

# Der Bürgermeister

Hilden, den 30.09.2005

AZ.: IV/61 B-Plan 95-03



# Hilden

**WP 04-09 SV 61/076**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 95 für den Bereich Walder Straße (Margarethenhof);  
hier: Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters (ALDI) - Bericht zur  
Bürgerinformationsveranstaltung am 29.09.2005 zum  
Einzelhandelskonzept**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Stadtentwicklungsausschuss	19.10.2005	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	09.11.2005	Entscheidung

<b>Ergebnisse aus der/den Vorberatung/en:</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>TOP</b>	<b>Ergebnis</b>
---	--------------------	------------	-----------------

**Beschlussvorschlag:**

Der *Rat der Stadt Hilden* nimmt nach *Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss* den Bericht zur Bürgerinformationsveranstaltung am 29.09.2005 zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zur Kenntnis.

~~Der Ausschuss beschließt, dass die Stadt Hilden als Reaktion auf einen Bauantrag auf Basis des beigefügten Konzepts zur Errichtung eines Lebensmittel-Discounters auf dem Grundstück Margarethenhof, Walder Str. 287 kein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 95, 3. Änderung aufstellen wird.~~

Die Verwaltung wird beauftragt, den Ausschuss über das Baugenehmigungsverfahren zu unterrichten.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Im Stadtentwicklungsausschuss am 07.09.2005 hat die Verwaltung mit der Sitzungsvorlage Nr. 61/061 über die angestrebte Ansiedlung einer Filiale der Firma Aldi (Süd) auf dem hinteren Teil des Grundstücks des Margarethenhofs, Walder Str. 287 berichtet. Nachfolgend zur Sitzung wurde allen Fraktionen das Verkehrsgutachten des Sachverständigenbüros Schüßler-Plan, Köln zur Verfügung gestellt.

Ebenfalls wurde das Verkehrsgutachten dem Landesbetrieb Straße.NRW mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 26.09.2005 übersandt, da die Walder Straße als Landstraße sich in der Straßenbaulast des Landes Nordrhein-Westfalen befindet. Auf telefonische Nachfrage wurde mitgeteilt, dass der Landesbetrieb voraussichtlich bis zum 14.10.2005 zur Anbindung des Lebensmittel-Discounters sowie des bestehenden Nahversorgungszentrums Stellung nimmt. Die Verwaltung wird das Ergebnis in der Sitzung vortragen.

Am 29.09.2005 fand im Rahmen der Bürgerbeteiligung eine Informationsveranstaltung zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden im Margarethenhof statt. Bekanntlich hat die Firma BBE im Konzept empfohlen, zur Stärkung und Sicherung des bestehenden Nahversorgungszentrums auf dem Grundstück des Margarethenhofs einen Lebensmittel-Discounter anzusiedeln. Jedoch muss die vorhandene Ladenzeile sowie der neue Discounter gleichwertig und tatsächlich funktionierend an die Walder Straße angebunden werden.

Somit wurde die geplante Ansiedlung der Aldi-Filiale das Diskussionsthema der Informationsveranstaltung. Die Verwaltung hat zu der Bürgerinformation ein Inhaltsprotokoll angefertigt, dass dieser Sitzungsvorlage neben der erläuterten PowerPoint-Präsentation beigelegt ist. Ebenfalls liegt der Sitzungsvorlage die Unterschriftenliste für die Ansiedlung der geplanten Aldi-Filiale bei, die im Rahmen der Informationsveranstaltung der Verwaltung übergeben wurde.

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Bauplanungsrechts (MK-Ausweisung), der Empfehlung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts und dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens empfiehlt die Verwaltung, die Ansiedlung der geplanten Aldi-Filiale auf Basis des überarbeiteten Konzepts (mit Erhalt der vorhandenen drei alten Buchen) zu ermöglichen. Das überarbeitete Konzept liegt ebenfalls der Sitzungsvorlage als Anlage bei.

Das Konzept umfasst:

- \* Das Gebäude des Margarethenhofes bleibt als solches und in seiner Funktion als Gaststätte erhalten. Es werden lediglich einige bauliche Anpassungen (Verkleinerungen) stattfinden. Das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Walder Straße bleibt gewahrt.
- \* Das Gebäude des Discountmarktes wird weitest möglich an die nördliche Grundstücksgrenze gelegt. Dies dient zunächst dem Lärmschutz. Die Anlieferung und Papiercontainer-Standorte werden komplett „eingehaust“.
- \* Für das geplante Gebäude ist eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten westlichen Baugrenze notwendig. Das Gebäude überschreitet diese Baugrenze um ca. 9,5 m.
- \* Es kommt kein „Discounter-Standardbau“ zum Einsatz. Vielmehr wird das Gebäude ein begrüntes Dach erhalten, als Flachdach oder Satteldach mit entsprechend geringer Dachneigung.
- \* Der Parkplatz wird deutlich wahrnehmbar mit Bäumen begrünt. Die vorhandenen drei alten Buchen bleiben erhalten.

- \* Das Grundstück erhält eine Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz des Hildener Ostens und ist so auch ohne Inanspruchnahme der Walder Straße zu erreichen. Es gibt eigene Fahrradstellplätze.
- \* Die Größe des Lebensmittel-Discounters wird weniger als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betragen; die Zahl der Kfz-Parkplätze wird voraussichtlich bei ca. 75 + 16 = 91 liegen.
- \* Das Verkehrsgutachten empfiehlt den Bau der Erschließungsvariante 1 („Kreuzung“) mit einer Umgestaltung und Signalisierung des Fußgängerüberweges (Ampelanlage).

Die Verwaltung empfiehlt, die Ansiedlung der Aldi-Filiale auf dem Grundstück des Margarethenhofes zu unterstützen und den Beschluss zu fassen, dass die Stadt Hilden als Reaktion auf einen Bauantrag auf Basis des beigefügten Konzepts kein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 95, 3. Änderung aufstellen wird.

Bezüglich der verkehrlichen Anbindung des erweiterten Nahversorgungszentrums kann die Verwaltung die Empfehlung des Verkehrsgutachters zum Bau der Erschließungsvariante 1 („Kreuzung“) nachvollziehen. Sie empfiehlt, diese Lösung anzustreben, um das geplante Vorhaben tatsächlich in das bestehende Nahversorgungszentrum städtebaulich zu integrieren.

Zum Schluss ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass die Stadt Hilden als Träger der kommunalen Planungshoheit das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht verhindern, sondern allenfalls verzögern kann. Da seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 95, 3. Änderung mittlerweile ca. 20 Jahre verstrichen sind, ist eine Änderung des Bebauungsplans zwar grundsätzlich zulässig. Jedoch ist auch bei einer Festsetzung von Wohnbauflächen – entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan – die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters vor dem Hintergrund der Beschlüsse der Oberverwaltungsgerichte in Bautzen, aber auch in Münster (z.B. am 23.09.2004) als Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion trotz zahlreicher Stellplätze zulässig.

In Vertretung

( Thiele )  
1. Beigeordneter