

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21) der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 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 20. November 2014 (BGBl. I. S. 1748).

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Süden und beinhaltet die Flurstücke 900, 902 und 903 in der Flur 63 der Gemarkung Hilden. Es wird im Osten von der Richrather Straße und im Westen vom Garather Mühlenbach begrenzt.

Ziel der Planung ist es, durch die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel auf den genannten Grundstücken Modernisierungen und Erweiterungen des bestehenden REWE-Marktes und des zugehörigen Parkplatzes zu ermöglichen.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Am 18.05.2015 wurde durch die Schäper + Rick Immobilien GmbH der Antrag (siehe Anlage 1) auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 der Innenentwicklung für die Grundstücke Richrather Straße Nr. 170 und 172 gestellt.

In der Sitzung am 24.06.2015 (WP 14-20 SV 61/041) wurde über den Antrag beraten und beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, das Verfahren mit einem Aufstellungsbeschluss einzuleiten.

Das Plangebiet liegt im Hildener Süden und bezieht sich auf die Flurstücke 900, 902 und 903 in Flur 63 der Gemarkung Hilden.

Die Grenzen des Plangebiets sind der Anlage 3 zu entnehmen. Sie umfassen eine Fläche von rund 0,6 ha, in der das derzeitige Gebäude des REWE Marktes Conrad (ehemals Extra) mit ca. 1.050 qm Verkaufsfläche (VK) und 1.550 qm Gesamtfläche, der dazugehörige Kundenparkplatz mit derzeit 55 Stellplätzen sowie die nördliche durch eine Tankstelle genutzte Fläche liegen (Richrather Straße Nr. 170 und 172).

Aktuell liegt für den Bereich kein Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet eine Wohnbaufläche (W) dar. Da der Bereich in ein Sondergebiet (SO) umgewandelt werden soll und es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Flächennutzungsplan „im Wege der Berichtigung“ angepasst und auf ein eigenes Verfahren verzichtet werden.

Antragsteller und Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 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 – wurde vom Antragsteller hinzugekauft. Eine Verzichtserklärung auf Ausübung des Vorkaufsrechts seitens der ESSO Deutschland GmbH liegt der Stadtverwaltung vor.

Geplant ist die Modernisierung und Erweiterung des jetzigen REWE Marktes in Richtung Osten zur Richrather Straße hin, um die Größe des Marktes auf rund 2.030 qm Gesamtfläche mit ungefähr 1.550 qm VK zu steigern. Zudem ist geplant, die Anzahl der Kundenstellplätze auf 85 zu erhöhen. Hierzu soll die Tankstelle zurückgebaut und der Boden durch den Antragsteller saniert werden. Um das Erweiterungsvorhaben zu realisieren, soll das Gebiet als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Darüber hinaus finden voraussichtlich keine Änderungen zum derzeitigen Zustand des Plangebietes statt.

Durch die beabsichtigte Planung soll die Voraussetzung für eine funktionsgerechte, langfristige Weiternutzung des Standortes als Vollversorger zur Sicherung der lokalen Nahversorgung geschaffen werden.

Im Fall des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 können die für den Bebauungsplan der Innenentwicklung vorgesehenen nächsten Verfahrensschritte unmittelbar nach Beschlussfassung und Bekanntmachung erfolgen. Hierzu gehören die in Hilden üblich und vorgesehene frühzeitige Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Auf die Erstellung eines formellen Umweltberichts wird – wie auch in Hilden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens üblich – verzichtet.

Der Antragsteller beabsichtigt im Rahmen des Verfahrens, die Erstellung verschiedener Fachgutachten zu beauftragen (Lärmgutachten, Verkehrsgutachten, Einzelhandelsgutachten, Bodengrundgutachten).

Betreut wird das Bebauungsplanverfahren von Büro Stadtverkehr aus Hilden.

gez.  
Birgit Alkenings