

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 246A (VEP Nr. 18) mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.08.2012.

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

Erläuterungen und Begründungen:

Am 29.08.2012 wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 246A der Innenentwicklung und gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 für einen Bereich an der Düsseldorfer Straße gefasst. Das Plangebiet umfasste das von der Firma Lidl genutzte Grundstück Düsseldorfer Straße 59.

Beabsichtigt war die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters durch eine gebäudeinterne Umstrukturierung von Lager- zu Verkaufsflächen um 200 m² auf 1.000 m². Damit würde der Markt zu einem großflächigen Einzelhandel.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche wurde notwendig, um den Lebensmitteldiscounter an die heutigen Marktbedingungen anzupassen und eine langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion im Stadtteil Hilden West sicherzustellen. Da der aktuelle Bebauungsplan Nr. 246 für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet ausweist und somit ein großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist, wurde der Bebauungsplan Nr. 246A aufgestellt.

Die Firma Lidl beauftragte das Büro ISR aus Haan, den Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen.

Im September 2012 wurde eine freiwillige (eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist bei einem Plan der Innenentwicklung rechtlich nicht notwendig) Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, die wenig besucht war und in der auch keine nennenswerten Anregungen und Bedenken der Bürger vorgebracht wurden.

Im November 2012 führte das Büro ISR nach der Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse eine informelle Beteiligung der IHK, des Kreises Mettmann und der Bezirksregierung Düsseldorf durch.

Fazit aus dieser Beteiligung war, dass man nach Gesprächen und Schriftwechseln mit der IHK und der Bezirksregierung auf die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens verzichtet hat.

Im Einzelhandelserlass NRW gibt es einen Punkt, der sich „Vermutungsregel des §11 (3) BauN-VO“ nennt. Das heißt, dass davon ausgegangen wird, dass von einer Großflächigkeit Auswirkungen ausgehen, die es gebieten, den Betrieb nur in einem Kern- oder Sondergebiet anzusiedeln. Allerdings kann es sein, dass nach einer Einzelfallprüfung ein großflächiger Betrieb diese Auswirkungen nicht mit sich bringt und damit „atypisch“ ist. Wird die Atypik nachgewiesen, ist der Betrieb z.B. auch in einem Gewerbegebiet zulässig.

In der Verträglichkeitsstudie zur Erweiterung des Lidl-Marktes wurde für diesen Standort eine Atypik nachgewiesen, unter anderem auch, weil das zentrenrelevante Sortiment auf 10% begrenzt wurde und zu 90% ein nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten werden sollte.

Die Bezirksregierung Düsseldorf akzeptierte die Begründung der Atypik, so dass die Erweiterung auf 1.000 m² Verkaufsfläche auch in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet möglich wurde und somit gemäß des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 246 zulässig ist.

Das Vorhaben wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes inzwischen genehmigt und bereits umgesetzt. Daher soll das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 246A nun eingestellt werden.

Um trotz der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens die städtebaulichen Anforderungen zu gewährleisten, wurde mit der Firma Lidl ein Vertrag über die Anbringung von Werbeanlagen abgeschlossen. In diesem werden z.B. weitere Fremdwerbung, Leuchtreklamen und Plakatwerbeträger ausgeschlossen.

gez.
Birgit Alkenings