

Niederschrift

über die 25. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses am Mittwoch, 30.05.2012 um 17:00 Uhr, im
Bürgersaal des Bürgerhauses

Anwesend waren:

Vorsitz

Frau Birgit Alkenings SPD

Ratsmitglieder

Herr Norbert Schreier CDU

Herr Jürgen Spelter CDU

Frau Anabela Barata SPD

Herr Manfred Böhm SPD

Herr Reinhold Daniels SPD

Frau Dagmar Hebestreit SPD

Herr Ludger Reffgen BA/CDf

Frau Birgit Behner BA/CDf

für Herrn Peter Schnaten-
berg

Frau Claudia Schlottmann CDU

für Herrn Martin Schulte

Frau Susanne Vogel Grüne

Herr Günter Pohlmann dUH

Herr Dr. Heimo Haupt Freie Liberale

Sachkundige Bürger/innen

Herr Jürgen Scholz SPD

Herr Heinz Benner FDP

Herr Ernst Kalversberg dUH

Frau Renate Jahrstorfer BA/CDf

für Herrn Patrik Strösser

Herr Thomas Remih FDP

für Herrn Udo Schröder

Herr Hartmut Toska Grüne

Von der Verwaltung

Frau Beig. Rita Hoff

Herr Harald Mittmann

bis einschl.TOP 9

Herr Peter Stuhlträger

Herr Lutz Groll

Herr Andreas Trapp

ab TOP 4.1

Frau Birgit Kamer

Frau Sabine Waiss

Beiräte

Herr Mangold

für Herrn Nagel

Herr Gerd Wimmershoff Seniorenbeirat

Tagesordnung:

Eröffnung der Sitzung

Änderungen zur Tagesordnung

Einwohnerfragestunde

- 1 Befangenheitserklärungen
- 2 Bedenken gegen die Niederschrift der 23.Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.02.12 WP 09-14 SV
IV/002
- 3 Anregungen und Beschwerden nach § 24 GO
- 3.1 Antrag gemäß § 24 GO NW WP 09-14 SV
hier: Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Nahbereich des Schulzentrums auf der Gerresheimer Straße 66/105
- 4 Anträge
- 4.1 Illuminationen in der Innenstadt, WP 09-14 SV
Antrag der CDU-Fraktion 66/108
- 4.2 Verkehrssituation Walder Straße, "Runder Tisch" WP 09-14 SV
Antrag der CDU-Fraktion im STEA 5.5.10 66/030
- 5 Angelegenheiten des Planungs- und Vermessungsamtes
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 32 B für den Bereich WP 09-14 SV
Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach Str. 61/144
hier: Anordnung der Veränderungssperre Nr. 50
- 5.2 Aufstellung des neuen Regionalplans: WP 09-14 SV
Stellungnahme der Stadt zur informellen Vor-Beteiligung 61/146
- 5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 259 (VEP Nr. 17) für das WP 09-14 SV
Grundstück Richrather Straße 126: 61/145
Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage
Zustimmung zum Durchführungsvertrag
Satzungsbeschluss
- 6 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen
- 6.1 Städtebaulicher Wettbewerb Albert-Schweizer-Schule
- 7 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen
- 7.1 Anfrage SPD-Fraktion- Absenkung der Bordsteinkante vor dem Behindertenwohnheim Hochdahler Straße

- 7.2 Anfrage der CDU Fraktion - Baustelleneinrichtung
- 7.3 Antrag der CDU Fraktion - Gestaltung der Fußgängerzone
- 7.4 Anfrage der SPD Fraktion - Anzeigetafel Bahnhofstunnel
- 7.5 Anfrage FDP Fraktion- Bürgersteig Baustraße
- 7.6 Antrag der FL Fraktion - Illumination in der Innenstadt

Um 17.30 Uhr wird eine Einwohnerfragestunde durchgeführt mit einer zeitlichen Begrenzung von 30 Minuten.

Eröffnung der Sitzung

Die Vorsitzende eröffnete die Sitzung um 17:00 Uhr. Sie begrüßte die anwesenden Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses, den Vertreter des Behindertenbeirates, den Vertreter des Seniorenbeirates, die Vertreter der Presse und die erschienenen Zuhörer.

Sie stellte die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Ferner hielt sie fest, dass die Sitzungsunterlagen vollständig zugegangen seien.

Änderungen zur Tagesordnung

Es lagen keine Wortmeldungen vor.

Einwohnerfragestunde

Es lagen keine Wortmeldungen seitens der anwesenden Einwohner vor.

1 Befangenheitserklärungen

-keine-

2 Bedenken gegen die Niederschrift der 23.Sitzung des Stadtent-

WP 09-14 SV

Zunächst erläuterte die Vorsitzende, dass der Einspruch gegen die Niederschrift als Antrag gewertet und daher zur Beratung gestellt worden sei. Einsprüche gegen Niederschriften seien nicht möglich. Das in der Niederschrift enthaltene Abstimmungsergebnis sei von der Schriftführung und auch ihr identisch protokolliert worden. Beanstandungen zu Abstimmungsergebnissen sollten direkt im Anschluss an die Abstimmung vorgebracht werden. Im Übrigen verwies sie auf die Erläuterungen. Herr Dr. Haupt erläuterte ausführlich warum seine Wortmeldung:

„Wir freien Liberalen haben, weil wir kein zielführendes Ergebnis erwarteten, von Anfang an die Beauftragung eines externen Gutachters zur Konsolidierung des Hildener Haushaltes abgelehnt. Gleichfalls haben wir uns entschieden gegen die Aufteilung der Beratungen der BSL-Vorschläge in den einzelnen Ausschüssen ausgesprochen. Für uns ist und war der Haushaltskonsolidierungsausschuss das allein zuständige Gremium. - Hilden wird für die Jahre bis 2014 weit entfernt von einem angeglichenen Haushaltssicherungskonzept bedroht. Der Grund hierfür liegt im System, das dem Rat verbietet, zunächst die Eckdaten für einen ausgeglichenen Haushalt vorzulegen, bevor ihm der Haushaltsentwurf des Kämmers zur Kenntnis gegeben wird.“ nachträglich aufgenommen werden sollte, bei der Abstimmung habe er sich nicht enthalten, da dies dem Antrag der Freien Liberalen widerspreche. Aus der nachfolgenden Diskussion bleibt festzuhalten, dass Herr Reffgen an den abgelehnten Antrag, Sitzungen auf Tonträger aufzunehmen erinnerte und einen neuerlichen Antrag in Aussicht stellte.

Nach Abschluss der Aussprache bestand Einigkeit, dass lediglich über die Änderung des Abstimmungsergebnisses abgestimmt wird.

Beschlussvorschlag:

Auf Antrag der Fraktion Freie Liberale wird das Abstimmungsergebnis zu TOP 4.1 –Antrag der Fraktion Freie Liberale zur Springbrunnenanlage im Holterhöfchen der Sitzung vom 29.02.12 wie folgt geändert: .

13 Ja-Stimmen

6 Nein-Stimmen (dUH-Fraktion, Fraktion BA/CDf, Fraktion Freie Liberale)

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt mit 1 Ja-Stimme (Fraktion Freie Liberale) 12 Nein-Stimmen und 6 Enthaltungen (FDP-Fraktion, Fraktion BA/CDf und 1 Enthaltung der CDU-Fraktion)

3 Anregungen und Beschwerden nach § 24 GO

3.1 Antrag gemäß § 24 GO NW

hier: Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Nahbereich des Schulzentrums auf der Gerresheimer Straße

WP 09-14 SV
66/105

Frau Barata schlug vor, die Stellungnahme der Rheinbahn und das Sicherheitsaudit abzuwarten, um dann über das gesamte Paket zu beraten. Sie beantragte die Vertagung.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, den Bürgerantrag als „Anregungen und Bedenken“ im Rahmen der weiteren Planung der Maßnahme „Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Gerresheimer Straße im Nahbereich des Schulzentrums“ abzuhandeln.

Der Antrag allerdings sollte abgelehnt werden, da es sich jetzt schon abzeichnet, dass – sollte von dem Konzept nicht gravierend abgewichen werden – nur wenig Verbesserungen für den Anwohner möglich erscheinen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig vertagt

4 Anträge

4.1 Illuminationen in der Innenstadt,
Antrag der CDU-Fraktion

WP 09-14 SV
66/108

Herr Scholz schlug vor, dass die Verwaltung zunächst das Konzept nochmals vorstellen solle, da dies nicht allen Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses bekannt sei. Im Anschluss könne über die Erstellung eines Umsetzungskonzeptes beraten werden, das nicht kurzfristig zu realisieren sei, und in die Finanzplanung aufgenommen werden könne. In der nachfolgenden Aussprache wurde über die Themen

- Energieverbrauch
- Wirtschaftlichkeit
- Beteiligung der Eigentümer der Gebäude an den Kosten
- Umsetzung im Rahmen von anstehenden Tiefbaumaßnahmen
- Reinigung der Straßenleuchten
- Einbeziehen der Straßenmöblierung der Fußgängerzone
- Attraktivitätssteigerung

diskutiert. Herr Spelter kündigte einen Antrag zur Gestaltung der Fußgängerzone unter TOP 7 an. Die Vorsitzende fasste das Beratungsergebnis zusammen und formulierte den nachfolgenden Beschlussvorschlag als Ergebnis der Diskussion.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt das City- und Lichtkonzept aus dem Jahre 2006/2007 in der ersten Sitzung nach der Sommerpause vorzustellen.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

Der Antrag der CDU wurde zunächst vertagt.

4.2 Verkehrssituation Walder Straße, "Runder Tisch"
Antrag der CDU-Fraktion im STEA 5.5.10

WP 09-14 SV
66/030

Frau Schlottmann zog den Antrag zurück, da sich die Verkehrssituation nach Umstellung der Ampelsteuerung verbessert hat.

5 Angelegenheiten des Planungs- und Vermessungsamtes

Nach kurzer Aussprache ruft die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:
Gemäß §§ 16 und 17 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2010 (GV NRW S. 688) wird zur Sicherung der Planung des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 32B die in vollem Wortlaut vorgelegte Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 50 inkl. des beigefügten Übersichtsplans für den Bereich zwischen Beethovenstraße, Zelterstraße und Johann-Sebastian-Bach Straße (Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 32B) beschlossen.

Im Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung ist, ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre schwarz umrandet.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

Herr Groll erläuterte nochmals die Sitzungsvorlage. Aus der Diskussion bleibt festzuhalten, dass die Abstimmung über die einzelnen Punkte der „Wunschliste“ erfolgen sollte, da die Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen Punkte 9 u.10, Fraktion Freie Liberale Punkt 9 u. 10 und die FDP Fraktion Punkt 2 nicht zustimmten.

Die Vorsitzende rief zunächst zur Abstimmung über die Punkte 1,3-8 und 11-19 auf. Anschließend wurde über den Verbleib der strittigen Punkte 2, 9 und 10 abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht zum Stand der Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsbezirk Düsseldorf zur Kenntnis.
Er beauftragt die Verwaltung, folgende Planungsüberlegungen bei der Regionalplanung zur Fortschreibung des Regionalplans anzumelden:

1	Verzicht auf den noch im Gebietsentwicklungsplan 99 vorgesehenen zusätzlichen S-Bahn-Haltepunkt Hilden-Ost südlich des Theodor-Storm-Weges (im Gebiet der Stadt Solingen).
3	Um weiterhin die regionalplanerisch bedeutsame Verbindung Hildens nach Langenfeld im Regionalplan zu kennzeichnen, sollen die heutigen regionalen Verbindungstrassen Klotzstraße/Richrather Straße (L404) und Kirchhofstraße/Am Lindenplatz/Richrather Straße (L403) im Regionalplan entsprechend dargestellt werden.

4 + 5	Die ASB-Reservefläche südlich der Walder Straße, östlich des Menzelwegs/Nahversorgungszentrums Hilden-Ost sollte entlang des Bruchhaus-Garather-Mühlenbachs auf Grund des vorhandenen Feuchtbiotop-Bestandes und der Entwicklungspotentiale etwas schmaler als die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mehr als Siedlungsfläche sondern als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Zweckbestimmung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ ausgewiesen werden.
6 + 7	Die ASB-Reservefläche im Bereich zwischen Richrather Straße/Weißdornweg/Hagebuttenweg (Richrather Straße 301-307, Ortseingang aus Langenfeld) sollte entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt und der Empfehlung im Stadtentwicklungskonzept als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen werden.
8	Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzung sollte die Ausweisung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ im Bereich der Walder Straße/Teichstraße aufgegeben und als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt werden.
11 - 19	In Umsetzung der Anregung der Stadt Hilden zum Arbeitsentwurf der Leitlinien für die Regionalplanfortschreibung bittet die Stadt Hilden, die in der beigefügten Karte dargestellten Bereiche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ mit gewerblicher Nutzung („ASB-GE“) auszuweisen. Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan, den vorhandenen Nutzungen sowie dem Baurecht (Bebauungsplan oder § 34 BauGB) handelt es sich bei diesen Bereichen um Flächen, die nicht mehr vorwiegend für Betriebe zur gewerblichen und industriellen Produktion nutzbar sind. Hiermit soll der planerische Rahmen geschaffen werden, den bisherigen und zukünftigen gewerblichen Entwicklungen gerecht werden zu können. Außerdem bilden diese Flächen im engen Stadtraum von Hilden eine Pufferzone zwischen den weiterhin vorhandenen, jedoch erheblich verkleinerten Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) und den „Allgemeinen Siedlungsbereichen“, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Sollte die angeregte Zweckbestimmung ASB-GE nicht umgesetzt werden können, sollten diese Flächen als ASB mit einem erheblich verminderten Schutzanspruch zur GIB-Nutzung ausgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis

Einstimmig beschlossen

2	Verzicht auf die noch im Gebietsentwicklungsplan 99 sowie die noch im Landesstraßenbedarfsplan (i.d.F. vom 12.12.2006) enthaltene Verlängerung der Osttangente (L403n) zwischen Hilden und Langenfeld. <i>[In der Prioritätsliste der Landes NRW zum Ausbau von Landstraßen wird zwar die Straße noch als nachrangig zu planende Baumaßnahme eingestuft, aber in den Verkehrsentwicklungsplänen der Städte Hilden, Langenfeld und Solingen wird der Bau dieser Straße mittlerweile abgelehnt, weil auch bei einem nicht umzusetzenden Rückbau der Richrather Straße „keine überwiegende Entlastungswirkung“ dieser Umgehungsstraße ersichtlich ist.]</i>
---	---

Abstimmungsergebnis

mehrheitlich zugestimmt mit 13 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen (CDU-Fraktion, FDP-Fraktion und Fraktion Freie Liberale)

9	Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzung (mit zum 31.12.2011: 229 Einwohner) sollte die Ausweisung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit den Überlagerungen „Regionaler Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ im Bereich der Fuchsbergstraße/Elberfelder Straße (östlich der A3) aufgegeben und ebenfalls als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt werden.
---	---

Abstimmungsergebnis :

mehrheitlich zugestimmt mit 16 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen (Fraktion Bündnis90/Die Grünen und Fraktion Freie Liberale)

10	<p>Im Bereich A46/Gerresheimer Str. (L404)/Nordring (L282) soll die Ausweisung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit den Überlagerungen „Regionaler Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ auf einen Streifen von ca. 40 m entlang der A46 eingeschränkt werden. Die restlichen Flächen sind als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ mit gewerblicher Nutzung auszuweisen.</p> <p><i>[Im Gegensatz zur vorläufigen Prognose der Regionalplanungsbehörde kommt die gemeinsam vom Kreis Mettmann und der IHK Düsseldorf in Auftrag gegebene Untersuchung zur Erhebung und Bewertung der Gewerbeflächenpotentiale im Kreis Mettmann zum vorläufigen Ergebnis, dass in Hilden in den nächsten 20 Jahren (bei einer im Gegensatz zu den letzten Jahren reduzierten Wiedernutzungsquote) ein Flächenbedarf von 35,3 ha benötigt wird.</i></p> <p><i>Laut Siedlungsmonitoring mit Stand vom 31.12.2011 stehen der Stadt Hilden aber nur ca. 33 ha sofort oder kurzfristig zur Verfügung, die zudem nicht die heutigen Ansprüche für Erreichbarkeit, etc. erfüllen.</i></p> <p><i>Deshalb sollte die ca. 5,6 ha große Fläche der absehbar brach fallenden Freizeitanlage inkl. ihrer Nachbarschaft – ausdrücklich nicht der als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzte Wald – als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.]</i></p>
----	---

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich zugestimmt mit 13 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen (Fraktion BA/CDf, Fraktion Bündnis90/ Die Günen und Fraktion Freie Liberale)

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

5.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 259 (VEP Nr. 17) für das Grundstück Richrather Straße 126: Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage Zustimmung zum Durchführungsvertrag Satzungsbeschluss	WP 09-14 SV 61/145
-----	---	-----------------------

Nach kurzer Diskussion, in der die Themen Fahrradabstellanlage und Kundentoilette nochmals angesprochen und seitens der Verwaltung erläutert und zugesagt wurde, den Wunsch des Seniorenbeirates nach Sitzgelegenheiten weiter zu geben, rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

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 sachlichen 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: Beeinträchtigungsverbot
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, Beeinträchtigungsverbot, 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 Verkaufsfläche 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 m² 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 m² 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 m². Mit ausschließlichem 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 Auswirkungsanalyse 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 Fialiakonzept 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 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 Versorgungsbe- reich in der Hildener Innenstadt und die wohnungsnahe Ver- sorgung im Stadtteil Südstadt hervorrufen.*
- *Auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in den angrenzenden Nachbarkommunen würde sich die Erwei- terung in nicht mehr messbarer Höhe auswirken, negative städtebauliche Auswirkungen können insofern auch hier defini- tiv ausgeschlossen werden.*
- *Eine Umverteilung der rein rechnerisch zur Verfügung stehen- den Fläche von rd. 400 m² auf sämtliche 30 nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen laut Hildener Liste (WZ- Liste 2003) hätte auf Einzelsegmente bezogen keine Auswir- kungen zu Lasten tragender Strukturen anderer Versorgungs- bereiche, Einzelnachweise wären in diesen geringen Größen- ordnungen rein methodisch nicht durchführbar.*
- *Insgesamt ist festzustellen, dass durch die geplante Verkaufs- flächenerweiterung des Aldi Marktes keine schädlichen städ- tebaulichen Auswirkungen ausgelöst werden.*

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Widerlegung der Vermutungsregelung daraus ergibt, dass der geplante Lebensmit- teldiscountmarkt integriert gelegen ist und dies eine fußläufige und damit wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung ermöglicht. Ebenso ist der Standort im Einzelhandelskonzept 2005 als "Nah- versorgungsstandort mit ausschließlich wohnungsnaher Versor- gungsfunktion" gekennzeichnet und nimmt insofern auch seit Jah- ren einen Versorgungsauftrag für die umliegende Bevölkerung wahr. Durch das vorgenannte Gutachten ist zudem belegt, dass es durch die Erweiterung nicht zu nennenswerten Umsatzvertei- lungen 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 Pla- nungsrecht bereits ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsflä- che von 800 m² (ohne Sortimentsbeschränkung) und einer Neben- fläche von ca. 500 m² zulässig war. Bei der Stadt Hilden war für diese zulässige Betriebsgröße auch bereits ein Genehmigungs- verfahren 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 Lebmitteldiscount-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 m² 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 m² 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 ange-setzten Verkaufsflächen in Höhe von 440 m² 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.

Strukturerhebung im NVZ Richrath:

Anbieterstruktur im Nahversorgungszentrum Richrath	Verkaufsfläche (m ²)	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
Stadtbackerei 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 Umsät-

ze 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 Strukturerhebung 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 Bebauungsplan 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 m² auf 1.100 m² Verkaufsfläche zu schaffen.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

6 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen

6.1 Städtebaulicher Wettbewerb Albert-Schweizer-Schule

Herr Stuhlträger informierte über die kommenden Termine, die auf Wunsch der Fraktionen ihnen zusätzlich auch noch per Mail übersandt werden.

7 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

7.1 Anfrage SPD-Fraktion- Absenkung der Bordsteinkante vor dem

Frau Barata stellte die nachfolgende Anfrage:

Absenkung der Bordsteinkante vor Behinderten- Wohnheim Hochdahler Straße

Vor dem Behinderten-Wohnheim befindet sich eine Haltebucht für Fahrzeuge zur Beförderung der Anwohner des Wohnheimes. Es ist mühsam, Personen in ihren Rollstühlen in das Fahrzeug zu fahren, da die Bordsteinkante zu hoch ist.

Die Verwaltung wird daher um Mitteilung gebeten, ob ein Absenken der Bordsteinkante an dieser Stelle möglich ist. Auch wird darum gebeten, eine Kostenschätzung vorzunehmen. (siehe beiliegende Anlage 1)

7.2 Anfrage der CDU Fraktion - Baustelleneinrichtung

Herr Spelter stellte die nachfolgende Anfrage :

An der Ecke Lehmkuhler Weg/ Richratherstraße befindet sich seit 17 Monaten eine Baustelleneinrichtung. Er wollte wissen wann und von wem diese Baustelle beseitigt werden wird. (Siehe auch Anlage 2)

7.3 Antrag der CDU Fraktion - Gestaltung der Fußgängerzone

Herr Spelter stellte folgenden Antrag:

„Die Verwaltung wird gebeten, in der ersten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses nach der Sommerpause einen Gestaltungsvorschlag für die Möblierung der Fußgängerzone vorzulegen. Dieser Vorschlag soll Alternativen aufzeigen, wie in den kommenden Jahren schrittweise die vorhandenen Bänke, Beleuchtung, Abfalleimer, Spielgeräte usw. ausgetauscht werden können. Ziel ist eine einheitliche und zeitgemäße Gestaltung der Fußgängerzone.

Begründung: die Hildener Fußgängerzone präsentiert sich nach über 25 Jahren Nutzungsdauer in einem uneinheitlichen, nicht mehr zeitgemäßen Erscheinungsbild. Sie verliert dadurch an Charakter, Attraktivität und Identität und wird nicht mehr als Gesamtheit wahrgenommen. Die CDU- Fraktion hält es deshalb für erforderlich, in den kommenden Jahren die Gestaltungselemente auf der Basis der Situation am Ellen-Wiederhold-Platz zu aktualisieren. Dies schließt auch den Warrington-Platz und die Verbindung zwischen dem Axlerhof und der Schulstraße mit ein.“

7.4 Anfrage der SPD Fraktion - Anzeigetafel Bahnhofstunnel

Frau Alkenings fragte nach, warum die Anzeigetafel des dynamischen Fahrgastinformationssystems am Bahnhof bzgl. Der S-Bahn nicht funktioniere.

Herr Mittmann antwortete, dass ein technisches Problem vorliege. Die DB arbeite derzeit an der Behebung des Fehlers.

7.5 Anfrage FDP Fraktion- Bürgersteig Baustraße

Herr Remih stellte folgenden Antrag:

Der größte Teil des Bürgersteigs auf der Baustraße ist baufällig und in einem desolaten Zustand (siehe Anlage 3). Die mit Teer ausgebesserten Stellen werden durch die Sonneneinstrahlung weich. Die Pflasterung ist vielerorts lose, so dass Stolperfallen entstehen. Hierdurch ergibt sich eine hohe Unfallgefahr, die durch parkende Autos auf dem Bürgersteig in den ausgewiesenen Parkflächen zusätzlich erhöht wird.

Die Verwaltung wird gebeten, uns schriftlich mitzuteilen, wann die Schäden ordnungsgemäß behoben und die Platten befestigt werden.

7.6 Antrag der FL Fraktion - Illumination in der Innenstadt

Herr Dr.Haupt stellte folgenden Antrag in Bezug auf die SV-66/108

Der Stadtentwicklungsausschuss möge beschließen: Die Glaskörper der Lichtträger auf der Mittelstraße und auf dem Alten Markt sind zu überprüfen. Im Falle der Glasalterung und -trübung sind sie zu ersetzen, im Falle einer langjährigen Verschmutzung sind sie gründlich zu säubern; die Lichtquellen sind ggf. auszutauschen.

Begründung: Die Gewerbetreibenden beklagen sich über das „Funzellicht“ das gerade im Winter die Innenstadt nur trübe erhellt und nicht dazu geeignet ist, Kunden eine Wohlfühlatmosphäre zu vermitteln und sie zum Verweilen und Shoppen anzuregen. Zudem dürfte es sich um eine extrem preiswerte Möglichkeit handeln, einen Teil des City-Licht-Konzeptes umzusetzen.

Ende der Sitzung: 18:55 Uhr

Birgit Alkenings
Vorsitzende

Schriftführer/in

Gesehen:

Horst Thiele
Bürgermeister