

Der Bürgermeister

Hilden, den 19.05.2009

AZ.: IV/61.1_148B_Or



Hilden

WP 04-09 SV 61/291

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 148B für die Grundstücke Walder Str. 99 - 113 und Mühlenbachweg 12 (Edeka Breidohr und ehemaliger OBI-Standort)

1. Aufstellungsbeschluss

2. Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148B gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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. Es umfasst die Grundstücke Walder Str. 99 – 113 und Mühlenbachweg 12.

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb eines als „Sondergebiet (SO)“ festgesetzten Bereiches zu schaffen. Die Festsetzung für das Flurstück Nr. 796 (Walder Str. 111) verbleibt bei nicht-störendem Gewerbe.

2. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren auf der Basis des vorgestellten städtebaulichen Entwurfes fortzusetzen.

Erläuterungen und Begründungen:

Das Plangebiet für den neu einzuleitenden Bebauungsplan Nr. 148B liegt im Bereich des Gewerbegebietes Walder Str./Ostring.

Neben dem heute noch ansässigen Edeka-Markt und dem ehemaligen Schuh-Muster-Center, ist das Gebiet durch den bis vor einigen Monaten dort angesiedelten OBI-Bau- und Gartenfachmarkt geprägt.

Mit der Verlagerung des OBI-Marktes an den Westring (ehemaliges Kappa-Gelände), war die Grundstücksgesellschaft Geschwister Breidohr – Hilden – GmbH & Co KG gezwungen, ein neues Nutzungskonzept für ihr Grundstück zu entwickeln.

Bedingung seitens der Verwaltung war, dass die Grundstücksgesellschaft ein Nutzungskonzept auf Basis des Hildener Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts vorlegt. Um das hier vorgestellte neue Nutzungskonzept einschl. der verbleibenden Grundstücke die sich nicht im Besitz der Grundstücksgesellschaft befinden auch umsetzen zu können, ist es erforderlich, sich sowohl von dem geltenden Bebauungsplan Nr. 148 aus dem Jahr 1979 zu „lösen“ und einen eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen, als auch den Flächennutzungsplan zu ändern.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden, welches der Rat der Stadt Hilden im März 2006 als verbindliche Leitlinie für die Stadtentwicklung beschlossen hat, betrachtet das Grundstück als geeignet für **„einen Nahversorgungsstandort mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion sowie als einen Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment“**.

Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden wird für die Grundstücke im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses folgendes ausgeführt:

Fläche 17: Gewerbegebiet Walder Straße/Ostring

Die potenzielle Entwicklungsfläche 17 umfasst den Standortbereich des Hit Verbrauchermarktes und des Obi Baumarktes an der Walder Straße/Ostring.

Angesichts der vorhandenen Besitzstruktur handelt es sich bei der Fläche 17 um einen Nahversorgungsstandort mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion sowie um einen Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment.

Im Hinblick auf die künftige Ausrichtung des Standortbereiches sind verschiedene Aspekte bedeutsam. Hierzu zählen im Einzelnen:

- *Die Stadt Hilden verfügt über keinen, der Stadtgröße angemessen großen Verbrauchermarkt.*
- *Der derzeitige Standort ist für einen Verbrauchermarkt mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion als geeignet anzusehen, da es sich zum einen um einen bereits eingeführten Einzelhandelsstandort und zum anderen um einen relativ zentral gelegenen Bereich innerhalb der Stadt Hilden handelt.*

- ...

Diese Tatsachen führen aus Gutachtersicht zu der Einschätzung, dass von einer Erweiterung des Obi Baumarktes am derzeitigen Standort abgesehen werden sollte. Vielmehr sollte darauf hingewirkt werden, dass der Baumarkt innerhalb des Stadtgebietes verlagern kann (z.B. Fläche 6).

*Der OBI-Baumarkt ist inzwischen am Westring ansässig.

Die durch eine Verlagerung gewonnenen Verkaufsflächen (rd. 5.200 qm) sollten im Gegenzug genutzt werden, um zum einen den Verbrauchermarkt zu vergrößern. Hierdurch könnte die bestehende unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße im Verbrauchermarktsegment beseitigt werden.

Da der Verbrauchermarkt aber auch bei einer Vergrößerung nicht die gesamte Fläche des OBI-Baumarktes belegen könnte, wären zum anderen als weitere geeignete Nutzungen - angesichts der derzeitigen Versorgungsfunktion des Standortbereiches - sowohl Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als auch sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment anzusehen.

Unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit können als mögliche sonstige Nutzungen u.a. angesehen werden:

- *Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie z.B. Getränkemarkt, Drogeriemarkt und Lebensmittel-Discountmarkt*
- *Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wie z.B. Fachmarkt für Grünpflanzen, Matratzen- und Bettwarenfachmarkt.*

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen dagegen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

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 – wie oben zitiert – 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,...).

Der Sitzungsvorlage ist die Entwurfsplanung des neuen Nutzungskonzeptes der Breidohr – Hilden – GmbH & Co KG einschließlich der gewünschten Erschließung über die Walder Str. als Anlage 03 beigefügt.

Demnach sind seitens des Grundstückseigentümers in den bestehenden Anlagen folgende Nutzungen geplant:

- EDEKA
- Drogeriemarkt
- Dänisches Bettenlager
- Bäckerei
- Blumenladen
- Kiosk/Zeitschriften

Innerhalb der geplanten Erweiterungen im Bereich der Walder Straße sind Flächen für folgende leider noch nicht ganz genau spezifizierte Nutzungen geplant:

- Discounter oder nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
- Gewerbe oder nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

Dieses Nutzungskonzept hält sich weitgehend an die Empfehlungen des Hildener Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes und sollte deshalb Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der parallel aufzustellenden 33. Änderung des Flächennutzungsplans (siehe SV 61/289) sein.

Neben der Diskussion hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen, ist der Aspekt der verkehrlichen Erschließung des Einzelhandelstandortes Walder Str. / Mühlenbachweg besonders zu berücksich-

tigen.

Insbesondere deshalb, weil die Geschwister Breidoehr – Hilden – GmbH & Co KG die unmittelbare Anbindung ihres Firmengeländes an die Walder Str. anstreben:

In dem vorliegenden Entwurfsplan (siehe Anlage 03) ist die gewünschte verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes dargestellt. Demnach sollen auf einem Abschnitt von ca. 115 m 3 Zufahrten geschaffen werden, wovon die östlich gelegene direkt gegenüber der Auf- und Zufahrt zum Ostring liegen soll. Vorgesehen ist dabei eine signalgesteuerte Anbindung an die Signalanlage der Walder Straße. Hierzu bedarf es u.a. der Zustimmung durch den Landesbetrieb Straße NRW, als zuständiger Baulastträger.

Die verbleibenden Zufahrten in westlicher Richtung sollen durch eine sogenannte „Rechts-rein Rechts-raus – Regelung“ erschlossen werden.

Für eine fachgerechte Beurteilung der vorliegenden Erschließung ist ein Verkehrsgutachten vorzulegen, das grundsätzlich die Machbarkeit der gewünschten Anbindung vor dem Hintergrund der Verkehrsbelastungen auf der Walder Str., der Auslastung des Knotenpunkts Walder Str. / Ostring / Kalstert, aber auch den vorhandenen Schülerverkehr sowie den vorliegenden Grundstückseigentumsverhältnissen und den Leitungstrassen der Ferntransportleitungen prüft. Anschließend wären die Vorschläge des Verkehrsgutachtens in einen tiefbautechnischen Vorentwurf zu überführen, der einerseits eine Grundlage für die Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straße NRW sowie für die Durchführung eines unabhängigen Sicherheits-Audits zur Verkehrsplanung darstellt.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt nur eine verkehrliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Dr. Brenner vor, das unter anderem im Auftrag des städtischen Tiefbau- und Grünflächenamts sich mit der Optimierung der Signalanlagenschaltung auf der Walder Str. auseinandersetzt.

Diese Stellungnahme ist ebenfalls der Sitzungsvorlage als Anlage 02/02a beigelegt und gibt lediglich eine grobe Einschätzung der geplanten Erschließung wieder, ohne den Anspruch auf ein verkehrliches Gutachten zu erheben. (Eine detaillierte, mit dem Straßenbaulastträger abgestimmte Verkehrsuntersuchung sollte bis zum Offenlagetermin vorliegen.) Bereits hier wird darauf hingewiesen, dass die neue Zufahrt zum Knotenpunkt „nur eine begrenzte Kapazität“ haben kann. Im Weiteren muss auf die heutige Linksabbiege-Spur zum Grundstück der marokkanischen Moschee verzichtet werden. D.h. aus westlicher Richtung (von der Innenstadt) kommend darf man künftig hier nicht auf das Grundstück Breidoehr fahren, sondern muss hierfür weiterhin die Oststraße und den Mühlenbachweg nutzen.

Planungsrechtlich ist zu berücksichtigen, dass das vorgelegte Nutzungskonzept die Ansiedlung von teilweise „großflächigen Einzelhandel“ vorsieht.

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.

Im weiteren Verfahren ist noch ein Verträglichkeitsgutachten zur Einzelhandelsansiedlung vorzulegen, aus dem die Auswirkungen des geplanten Standorts auf die Innenstadt Hilden, den Nahversorgungsstandort Hilden-Ost sowie die Städte Haan und Solingen (insbesondere Solingen-Ohligs) zu entnehmen sind.

Neben der Ausweisung als „Sondergebiet (SO)“ innerhalb des Bebauungsplanes muss auch auf Flächennutzungsplanebene eine Ausweisung als „Sondergebiet (SO)“ mit entsprechender Zweckbestimmung in einem gesonderten Bauleitplanverfahren erfolgen (siehe SV 61/289).

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 148, 14. Änderung 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.

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des vorgestellten Nutzungskonzeptes einzuleiten, damit die Fachgutachten erstellt und zur städtebaulichen Prüfung vorgelegt werden können.

(Scheib)