**Antwort:**

Die Befürchtungen des Einwenders sind unbegründet, hierzu wird insbesondere auf die Stellungnahme zu Punkt 1.3 verwiesen. Der Anregung, die Randsortimente anteilig enger zu fassen, wird nicht gefolgt.

Es wird klargestellt, dass der Verweis auf das bestehende Planungsrecht und die vorliegenden Baugenehmigungen lediglich erfolgt, um deutlich zu machen, dass bereits in dem gegebenen rechtlichen Rahmen ein nur unwesentlich kleinerer Markt genehmigungsfähig wäre.

**2. die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung wie folgt abzuhandeln:**

**2.1 Schreiben der Frau Kewitz vom 04.04.2012**

Die Bürgerin regt an, im Rahmen des Neubaus eine Kundentoilette einzuplanen.

**Antwort:**

Kundentoiletten sind nicht Gegenstand des Betriebskonzeptes der Vorhabenträgerin. Sie sollen aufgrund des damit verbundenen organisatorischen und betrieblichen Aufwandes auch nicht eingeführt werden. Laut Auskunft der Vorhabenträgerin stehen die für die Beschäftigten in den Filialen vorgehaltenen sanitären Einrichtungen jedoch für Kunden auf Nachfrage zur Verfügung. Der Anregung wird insofern – innerhalb des möglichen betrieblichen Rahmens – durch die Vorhabenträgerin auch zukünftig gefolgt, im Übrigen wird ihr nicht gefolgt.

- 2.2** Im Übrigen sind die während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 21.03.2012 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/134) beschlossen. Es wird also auf den Beschluss vom 21.03.2012 verwiesen.
- 3. das Angebot vom 15.05.2012 der Firma Aldi Langenfeld (Unternehmensgruppe Aldi Süd), Langenfeld auf Abschluss des Durchführungsvertrages anzunehmen** und die Stadtverwaltung zu ermächtigen, den Durchführungsvertrag gemäß § 63 und 64 Gemeindeordnung NW verbindlich für die Stadt Hilden abzuschließen.
- 4. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 259 (VEP Nr. 17) gem. der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der z.Zt gültigen Fassung sowie §10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde, als Satzung.**

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung einschließlich Umweltbericht vom Mai 2012 zugrunde.

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 Aldi-Markt eine Umbau- und Erweiterungsmöglichkeit von 650 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 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 Verkaufsflächen-größe - anzupassen, ist der Abriss und Neubau des Marktes geplant.

Auch wenn gemäß § 13a 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.

Das Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage für den Satzungsbeschluss bei.

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 29.02.2012 die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt und die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 256 (VEP Nr. 17) beschlossen. Der Plan lag in der Zeit vom 02.04.2012 bis einschließlich 04.05.2012 im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden aus. Auch fand zu dieser Zeit die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Während der Offenlage sind keine „wesentlichen“ Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Anpassung und damit zu einer erneuten Offenlage der Planung geführt hätten.

Allerdings wurden in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 2.1 die Regelungen zur Begrünung neu gefasst:

„Innerhalb des Plangebiets ist eine dauerhaft begrünte Fläche von mindestens 1.100 m<sup>2</sup> herzustellen. Maximal 550 m<sup>2</sup> der dauerhaft zu begrünenden Fläche können in vertikaler Ausrichtung (z.B. an Zäunen, Mauern, Wänden) begrünt werden.“

Die Regelung zu Begrünungsmaßnahmen soll auf horizontal und vertikal angeordnete Flächen Anwendung finden können. Es soll auch klar gestellt werden, dass die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgen sollen. Insofern ist eine Klarstellung der textlichen Festsetzung erforderlich.

Hierzu wurde auch die Begründung ergänzt. Zudem gab es weitere Ergänzungen bzw. Streichungen, die sich aus den Stellungnahmen der Beteiligten ergaben und aus der Abhandlung hervorgehen.

Sollte der Bebauungsplan im Rat am 04.07.2012 als Satzung beschlossen werden, könnte er im Juli 2012 Rechtskraft erlangen.

gez.  
Horst Thiele