

Übersicht



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 30.10.2024
AZ.: I/80-cs

WP 20-25 SV 80/029

Mitteilungsvorlage

Wohnungen auf Supermärkten

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Die Linke			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja

☐ ja

☒ nein

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss

28.11.2024

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.2024 die Verwaltung beauftragt, bei Supermarktbetreibern bzw. den Immobilieneigentümern abzufragen, ob oberhalb der Gebäude Potential für Wohnungsbau besteht und dies mit Unterstützung der Stadt Hilden gehoben werden könnte (Antragsvorlage WP 20-25 SV 61/157).

Hintergrund ist, dass die mehrgeschossige Kombination aus Supermarkt und Wohnen ein Mittel sein kann, der Wohnraumknappheit zu begegnen.

In Hilden gibt es außerhalb der Innenstadt derzeit zehn Supermarkt/Discounter-Standorte, neun dieser Standorte sind eingeschossige Gebäude, ein Supermarkt befindet sich im EG eines größeren Mehrfamilienhauses (Beethovenstraße 35).

In der im März behandelten Vorlage war ausgeführt, dass an zwei Standorten, an der Lortzingstraße 39 und der Walder Straße 285, planungsrechtlich eine Aufstockung der Supermärkte möglich ist.

Lortzingstraße 39 (Edeka-Markt)

An der Lortzingstraße 39 ist die Überbauung mit einem Geschoss zulässig, aber wirtschaftlich fragwürdig. Auf dem Dach befinden sich Oberlichter und Technikaufbauten. Außerdem fehlen die für eine Wohnbebauung nachzuweisenden Stellplätze. Für die notwendigen zusätzlichen Stellplätze gibt es lediglich den kostenintensiven Lösungsansatz, eine Tiefgarage unter dem Nordpark zu errichten. Neben der Kostenintensität würden hierfür gewerblich genutzte Stellplätze entfallen und die Nutzung des Platzes für Marktzwecke wäre stark beeinträchtigt oder nicht mehr möglich.

Die Wirtschaftsförderung hat im Mai und Juni in Kontakt zu dem Eigentümer gestanden. Eine Bebauung ist demnach derzeit keine Option.

Der Eigentümer der Immobilie berichtete, dass dort, wo innerhalb des Immobilienkomplex ein Aufbau statisch möglich ist, also eine Betondecke vorhanden ist, bereits Wohneinheiten errichtet wurden. Die restliche Dachfläche sei komplett begrünt.

Weitere Wohneinheiten werden aufgrund des restlichen Trapezblechdachs nicht verwirklicht. Die durch einen Um- bzw. Neubau entstehende lange Unterbrechung des Supermarktbetriebes und die Mehrkosten eines Umbaus sind weitere Gründe gegen einen Ausbau.

Walder Straße 285 (Aldi-Süd)

Das Objekt an der Walder Straße 285 wäre für eine Wohnbebauungsaufstockung um zwei Geschosse planungsrechtlich geeignet.

Ohne größere Umbaumaßnahmen im Bestand müsste der Zugang zu der Wohnnutzung nördlich des Supermarktes erfolgen. In diesem Bereich befinden sich jedoch Fenster sowie technische Neubauten. Um die für Wohneinheiten nötigen Stellplätze herzurichten, bliebe nur die Möglichkeit eine Tiefgarage unter dem Parkplatz zu errichten, was wiederum die Bestandsstellplätze einschränken würde. Der Betrieb des Marktes wäre in der längeren Bauphase stark eingeschränkt oder nicht möglich.

Die Wirtschaftsförderung hat im Mai Kontakt zu dem Betreiber aufgenommen und diesen auf der Polis Convention in Düsseldorf getroffen (Stadtplanungs- und Immobilienmesse). Aus den vorgenannten Gründen und wegen des laufenden Betriebes ist kein Wohnungsbau oberhalb des Supermarktes geplant.

Fazit:

Planungsrechtlich ist ein Aufbau der zwei Supermarktstandorte an der Lortzingstraße und Walder Straße zum Teil zulässig.

Die Herausforderungen, neben der bestehenden gewerblichen Nutzung auch Wohnraum zu bedienen, sind unter anderem der Unterschied im Stellplatznachweis des gewerblichen Bestands zum Wohnungsneubau. Zudem ist die technische Realisierbarkeit schwierig. Der Schallschutz, insbesondere für die Wohnnutzung, die neu zu berechnende Statik sowie die technischen Aufbauten des Bestandes verkomplizieren eine Realisierung. Der entscheidende Hinderungsgrund für eine Realisierung ist schließlich die fehlende Wirtschaftlichkeit.

gez.

Dr. Claus Pommer

Bürgermeister

Klimarelevanz:

Keine.

Inklusionsrelevanz:

Keine.