

Der Bürgermeister

Hilden, den 18.05.2009

AZ.: IV/61.1 33.FNP Or



Hilden

WP 04-09 SV 61/289

Beschlussvorlage

öffentlich

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke Walder Str. 99 - 113 und Mühlenbachweg 12 (Edeka Breidohr und ehemaliger OBI-Standort)
Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	10.06.2009			

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 10.05.2000 über die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes.
2. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die erneute Aufstellung der 33. Flächennutzungsplanänderung Hilden mit geändertem Plangebiet gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die Trasse des Ostrings. Im Süden durch die Walder Straße, im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 129, 131 (Walder Str. 95 inkl. Garagenhof) sowie 728 (Mühlenbachweg 4) und im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 815 und 888 (Mühlenbachweg 12) in Flur 46 der Gemarkung Hilden.

Ziel der Planung ist es die bisherigen Flächen für nicht-störendes Gewerbe sowie Gemeinbedarf aufzuheben und zum größten Teil als Sondergebiet „Einzelhandel“ festzusetzen. Das Sondergebiet soll für „Großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment“ festgesetzt werden.

Die Darstellung für das Flurstück Nr. 796 (Walder Str. 111) verbleibt bei nicht-störendem Gewerbe.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 10.05.2000 die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 mit gleichzeitiger 33. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Grundstücksgesellschaft Geschwister Breidohr -Hilden- GmbH & Co KG (ohne Getränke- und Tierfuttermarkt, somit nur Edeka-Breidohr und der ehemalige OBI Bau- und Gartenfachmarkt – Walder Straße 99) sowie die Grundstücke Walder Straße 111 und Walder Straße 113 (Moschee und Wohnungen).

Ziel der Änderung war laut Aufstellungsbeschluss, den zurzeit als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich als „Sondergebiet“ für „großflächigen Einzelhandel“ auszuweisen. Gleichzeitig sollte der im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesene Bereich nur verkleinert, aber darüber hinaus gesichert werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Hilden am 06.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Aus Sicht der Stadt Hilden hat sich der Standort Walder Str./Mühlenbachweg inzwischen zu einem Versorgungsstandort mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion entwickelt. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept empfiehlt nach einem eventuellen Wegzug des OBI Bau- und Heimwerkermarkts, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts erheblich zu vergrößern und die restliche Fläche mit „Neben“-Nutzungen z.B. Drogeriemarkt zu besetzen. Das Einzelhandelskonzept empfahl die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nicht zu unterstützen, da dieser auf dem Grundstück des Margarethenhofs zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Hilden-Ost angesiedelt werden sollte. Dieses Ziel des Konzeptes ist durch die Eröffnung des ALDI-Markts erreicht worden.

Da Bebauungspläne jedoch nur nach abhängig von den angestrebten Kernsortimenten die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften städtebaulich ordnen dürfen, besteht keine bauplanungsrechtliche Möglichkeit auf Grundlage des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes die Ansiedlung eines Discounters an dem Standort Walder Str. / Mühlenbachweg zu verhindern.

Das städtische Gesamtkonzept sieht daher zusammenfassend am diesem Standort vor, das grundsätzlich alle nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevante Sortimente als Kern- bzw. Hauptsortimente von Einzelhandelsgeschäften zulässig sein sollten – nicht jedoch zentrenrelevante Sortimente (z.B. Schuhe, Kleidung,...).

Die Grundstücksgesellschaft Geschwister Breidohr – Hilden GmbH & Co KG hat ein neues Nutzungskonzept vorgelegt, welches sich weitestgehend an die Empfehlungen des Hildener Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes orientiert und somit eine Grundlage für die Neuaufstellung der 33. Flächennutzungsplanänderung und dem analog zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 148B darstellt (siehe SV 61/291 zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 148B).

Flächenmäßig wurde der Geltungsbereich des Plangebietes um die nördlich gelegenen Flurstücke 815 und 888 (Mühlenbachweg 12) sowie um eine private Grünfläche an der Walder Straße unmittelbar westlich neben der heutigen Ladestraße (Flurstück 130) erweitert, wodurch auch eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses, neben der nun konkretisierten Sondergebietsausweisung, erforderlich wird.

Großflächiger Einzelhandel, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken kann, ist außer in Kerngebieten (MK) nur in eigens festgesetzten Sondergebieten (SO) nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Daher ist im Flächennutzungsplan ein entsprechendes Sondergebiet darzustellen.

Des Weiteren sieht die geplante 33. Flächennutzungsplanänderung gegenüber dem alten Aufstellungsbeschluss vom 10.05.2000 vor, die Fläche für Gemeinbedarf nicht nur zu reduzieren, sondern sie ganz aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, da die Stadt Hilden auf diesen Standort verzichtet. Der dort angesiedelte marokkanische Kulturverein zieht auf Bitten der Stadt Hilden weg

und hat ein Grundstück an der Tellingstraße erworben.

Mit der Neuaufstellung der 33. Flächennutzungsplanänderung soll neben dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 148B, die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Standortes Walder Str./Mühlenbachweg zu dem Einzelhandelsstandort mit gesamt-städtischer Versorgungsfunktion im Stadtteil Innenstadt geschaffen werden.

(Scheib)