Der Bürgermeister
Hilden, den 20.07.2012
AZ.: IV/61.1-BüroISR/Hol

WP 09-14 SV 61/161

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 246A (VEP Nr. 18) der Innenentwicklung für das Grundstück Düsseldorfer Straße 59 (Lidl):
Antrag auf Einleitung des Verfahrens
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	29.08.2012

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	29.08.2012

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt gemäß des Antrages der Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG vom 10.08.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 246A (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18) der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 12 BauGB und § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Hilden. Es wird im Norden begrenzt durch die Düsseldorfer Straße B 228, im Osten durch eine private Erschließungsstraße bzw. rückwärtige Grundstücksflächen angrenzender Gewerbetriebe an der Weststraße und im Süden und Westen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen angrenzender Gewerbetriebe an der Düsseldorfer Straße und der Weststraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 25, 196, 198, 200 und 202 der Flur 14 Gemarkung Hilden.

Ziel der Planung ist es, für den vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zu schaffen.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vorwiegend eine Bestandssicherung des derzeit genehmigten Betriebes und seiner Nutzungen beabsichtigt. Darüber hinaus soll die maximale zulässige Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters durch eine gebäudeinterne Umstrukturierung von Lager- zu Verkaufsflächen um 200 auf 1.000 m² erhöht werden. Um diese planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt. Die Art der baulichen Nutzung soll als „Lebensmitteldiscountmarkt“ definiert werden.

Das Kernsortiment eines Lebensmitteldiscountmarktes wird insbesondere durch Lebensmittel sowie Nahrungs- und Genussmittel bestimmt. Folglich handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Lebensmitteldiscountmärkte kennzeichnen sich ferner durch ein ständig wechselndes Randsortiment aus. Nach derzeitiger Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes wird durch die Art der baulichen Nutzung „Lebensmitteldiscountmarkt“ das Vorhaben eindeutig und hinreichend definiert. Der Lebensmitteldiscountmarkt soll folglich sich im Wesentlichen durch ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (60 %) darstellen.

Der vorhandene Lebensmitteldiscount-Markt wird derzeit durch die Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG betrieben. Grundstückseigentümer der Grundstücke innerhalb des Plangebietes ist die RMS Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG. Da die Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG als Vorhabenträger auftreten wird und gemäß § 12 Abs. 1 BauGB der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein muss das Vorhaben durchzuführen, hat der Grundstückseigentümer die Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG mittels notarieller Beglaubigung bevollmächtigt, das Bauleitplanverfahren durchzuführen und das Vorhaben umzusetzen. Die notariell beglaubigte Vollmacht liegt der Stadtverwaltung vor.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist notwendig, um den Lebensmitteldiscounter an die heutigen Marktbedingungen anzupassen und eine langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion im Stadtteil Hilden West sicherzustellen. Das Plangebiet wird gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden als Nahversorgungsstandort definiert. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ferner eine Verträglichkeitsanalyse erstellt, um die Auswirkungen der Verkaufsflächenvergrößerung ermitteln und bewerten zu können. Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse kann festgestellt werden, dass „negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind.

Auch wurden bereits frühzeitig die Umweltbelange untersucht sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter verzeichnet werden können. In Bezug auf den Immissionsschutz ist im weiteren Verfahren eine weitere Abstimmung mit der zuständigen Behörde der Bezirksregierung Düsseldorf notwendig, da sich das Plangebiet im Achtungsabstand von Störfallbetrieben befindet.

Da es sich bei der Zielsetzung des Bebauungsplanes um die Erweiterung und damit zukünftige Sicherung eines bereits vorhandenen Nahversorgungsstandortes im Innenbereich handelt, und zudem keine Eingriffe in Boden, Natur, und Landschaft zu erwarten sind, regt die Verwaltung an, das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchzuführen. Trotz der Möglichkeiten dieses beschleunigten Verfahrens, sollen die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden, um eine größtmögliche Transparenz des Verfahrens zu gewährleisten.

Mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird automatisch dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens stattgegeben.
Der Sitzungsvorlage sind in der Anlage ein Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 246 und die dazugehörigen Textlichen Festsetzungen beigefügt.

In Vertretung

gez.

Danscheidt
1.Beigeordneter