

Der Bürgermeister

Hilden, den 09.03.2006

AZ.: IV/61.1 Rei



Hilden

WP 04-09 SV 61/101

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 95, Antrag der Fraktion Bürgeraktion für den Bereich "Margarethenhof"

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Rat der Stadt Hilden	05.04.2006			

Beschlussvorschlag:

„Die Beschlussfassung wird anheim gestellt“

(G. Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bereich „Margarethenhof“ umfasst das Grundstück Walder Straße 287 und liegt auf der Nordseite der Walder Straße gegenüber dem heutigen Nahversorgungszentrum Hilden-Ost. Es wird heute eingenommen vom Gebäude des „Margarethenhofes“ (Restaurant) und einem großen Parkplatzgelände. Im Juni 2005 ist die Fa. ALDI (hier: Aldi Süd) mit der Überlegung an die Stadt Hilden herangetreten, auf dem Grundstück Walder Straße 287 einen Lebensmittel-Discountmarkt zu bauen. Die Fa. Aldi hat wie bereits im Stadtentwicklungsausschuss am 11.01.2006 erläutert, einen Bauantrag eingereicht. Mit Schreiben vom 01.03.2006 wurden die Bauantragsunterlagen ausgetauscht (siehe beigegefügtes Bebauungskonzept). Dieser befindet sich derzeit im verwaltungsinternen Prüfverfahren.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 95, 3. Änderung aus dem Jahr 1984/85. Dieser sieht hier innerhalb einer großen überbaubaren Fläche ein „Kerngebiet (MK)“ vor. Die sonstigen Ausweisungen sind: III (max. drei Geschosse), „g“ geschlossene Bauweise, GRZ 1,0, GFZ 2,0. Auch im Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 95 (aus 1973) ist der Bereich schon als „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 wird der gesamte Bereich als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

Die Bürgeraktion Hilden beantragt in ihrem Schreiben vom 01.03.2006, die Ausweisung des Bebauungsplanes 95, 3. Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes anzupassen, welcher für diesen Bereich Wohnbaufläche vorsieht. Als Begründung wird angegeben, dass wesentliche Teile des Konzepts zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Margarethenhof, auf dessen Basis der Stadtentwicklungsausschuss am 19.10.2005 beschloss, kein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen, weggefallen wären.

Die Verwaltung empfiehlt aus folgenden Gründen, keinen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des gültigen Bebauungsplanes 95, 3. Änderung zu fassen:

Das Bebauungskonzept, welches dem Stadtentwicklungsausschuss am 19.10.2005 als Entscheidungsgrundlage vorlag, hat sich allein in der Stellung des Baukörpers geändert. Hierdurch ändert sich die Lärmsituation geringfügig und auf eine Befreiung vom aktuell gültigen Bebauungsplan 95, 3. Änderung kann verzichtet werden. Die Grundzüge des Bebauungskonzepts (Größe des Marktes, Verkehrssituation, Begrünung und Erhalt der Bäume, Einhaltung der Lärmschutzgrenzen) bleiben hiervon jedoch unberührt.

Das am 01.03.2006 vom Rat als Leitlinie beschlossene „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Hilden“ stuft den Standort als „potenziellen Nahversorgungsstandort“ unter städtebaulichen Gesichtspunkten als „geeignet“ ein. Diese Darstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts werden aller Voraussicht nach auch im neuen, in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die städtebauliche Notwendigkeit einer Anpassung des Bebauungsplanes an den Flächennutzungsplan wird somit nicht mehr gegeben sein.

Vorrangiges Planungsziel auch der Landesregierung NRW ist es, durch „zentrale Versorgungsbeiriche“ eine „Stadt der kurzen Wege“ zu schaffen, in der der Lebensschwerpunkt wieder in die Stadt rückt bzw. erhalten bleibt. Dies ist nur möglich, wenn das Angebot an Wohnraum mit Angeboten zur Versorgung besonders im Nahbereich ergänzt wird.

Vor diesem Hintergrund betrachtet die Verwaltung die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters gegenüber dem Nahversorgungszentrum Hilden-Ost als Chance zur Verbesserung der Versorgungssituation im Hildener Osten insgesamt und damit als Beitrag zum Erhalt einer kompakten Siedlungsstruktur. Um diesem Planungsziel auch planungsrechtlich Ausdruck geben zu können, ist die Beibehaltung der „Kerngebiet (MK)“- Ausweisung vernünftigerweise geboten.

(G. Scheib)

