

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt den Antrag zu, das Verfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21) für die Grundstücke Richrather Straße Nr. 170 und 172 einzuleiten.

Erläuterungen und Begründungen:

Der vorliegende Antrag (siehe Anlage 1) bezieht sich auf Grundstücke im Bereich des REWE Marktes Conrad und der nördlich angrenzenden Tankstelle, im Hildener Süden an der Richrather Straße. (siehe Anlage 2 – Lage im Stadtgebiet und Anlage 3 – Angedachtes Plangebiet)

Antragsteller und Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstücknummern 902 und 903 der Flur 63 (Gemarkung Hilden) ist die Schäper + Rick Immobilien GmbH. Das Flurstück Nr. 900 der Flur 63 (Gemarkung Hilden) - derzeitige Nutzung durch eine Tankstelle - befindet sich noch im Eigentum der Immeo AG und wird vom Antragsteller hinzugekauft.

Der Antrag hat zum Ziel, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den Grundstücken des Antragstellers sowie auf dem nördlichen Nachbargrundstück (Tankstelle) Modernisierungen und Erweiterungen des bestehenden REWE-Marktes und des zugehörigen Parkplatzes durchzuführen und das Gebiet als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel auszuweisen.

Der Bereich, auf den sich der Antrag bezieht, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Das heißt, nach der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist der Flächennutzungsplan „im Wege der Berichtigung anzupassen“, ein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist zwar beantragt, aber nicht erforderlich.

Die Bezirksregierung ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz sowie als Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen. Obwohl der § 13a BauGB Möglichkeiten zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens bietet, ist es in Hilden üblich und natürlich vorgesehen, die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Auf die Erstellung eines formellen Umweltberichts sollte – wie auch in Hilden bei dem beschleunigten Verfahren üblich – verzichtet werden.

Zurzeit gibt es für das Gebiet keinen Bebauungsplan, so dass derzeit gemäß des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) über eine Bebauung entschieden wird.

Der Antragsbereich umfasst das derzeitige Gebäude des REWE Marktes Conrad mit ca. 1.050 qm Verkaufsfläche und 1.550 qm Gesamtfläche sowie den dazugehörigen Kundenparkplatz mit derzeit 55 Stellplätzen. Um die geplante Erweiterung des Marktes durchzuführen, beabsichtigt der Antragsteller, die Fläche der Tankstelle hinzu zu kaufen: Flur 63, Flurstück 900, Größe 1.650 qm (Richrather Str. 170). Diese Fläche ist somit ebenfalls Teil des Antragsbereiches.

Die Grundstücke sind heute bereits fast vollständig versiegelt.

Sie grenzen im Westen an den Garather Mühlenbach, der Schutzflächen hervorruft. Nach derzeitigem Kenntnisstand der Verwaltung ist das beabsichtigte Plangebiet jedoch nicht als Überschwemmungsgebiet des Gewässers zu betrachten.

Östlich des Plangebietes liegt die Richrather Straße, die als Landesstraße (L403) klassifiziert ist, weshalb die Zufahrt zum Markt mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW abzustimmen ist, auch dann, wenn sie in ihrer jetzigen Lage erhalten bleibt.

Südlich des heutigen REWE-Marktes und dem dazugehörigen Kundenparkplatz grenzen direkt Wohngebäude und Gartenflächen an.

Das Vorhaben sieht die Modernisierung und Erweiterung des jetzigen Marktes nach Osten zur Richrather Straße hin und die Erweiterung und Neuordnung der Fläche für Kundenparkplätze vor. Die jetzige Größe des Marktes, ca. 1.050 qm Verkaufsfläche (VK) und ca. 1.550 qm Gesamtfläche, soll auf ungefähr 2.030 qm Gesamtfläche mit ungefähr 1.550 qm VK erweitert werden. Der Kundenparkplatz, mit der jetzigen Anzahl von 55 Stellplätzen, soll auf zukünftig 82 Stellplätze erweitert werden. Die Tankstelle wird nach jetzigem Planungsstand zurückgebaut und die Fläche durch den Antragsteller saniert.

Planungsabsicht ist also lediglich die Modernisierung und Erweiterung des bereits bestehenden Marktes und dessen Parkplatzflächen sowie eine im Zuge dessen notwendige und durch den Antragsteller durchzuführende Sanierung der Fläche der Tankstelle. Darüber hinaus finden voraussichtlich keine Änderungen zum derzeitigen Zustand des Plangebietes statt.

Notwendig wird die Neuplanung, da zum einen der Druck auf die Kundenparkplätze steigt und die derzeitige Situation auf Grund der Enge und des mangelnden Parkplatzangebotes unbefriedigend ist. Zum anderen sind die Anforderungen an eine moderne Nahversorgung nicht mehr gewährleistet. Bei dem REWE Markt (ehemals Extra) handelt es sich um einen Vollversorger, dessen Versorgungsfunktion an dem Standort laut dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (2005) der Stadt Hilden im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten zu sichern und zu stärken ist. Dies bedingt, wie bereits bei anderen Märkten in Hilden (Aldi, Lidl), in der Regel eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für ein breiteres Warenangebot, eine Vergrößerung der Verkehrswege im Laden und eine Verbesserung der Warenpräsentation. Mit der vorliegenden Planung soll also die Voraussetzung für eine funktionsgerechte, langfristige Weiternutzung des Standortes als Vollversorger zur Sicherung der lokalen Nahversorgung entwickelt werden. Die Durchführbarkeit des Vorhabens muss hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung durch eine Verträglichkeitsstudie geklärt werden.

Bei einer positiven Beschlussfassung seitens des Stadtentwicklungsausschusses stünde als nächster Verfahrensschritt der Aufstellungsbeschluss an. Vorher würden die bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) weiteren notwendigen Informationen geprüft, etwa die Grundstücksverfügbarkeit, die Bonitätsprüfung, die konkreten Vorhabenträger usw. Das Bebauungsplanverfahren würde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Stadt-Verkehr aus Hilden betreut werden.

gez.
Birgit Alkenings