

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 28.06.2023
AZ.: IV/61.1_FE_BPlan 103-03

WP 20-25 SV 61/094

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Niedenstraße:

- 1. Abhandlung der Anregungen der TöB**
- 2. Abhandlung der Anregungen der
Öffentlichkeit**
- 3. Satzungsbeschluss**

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja
☐ ja

☒ nein
☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen
☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss
Rat der Stadt Hilden

23.08.2023
13.09.2023

Vorberatung
Entscheidung

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung (verkleinert auf DIN A3)

Anlage 2: Planzeichnung

Anlage 3: Legende

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 6: Stellungnahmen Öffentlichkeit

Anlage 7: Stellungnahmen TöB

Anlage 8: Übersicht zu den Ergänzungen/Anpassungen

Anlage 9: Namensliste anonymisierte Stellungnahmen der Öffentlichkeit (nicht öffentlich)

Beschlussvorschlag:**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:****1. die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.08.2022 bis einschließlich zum 30.09.2022 wie folgt zu behandeln:**

- 1.1 Schreiben der Industrie und Handelskammer zu Düsseldorf vom 01.09.2022
Das Unternehmen MC² Europe wurde in die Planänderungen einbezogen. Es werden keine Bedenken vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 1.2 Schreiben des Kreises Mettmann vom 27.09.2022

1. Untere Wasserbehörde:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

Die Entwässerung soll über das vorhandene Trennsystem der Stadt Hilden erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über die Einleitungsstelle DE-01-M in den Mönchengraben entwässert. Diese Einleitungsstelle ist mit einer Ordnungsverfügung versehen (Az.: 7022D400-129/12 Bo/Bü), da die Gewässerverträglichkeit bis dato nicht nachgewiesen wurde. Es dürfen keine zusätzlich angeschlossenen Flächen aus dem Einzugsgebiet in den Mönchengraben eingeleitet werden. Im Rahmen der Entwässerungskonzeption ist der Unteren Wasserbehörde nachzuweisen, dass die zusätzlich angeschlossenen Flächen aus dem Bebauungsplangebiet keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Gewässer haben bzw. die hydraulische Situation im Gewässer verschärft wird.

Es wird der Hinweis gegeben, dass bei einem sehr seltenen Hochwasser (HW) der Itter (HQ extrem) die Gefahr der Überflutung des Plangebietes besteht. Auf die entsprechenden Darstellungen in den HW-Risiko- und HW-Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

2. Untere Immissionsschutzbehörde:

Es werden aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken vorgetragen. Es wird jedoch angeregt, folgenden Vorschlag als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen ist der Nachweis nach DIN 45691 zur Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach TA Lärm zu führen. Der Beurteilungsspiegel nach TA Lärm darf dabei das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten.

3. Untere Bodenschutzbehörde:

Es wird erläutert, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, sodass dem Ziel mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen entsprochen wird.

Es wird auf die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens hingewiesen, diese sind bei der Errichtung oder Änderung von

baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten.

In Bezug auf die früheren Anregungen zu der Fläche aus dem Altlastenkataster und zum Erhalt der Grundwassermessstellen wird erklärt, dass diese berücksichtigt worden sind.

4. Kreisgesundheitsamt:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

5. Untere Naturschutzbehörde:

5.1 Landschaftsplan

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist nicht erforderlich.

5.2 Eingriffsregelungen / Umweltprüfung

Es liegt ein Kompensationsdefizit von 1.834 Punkten vor, welches durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen werden. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Göden/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche in der Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326. Aus Sicht der UNB sind mit dieser Zuordnung die entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen.

5.3 Artenschutz

Es wird erklärt, dass nachweislich der erstellten Artenschutzprüfung (ASP I) aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren sowie unter der vollständigen Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten sind. Es ist kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erkennbar.

Des Weiteren werden die Vermeidungsmaßnahmen benannt. Dabei wird darauf hingewiesen, dass zu den Rodungsarbeiten, welche ausschließlich in der Zeit vom 1.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig sind, auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln, Schnittguthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe gehören.

Die für die ökologische Baubegleitung zuständige Ansprechperson ist der UNB mit Kontaktdaten zu benennen. Die UNB ist über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren.

6. Planungsrecht:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine erneute Offenlage handelt. Die Anregungen aus den Stellungnahmen der Kreisverwaltung Mettmann sind zu beachten.

Es wird darum gebeten nach der Abwägung durch den Rat der Stadt die Ergebnisse mitzuteilen und um Benachrichtigung wann der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1:

Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme wurden im Nachgang in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann - Untere Wasserbehörde und Untere Bodenbehörde - weitere Untersuchungen (chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben sowie hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit) im Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine Auffüllungen mit anthropogenen Fremdbestandteilen bzw. sonstige organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. Die Erkenntnisse aus den ergänzenden Untersuchungen (Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben sowie Hydrogeologie) führen dazu, dass eine ortsnahe (künstliche) Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist.

Die Hinweise des Kreises Mettmann werden im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Im Rahmen der konkreten Entwässerungskonzeption ist der Unteren Wasserbehörde dann nachzuweisen, dass aus dem Bebauungsplangebiet keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Gewässer zu erwarten sind bzw. die hydraulische Situation im Gewässer nicht verschärft wird.

Der Hinweis, dass bei einem sehr seltenen Hochwasser (HW) der Itter (HQ extrem) die Gefahr der Überflutung des Plangebietes besteht, wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dieser Sachverhalt bereits erläutert.

Der Hinweis, dass das Plangebiet nicht in einer Wasserschutzzone liegt, wird zur Kenntnis genommen.

zu 2:

Der Anregung wird gefolgt. Zur weiteren Erläuterung wird der Vorschlag zu den textlichen Festsetzungen ergänzt. Der vorgeschlagene Text zeigt den vorgegebenen Ablauf gemäß Kontingentierung. Im Bebauungsplan ist eine Kontingentierung vorgesehen.

zu 3:

Der Hinweis zur Verfahrensart wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Durch die Entwicklung von integrierten Standorten soll eine Innenentwicklung forciert werden und es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt. Gleichwohl sind die deutlich überwiegenden Flächen des Plangebietes bislang unbebaut.

Der Hinweis auf die Schutzansprüche des Mutterbodens wird zur Kenntnis genommen und im Zug nachfolgender Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Die Hinweise in Bezug auf die früheren Anregungen zu der Fläche aus dem Altlastenkataster und zum Erhalt der Grundwassermessstellen werden zur Kenntnis genommen.

zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 5:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die textlichen Hinweise im Bebauungsplan werden zur Klarstellung ergänzt. Es wird zur Erläuterung aufgenommen, dass zu den Rodungsarbeiten auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln, Schnittguthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe gehören. Des Weiteren wird der Hinweis aufgenommen, dass die für die ökologische Baubegleitung zuständige Ansprechperson der UNB mit Kontaktdaten zu benennen ist und die UNB über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren ist.

zu 6:

Der Hinweis zu den Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der Kreisverwaltung Mettmann werden wie zuvor beschrieben behandelt.

Der Bitte, um Mitteilung der Ergebnisse nach der Abwägung durch den Rat der Stadt und um Benachrichtigung wann der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, wird gefolgt.

1.3 Schreiben des BUND und NABU vom 30.09.2022:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass in einigen Fragen möglicherweise ein tragfähiger Kompromiss mit den Anwohnern erreicht ist. Allerdings sind bereits in früheren Stellung-

nahmen des BUND und NABU vorgetragene Bedenken und Anregungen in Teilen nicht sachgerecht und hinreichend beantwortet. Daher werden diese Bedenken und Anregungen weiter aufrecht gehalten.

2. Es wird auf Lücken im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hingewiesen, welche zu beseitigen und nachzuarbeiten sind.

3. Es wird angemerkt, dass die Entwässerungsproblematik im B-Plan-Verfahren auch nach mehr als 10 Jahren Verfahren nicht gelöst sei. Es wird eine flächenbezogene Planung der entsprechenden benötigten Regenrückhaltungen, der Vorbehandlungen und auch der danach möglichen und notwendigen Versickerungseinrichtungen wie z.B. Rigolen erwartet. Diese sind in dem Bebauungsplan entsprechend darzustellen und möglicherweise die räumliche Ausdehnung der Gebäude zu reduzieren.

Die Einleitung von Regenabflusswasser in den nahegelegenen Bach ist nur in der nach WRRL zuträglichem Maße möglich und es sind Vorrichtungen zu schaffen, dies auch sicher zu gewährleisten.

Zusätzlich ist hinsichtlich des hoch anstehenden Grundwassers in diesem Bereich keine hinreichende Untersuchung zu den Einflüssen und Gefahren durch die geplante LKW Tiefgarage zu finden. Dies wird für einen Mangel gehalten.

4. Es wird ein ganz wesentliches Defizit in der vollständigen Verlagerung der Aussagen und Planungen zur Wasserrückhaltung im Plangebiet auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren gesehen. Es wird auf Passagen der Begründung und Umweltbericht hingewiesen, in denen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet gefordert wird. Der Regenwasserkanal des Trennsystems ist hydraulisch bereits belastet. Inhaltlich fraglich ist die Aussage, dass durch die Rückhaltung der Entwässerungskanal „entlastet“ wird.

5. Es wird die Frage gestellt, wieso über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren keine planerische Konfliktbewältigung geschaffen wurde? Des Weiteren wird erfragt, woraus man die Möglichkeit einer Konfliktbewältigung ableitet, dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu schaffen? Wie sollen dabei ökologische Belange und zu erwartende Zusatzbelastungen von Anwohner bzw. Eigentümer*innen von betroffenen, angrenzenden Grundstücken insbesondere bei Starkregenereignissen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden? Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigung ein üblicherweise „nichtöffentliches Verfahren“ ist und die Fakten dazu sind nicht ohne weiteres zugänglich sind.

6. Es wird erwartet, dass die zukünftige Gestaltung dieses Gebietes - auch mit Öffentlichkeitsbeteiligung - und unter den verschärften Bedingungen durch das Klimaanpassungsgesetz NRW aus Juli 2021 behandelt wird. Es werden Zitate aus dem zuvor genannten Gesetz vorgebracht.

Weiterhin wird die Situation zum "Vorstadtklima" wie folgt dargestellt:

„Nahezu das gesamte Plangebiet wird als Fläche mit Vorstadtklima dargestellt. Das Vorstadtklima bildet den Übergang zwischen den Klimaten der bebauten Flächen und den Klimaten des Freilandes. Typisch hierfür sind Baumstrukturen, Durchgrünung mit Baum- und Strauchbestand und ein geringer Versiegelungsgrad. Das Klima in diesen Bereich zeichnet sich durch eine leichte Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung.

Diese günstige stadtklimatische Situation setzt sich immer noch auf der gegenüberliegenden Seite fort, auch wenn sich die mittlerweile auf der Grünfläche installierten PV-Anlage und die dafür gefälltten Bäume die Situation etwas anders darstellt. Deshalb wird die Wirkung dieses an sich klimagünstigen Vorstadtbereiches für den Rand der Stadt Hilden etwas geschmälert. Eine Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung des Klimaanpassungsgesetzes NRW wird empfohlen.

7. Hinsichtlich der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird darauf hingewiesen, dass zu den dort diskutierten Fragen hinsichtlich Lärmbelastung sicher im Baugenehmigungsverfahren eine interne Lösung gefunden werden soll.

8. Zu dem Thema der Seveso-III-Richtlinie werden keine Anregungen gemacht. Es wird allerdings darauf hinweisen, dass es in der Genehmigungsunterlage der Sondermüllverbrennungsanlage der Currenta eine Aussage gab, dass selbst „bei nicht bestimmungsgemäß Betrieb“ ein solcher Störfall nicht eintreten könne. Wir gehen davon aus, dass die Genehmigungen der Akzo-Nobel und 3M einen möglichen Störfall tatsächlich beherrschbar machen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Flachdächer mit nach unten geöffneter Attika bieten allgemein ein potentes Quartier für gebäudebewohnende Fledermäuse. Die Halle angrenzend ans Plangebiet bietet durch die Metallverkleidung der Außenfassade unterhalb der Attika nur ein sehr eingeschränktes Potential. Durch die glatte Oberfläche der Fassade finden die Tiere keine geeigneten Anflugflächen. Eine Nutzung des Gebäudes als Fledermausquartier wird als unwahrscheinlich klassifiziert. Sofern ein Anbau an die Hallen vorgesehen wird, wird jedoch seitens des Gutachters empfohlen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Untersuchung der Attika auf einen Besatz mittels Hubsteiger und Endoskop durchzuführen. Der textliche Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Der Anregung wird somit entsprochen.

Der Anregung hinsichtlich der Höhlen wird gefolgt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die textlichen Hinweise im Bebauungsplan wurden korrigiert. Es heißt hier nun richtigerweise, dass die Kontrolle mittels Hubsteiger und Endoskop durchzuführen ist.

zu 3:

Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Die Thematik der Entwässerung ist bereits mehrfach Gegenstand der Diskussion im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens gewesen. So sind die Rahmenbedingungen bekannt.

Die Flächen sollen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, diese entwässert im Trennsystem. Während das Schmutzwasser über die Kanalisation abgeleitet werden soll, soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst ortsnahe zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurden dazu bereits Voruntersuchungen durchgeführt, welche eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweisen (Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben sowie hydrogeologisches Gutachten). Alternativ wäre eine Einleitung über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße möglich. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit nach den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits umfangreich ausgeführt, dass generell aufgrund der bekannten, hydraulischen Belastung des RW-Kanalnetzes das im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und / oder versickert werden soll. Diese Forderung erfolgt allein aus dem Grunde, dass vorhandene Kanalnetz zukünftig hydraulisch zu entlasten und die Abflusska-

pazitäten zu verbessern.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.12.2017 sollte im vorliegenden Bebauungsplan die Dachflächenniederschlagswasserbeseitigung ursprünglich vorzugsweise per Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Diese Stellungnahme wurde vor dem Hintergrund der möglichen Altlastenthematik abgegeben. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde dies nun mittels chemischer Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurden keine Auffüllungen mit anthropogenen Fremdbestandteilen bzw. sonstige organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. "Die chemisch- analytischen Untersuchungen an den Bodenluftproben sowie an der auf die Prüfwerte gemäß Wirkungspfad Boden - Grundwasser untersuchten Probe ergaben keine Auffälligkeiten." (F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Gutachterliche Stellungnahme Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben, Langenfeld 30.05.2023). Die Erkenntnisse aus den ergänzenden Untersuchungen (Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben sowie Hydrogeologie) führen dazu, dass nun eine ortsnahe (künstliche) Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens wird, vor dem Hintergrund einer konkreten Planung, die Altlastensituation in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenbehörde - detailliert weiter untersucht.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde somit in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann grundsätzlich nachgewiesen, dass auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Die genaue Dimensionierung und Planung der Entwässerungsanlagen erfolgt in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens. Neben der Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen ist alternativ auch eine Muldenversickerung möglich. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen des Fachbüros wurden beide Varianten untersucht (vgl. F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Hydrogeologisches Gutachten, Langenfeld 28.05.2023). Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, werden Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet umzusetzen sein.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden. Dies ist schon damit zu begründen, dass erst bei einer konkreten Planung die tatsächliche Versiegelung und damit das Volumen der erforderlichen Rückhaltung berechnet werden kann.

Der Unteren Wasserbehörde ist im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass aus dem Bebauungsplangebiet keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Gewässer entstehen bzw. die hydraulische Situation im Gewässer nicht verschärft wird.

Grundsätzlich ermöglicht der vorliegende Angebotsbaugebungsplan auch die Schaffung einer Tiefgarage. Die möglichen Auswirkungen einer solchen Tiefgarage sind jedoch erst im Rahmen einer konkreten Planung abschließend zu bewerten. Bei der Errichtung einer Tiefgarage ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Da es zu baubedingten und temporären Eingriffen in den Grundwasserkörper kommen kann, ist voraussichtlich die Umsetzung einer „weißen Wanne“ im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig.

Hinsichtlich des hoch anstehenden Grundwassers kann ausgeführt werden, dass bei einer Geländeoberkante im Mittel von 43 mNHN ein durchschnittlicher Wasserstand an der aktiven Grundwassermessstelle der Bezirksregierung Düsseldorf an der Walter-Wiederhold-Straße (LGD-Nr. 036460175) sowie der Grundwassermessstelle des Landesamtes für Na-

tur, Umwelt und Verbraucherschutz an der Niedenstraße/Eichenstraße (LGD-Nr. 031020318) von 39,62 mNHN bzw. 39,29 mNHN gemessen wurde. Folglich wären Flurabstände von ca. 3 bis 4 m zu erwarten. Seitens der Unteren Bodenbehörde wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass die Festlegung des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) durch zwei im nahen Umfeld laufende Grundwassersanierungen beeinflusst wird. Die Grundwasseroberfläche ist derzeit (und auch mittelfristig) durch die starken Grundwasserentnahmen um ca. 50 bis 70 cm abgesenkt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Grundwasserförderung gestoppt werden, steigt der Grundwasserstand wieder an. Dies ist für die Planung zu berücksichtigen. Der MHGW sollte daher bei ca. 40,5 m NHN angesetzt werden.

zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gerade die Ausführungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zeigen, dass die Thematik der Grundstücksentwässerung sehr ernst genommen wird. Es wurden umfangreiche Informationen gesammelt und in die Begründung in den Umweltbericht aufgenommen. Aufgrund der nochmals vorgebrachten Anregungen wurden bereits auf Ebene des Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann nun weitergehende Untersuchungen (Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben sowie Hydrogeologie) durchgeführt. Im Ergebnis wurde grundsätzlich nachgewiesen, dass auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Die genaue Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlagen oder/und Rückhaltung erfolgt in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens. Neben der Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen ist alternativ auch eine Muldenversickerung möglich. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen des Fachbüros wurden beide Varianten untersucht.

Der Einwendende kritisiert die Aussage, dass durch eine Rückhaltung der Entwässerungskanal „entlastet“ wird. Hierzu kann jedoch erläutert werden, dass die Rückhaltung auch einer späteren Versickerungsanlage vorgeschaltet sein kann. In jeden Fall ist der Unteren Wasserbehörde im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass aus dem Bebauungsplangebiet keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Gewässer entstehen bzw. die hydraulische Situation im Gewässer nicht verschärft wird.

Eine konkrete Entwässerungsplanung kann jedoch erst im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, da es bislang kein hinreichend konkretes Vorhaben gibt und sich folglich auch die Dimensionierung der Versickerungsanlage / Rückhaltung erst dann konkret berechnen lässt. In dem hydrologischen Gutachten wurde nun zunächst einmal im Sinne einer Worst-Case-Annahme davon ausgegangen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze komplett für die Errichtung von Gebäuden ausgeschöpft würde. Im Ergebnis können die anfallenden Niederschlagswässer grundsätzlich vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

zu 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gerade, weil in diesem Bauleitplanverfahren schon umfangreiche Informationen seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie seitens der Öffentlichkeit gesammelt werden konnten, konnte die Thematik der Entwässerung in der Begründung und im Umweltbericht ausführlich dargestellt werden. Dabei zeigt der Bebauungsplan bereits auf, dass im Zuge einer konkreten Entwässerungsplanung bestimmte Parameter zu berücksichtigen sind. Unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes nach §1 Abs. 7 BauGB wurden im Bebauungsplan daher bereits mögliche Konflikte aufgezeigt und zur Konfliktbewältigung Lösungen (Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet) aufgezeigt.

Die genaue Dimensionierung und Ausgestaltung der Entwässerungsplanung erfolgt dann im Baugenehmigungsverfahren. Eine zusätzliche Belastung für die Anwohner bzw. Eigen-

tümer*innen von betroffenen, angrenzenden Grundstücken insbesondere bei Starkregenergie Ereignissen soll vermieden werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf §15 Abs. 1 BauNVO und dem hierin enthaltenen Rücksichtnahmegebot hingewiesen.

Es ist korrekt, dass ein Baugenehmigungsverfahren ein „nicht öffentliches Verfahren“ ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die zuständigen Fachämter und Behörden auf Grundlage der bestehenden rechtlichen Regelungen arbeiten und hier keine willkürlichen Entscheidungen getroffen werden.

zu 6:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Klimaanpassungsgesetz Nordrhein-Westfalen (KlAnG NRW) wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt. Es wird an dieser Stelle auch auf §1a Abs. 5 BauGB hingewiesen, hier heißt es: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Im vorliegenden Planverfahren wurde das Schutzgut Klima im Rahmen des Umweltberichtes behandelt und die Belange in der Abwägung berücksichtigt. Die Informationen hierzu sind im Zuge der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden.

Im Umweltbericht heißt es: „Das Plangebiet ist in der Karte Klima- und immissionsökologische Funktion in der Stadt Hilden (Planungshinweise Stadtklima) als Grün- und Freifläche von hoher stadtklimatischer Bedeutung gekennzeichnet. In der Karte zu den Klima- und immissionsökologischen Funktionen der Stadt Hilden ist die Fläche als Ausgleichsraum mit einer hohen Kaltluftlieferung gekennzeichnet.“ Damit wird bereits die Bedeutung der Fläche beschrieben. Eine Anpassung des Umweltberichtes um weitere Ausführungen zum Thema „Vorstadtklima“ ist daher nicht erforderlich. In Abwägung der unterschiedlichen Belange wird eine bauliche Entwicklung dieses integrierten Standortes vorgesehen. Es werden aufgrund der Plangebietsgröße, der Vorbelastung und der verbleibenden Grünstrukturen entlang der Düsseldorfer Straße keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erkannt, welche als erheblich einzustufen wären.

Hinsichtlich der außerhalb des Plangebietes installierten PV-Anlagen kann erläutert werden, dass hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, welcher eine bauliche Nutzung des Areals schon in den 1970er-Jahren planungsrechtlich vorbereitet hat. Durch die installierte PV-Anlage wird nun auf dem Areal Strom produziert. Die Anlage soll zur CO₂-Neutralität des Standortes der dort ansässigen Firma beitragen.

Das KlAnG NRW wird im Zuge der Planung berücksichtigt. Es wird bewusst ein integrierter Standort einer baulichen Entwicklung im Außenbereich vorgezogen. Entlang der Düsseldorfer Straße wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt, sodass die vorhandenen Bäume erhalten bleiben und gesichert werden.

zu 7:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanes, welcher eine Angebotsplanung darstellt, werden die überwiegenden Flächen des Plangebietes als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 8 BauNVO können ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde daher geprüft, ob eine solche Nutzung grundsätzlich möglich ist oder zu erheblichen Konflikten führen würde. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung führt der Gutachter aus, dass durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) am Tag sowie

55 dB(A) in der Nacht im Bereich der geplanten Betriebsleiterwohnung unterschritten werden. Weiterhin erläutert der Gutachter, dass die Geräuschimmissionen aus dem Gewerbelärm die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 65 dB(A) am Tag sowie 55 dB(A) in der Nacht ebenfalls deutlich unterschreiten. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens würde die Frage nach der Lärmbelastung für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter anhand einer konkreten Planung überprüft werden. Bereits in der schalltechnischen Untersuchung weist der Fachgutachter darauf hin, dass die in einem Gewerbegebiet zulässigen Orientierungswerte zwar eingehalten werden, die zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Inneren von Gebäuden notwendigen Betrachtungen der Außenbauteile jedoch im Rahmen des Schallschutznachweises erfolgen muss. Sofern erforderlich würden dann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Maßnahmen festgelegt.

zu 8:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Genehmigungen der Akzo-Nobel und 3M sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Gleichwohl berücksichtigen die Genehmigungen der zuvor genannten Störfall-Betriebe die gesetzlichen Vorgaben um mögliche Störfälle bestmöglich beherrschen zu können.

2. die Anregungen der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 29.08.2022 bis einschließlich zum 30.09.2022 wie folgt zu behandeln:

2.1 Schreiben von BürgerIn Nr. 1 vom 30.09.2022

2.1.1 Es wird auf die Stellungnahmen vom 14.12.2017 und 14.02.2019 sowie die Antragsbegründung vom 02.03.2021 im Normenkontrollverfahren hingewiesen; diese werden zum Gegenstand der Stellungnahme gemacht.

2.1.2 Es wird bemängelt, dass die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, fehlerhaft ist. Es wird bemängelt, dass das Emissionskontingent der Teilfläche 8C erheblich erhöht wurde. Diese Teilfläche des Bebauungsplanes liegt am Nächsten zum Wohnhaus der Mandantin und dem anschließenden faktischen reinen Wohngebiet.

Des Weiteren wird die Annahme einer Gemengelage, insbesondere am Immissionsort 9, bemängelt, da dort so eine Überschreitung der Werte in allgemeinen Wohngebieten um 3 dB zulässig sei. Eine entsprechende Überschreitung wie an jenem Fenster ist sodann in praktisch gleicher Höhe auch an dem danebenliegenden, etwa 1,80 m hiervon entfernten, gleichen Fenster zu erwarten.

Zudem bestünde nördlich des Plangebietes um die Daimlerstraße und den Porscheweg eine reine Wohnbebauung, hier sei bei der Bewertung der Schutzwürdigkeit nach TA Lärm von der Schutzwürdigkeit eines Reinen Wohngebietes auszugehen. Zuschläge auf Grund einer Gemengelage seien auf dieser Grundlage zu beurteilen.

Ebenfalls wird bemängelt, dass die Annahmen zum Emissionsgeschehen nicht hinreichend konservativ getroffen seien. Eine Befüllung der Absetzcontainer soll im Gutachten nicht berücksichtigt worden sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Betrieb bereits heute teilweise auch sonntags gearbeitet wird.

Die genannte „Lärmschutzwand“ ist eine einfache Holzwand, die vorrangig als Sichtschutz, aber praktisch nicht als Lärmschutz wirkt.

Als Fehlerhaft wird bewertet, dass einzelne Immissionsorte in vergleichsweise engerer Ver-

flechtung zu den gewerblichen Nutzungen nicht als Teil einer Gemengelage gewertet werden, hierbei wird insbesondere der Immissionsort 15/15a genannt.

Es wird auf die in der TA Lärm verankerten Regelungen hingewiesen, besonders auf die Situation des Zusammentreffens von Gebieten zur gewerblichen Nutzung und welchen die der Wohnnutzung dienen. Hierbei wird auf die Schutzwürdigkeit von Wohnbebauungen verwiesen, welche zeitlich vor gewerblicher Nutzung entstanden sind.

Es wird bemängelt, dass die Planung vorsieht, in Richtung der nördlichen Wohnbebauung die höchsten Emissionskontingente anzuordnen.

2.1.3 Die Angaben zur Entwässerung werden als fehlerhaft bezeichnet. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Antragsbegründung vom 02.03.2021 Seite 20ff verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Mönchengraben bereits heute überlastet ist, auf Überflutungen und Wassereinbrüche in der Umgebung des Plangebietes im Zusammenhang mit Starkregenereignissen wird hingewiesen. Zugleich wird durch den Bebauungsplan auf Grund der Altlastensituation eine Versickerung ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regenwasserrückhaltung nur ein bestimmtes Volumen aufnehmen kann. Es wird daher befürchtet, dass der Mönchengraben zusätzlich belastet wird. Des Weiteren wird auf die Auswirkungen von kürzlich realisierten Bauvorhaben bzw. in Bau befindlichen Vorhaben im Umfeld des Plangebietes hingewiesen. Bereits durch deren zusätzliche Bodenversiegelung erfolge eine höhere Belastung oder Überlastung der Entwässerung.

Da eine Erweiterung der öffentlichen Entwässerungsanlagen von der Stadt nicht beabsichtigt ist, wird bezweifelt, dass das Problem der Entwässerung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden kann.

2.1.4 Es wird vorgetragen, dass Fehler in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bestünden. Die Attikableche müssen immer auf Fledermausvorkommen überprüft werden. Die Aussage im Kapitel 5.4, dass dort keine Fledermäuse leben und reproduzieren können, ist falsch. Genauso existierte in den Baumhöhlen eine Spechtbrut, diese wurde der Stadt Hilfen schriftlich gemeldet. Die Höhlen müssen mit Hubsteiger und Endoskop überprüft werden, bevor die Bäume gefällt werden. Methodisch erbringt der Einsatz eines Batdetektors zur Prüfung einer Baumhöhle auf Besiedlung keine Aussage. Hierzu muss ein Endoskop verwendet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 2.1.1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen vom 14.12.2017 und 14.02.2019 wurden bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt und die vorgebrachten Anregungen in die Abwägung eingestellt (siehe Sitzungsvorlagen WP 14-20 SV 61/201 und WP 14-20 SV 61/239). Aufgrund der zusätzlichen Erkenntnisse aus dem weiteren Planverfahren werden diese Stellungnahmen unter 2.2 und 2.3 dieser Sitzungsvorlage nochmals aufgeführt und der Abwägungsvorschlag aktualisiert. Die Änderungen gegenüber der jeweils ursprünglichen Abwägung werden in kursiv und unterstrichen gekennzeichnet.

Die Inhalte der Antragsbegründung vom 02.03.2021 im Normenkontrollverfahren wurden seitens der Stadtverwaltung geprüft und Anpassungen an der Planung (Emissionskontingente) vorgenommen sowie Erläuterungen zur Entwässerung des Plangebietes in der Begründung ergänzt. Der Bebauungsplan, welcher dem vorliegenden Heilungsverfahren gemäß §214 BauGB zugrunde liegt, berücksichtigt insofern auch bereits eine Behandlung der in der Antragsbegründung zum Normenkontrollantrag vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Bereits in diesen Schreiben werden im Wesentlichen die Themen Lärmschutz und

Entwässerung vorgetragen, welche auch im nun zu behandelnden Schreiben vom 30.09.2022 ausgeführt werden. Gleichwohl wird auch die Antragsbegründung unter 2.4 inhaltlich aufgeführt und hierzu ein Abwägungsvorschlag beigelegt.

zu 2.1.2:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Die schalltechnische Untersuchung wurde vor der durchgeführten erneuten öffentlichen Auslegung im Zuge des Heilungsverfahrens überarbeitet. Im Bebauungsplan werden die sich aus dem Fachgutachten ergebenden Emissionskontingente festgesetzt. Es ist korrekt, dass dabei das Emissionskontingent der Teilfläche 8C erhöht wurde. Allerdings werden die Schutzansprüche der einwendenden Person berücksichtigt. Die angrenzende Wohnbebauung liegt nicht in einem faktisch reinen Wohngebiet, diese Auffassung wird nicht geteilt. Die umliegenden Wohnnutzungen sind als allgemeine Wohngebiete eingestuft und wurden dementsprechend in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Entgegen der Auffassung der einwendenden Person wird in der schalltechnischen Untersuchung von einer Gemengelage ausgegangen, welche sich durch die örtliche Situation begründet. Dabei wird berücksichtigt, dass aufgrund der Gemengelage an den Immissionsorten IO 8 (Forststraße 4 W 2. OG), IO 8a (Forststraße 4 O 2. OG), IO 8b (Forststraße 4 S 2. OG) und IO 9 (Porscheweg 12) um 3 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwerte herangezogen werden. Es ist korrekt, dass auch an einem rd. 1,8m vom IO 9 entfernten Fenster vergleichbare Werte anzunehmen sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auch diese erhöhten Immissionsrichtwerte noch deutlich unterhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete liegen. In Mischgebieten liegen die Immissionsrichtwerte bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Selbst bei diesen Werten wird noch von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen.

Auch kann die Auffassung, dass es sich nördlich des Plangebietes um die Daimlerstraße und den Porscheweg um ein Reines Wohngebiet handelt, nicht geteilt werden. Folglich wird hier auch die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wurde eine Emissionskontingentierung durchgeführt. Auch für die westlich angrenzenden Flächen des bestehenden Gewerbebetriebes ist eine solche Emissionskontingentierung bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung erfolgt. Die Aussage, dass die Annahmen zum Emissionsgeschehen nicht hinreichend konservativ getroffen seien, wird nicht geteilt. Die Befüllung des Absetzcontainers (außerhalb des hier vorliegenden Plangebietes) auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände ist im Rahmen der dort festgesetzten Emissionskontingente zu bewerten.

Der Hinweis, dass in dem bestehenden ans Plangebiet angrenzenden Betrieb teilweise auch sonntags gearbeitet werden soll, wird zur Kenntnis genommen. Für ein Bauvorhaben im vorliegenden Plangebiet können im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens Auflagen zu den Betriebszeiten gemacht werden.

Der Hinweis zur Lärmschutzwand wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Wand befindet sich auf dem bestehenden Betriebsgelände (außerhalb des Plangebietes) und wurde als Lärmschutz für die benachbarte Bebauung errichtet. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Bedenken, dass der Immissionsort 15/15a nicht als Teil der Gemengelage gewertet wird, wird nicht geteilt. Die Beurteilung beruht auf der östlich der Niedenstraße vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Die Hinweise auf die in der TA Lärm verankerten Regelungen bezüglich des Zusammenstehens von gewerblichen Nutzungen und Wohnen werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor dem Bebau-

ungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den nördlichen Teil des Plangebietes und somit gerade im Nahbereich zur Wohnbebauung ein Gewerbegebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung (aus 12/2006) und den vorhergehenden Bebauungsplänen festgesetzt wurde. Es erfolgt somit keine erstmalige Festsetzung eines Gewerbegebietes im Nahbereich zum vorhandenen Wohnhaus. Die Schutzansprüche der Wohnbebauung werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente gewährleistet. Das Umfeld ist bereits heute durch zahlreiche gewerbliche Nutzungen geprägt.

zu 2.1.3:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde die Thematik der Entwässerung bereits umfangreich betrachtet, sodass die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Thematik der Entwässerung dargestellt werden konnten. So sollen die Flächen des Plangebietes an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, diese entwässert im Trennsystem. Während das Schmutzwasser über die Kanalisation abgeleitet werden soll, soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst ortsnahe zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurden dazu bereits Voruntersuchungen durchgeführt, welche eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweisen (vgl. F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Gutachterliche Stellungnahme Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben, Langenfeld 30.05.2023 und F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Hydrogeologisches Gutachten, Langenfeld 28.05.2023). Alternativ wäre eine Einleitung über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße möglich. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt nach den Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz.

Die Flächen sind zwar im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt, aufgrund der hydraulischen Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße und Forststraße wäre jedoch eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Über Details der Rückhaltemaßnahmen und der Anschlussmöglichkeiten wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert entschieden.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.12.2017 sollte im vorliegenden Bebauungsplan die Dachflächenniederschlagswasserbeseitigung ursprünglich vorzugsweise per Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Diese Stellungnahme wurde vor dem Hintergrund der möglichen Altlastenthematik abgegeben. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde dies nun mittels chemischer Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurden keine Auffüllungen mit anthropogenen Fremdbestandteilen bzw. sonstige organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. "Die chemisch- analytischen Untersuchungen an den Bodenluftproben sowie an der auf die Prüfwerte gemäß Wirkungspfad Boden - Grundwasser untersuchten Probe ergaben keine Auffälligkeiten." (F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Gutachterliche Stellungnahme Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben, Langenfeld 30.05.2023, Seite 10). Die Erkenntnisse aus den ergänzenden Untersuchungen (Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben sowie Hydrogeologie) führen dazu, dass nun eine ortsnahe (künstliche) Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens wird, vor dem Hintergrund einer konkreten Planung, die Altlastensituation in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenbehörde - detailliert weiter untersucht.

Generell gilt auch weiterhin, dass aufgrund der bekannten, hydraulischen Belastung des RW-Kanalnetzes das im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und / oder versickert werden soll. Diese Forderung erfolgt allein aus dem Grunde, dass vorhandene Kanalnetz zukünftig hydraulisch zu entlasten und die Abflusskapazitäten zu verbessern. Auf Ebene des Bebauungsplanes

wurde nun in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann grundsätzlich nachgewiesen, dass auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Die genaue Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlage erfolgt in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens. Neben der Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen ist alternativ auch eine Muldenversickerung möglich. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen des Fachbüros wurden beide Varianten untersucht. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, werden Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet umzusetzen sein.

In dem hydrologischen Gutachten wurde zunächst einmal im Sinne einer Worst-Case-Annahme davon ausgegangen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze komplett für die Errichtung von Gebäuden ausgeschöpft würde. Im Ergebnis können die anfallenden Niederschlagswässer vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann somit davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden.

Insbesondere da im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die Thematik der Entwässerung bereits umfangreich erörtert wurde, ist die Stadt davon überzeugt, dass eine Konfliktbewältigung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet werden kann. Eine weitere Belastung des Mönchengrabens soll vermieden werden.

Die im Umfeld des Plangebiets realisierten Bauvorhaben sind nicht Gegenstand des hier zu behandelnden Bebauungsplanes. Es kann jedoch erläutert werden, dass im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren eine Entwässerungsplanung zu den Bauvorhaben erarbeitet und umgesetzt wurde. Alle Maßnahmen erfolgten hierbei mit dem Ziel die hydraulische Belastung des RW-Kanalnetzes nicht weiter zu verschärfen.

zu 2.1.4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Flachdächer mit nach unten geöffneter Attika bieten allgemein ein potentiell Quartier für gebäudebewohnende Fledermäuse. Die Halle angrenzend ans Plangebiet bietet durch die Metallverkleidung der Außenfassade unterhalb der Attika nur ein sehr eingeschränktes Potential. Durch die glatte Oberfläche der Fassade finden die Tiere keine geeigneten Anflugflächen. Eine Nutzung des Gebäudes als Fledermausquartier wird als unwahrscheinlich klassifiziert. Sofern ein Anbau an die Hallen vorgesehen wird, wird jedoch seitens des Gutachters empfohlen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Untersuchung der Attika auf einen Besatz mittels Hubsteiger und Endoskop durchzuführen. Der textliche Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Der Anregung der einwendenden Person wird somit entsprochen.

Der Anregung hinsichtlich der Höhlen wird gefolgt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und die textlichen Hinweise im Bebauungsplan wurden korrigiert. Es heißt hier nun richtigerweise, dass die Kontrolle mittels Hubsteiger und Endoskop durchzuführen ist.

2.2 Schreiben von BürgerIn Nr. 1 vom 14.12.2017

2.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass bereits die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hilden vom 06.11.2017 fehlerhaft sei. Sowohl die Bekanntmachung als auch die Offenlage des Bebauungsplans müssen wiederholt werden.

2.2.2 Es wird angemerkt, dass das schalltechnische Gutachten inhaltliche und methodische

Fehler und Unklarheiten aufweise. Zudem werden methodische und rechtliche Fehler bei der artenschutzrechtlichen Prüfung und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bemängelt. Weiterhin werden Widersprüche zwischen den Gutachten untereinander sowie im Vergleich zu diversen Stellungnahmen aus der Ratssitzung vom 11.10.2017 bemängelt.

2.2.3 Es wird gefordert, dass die Beschreibung des Umfelds den Tatsachen entsprechend überarbeitet wird. Die Wohnbebauung im Norden und Nordwesten des Plangebietes (Forststraße und Porscheweg) bleibe in Texten und Gutachten nahezu unerwähnt.

2.2.4 Es wird der Hinweis gegeben, dass das schalltechnische Gutachten inhaltlich gravierende Fehler aufweise. Mit der Fa. Wirzius wird eine erhebliche Schallquelle im Umfeld als relevante Berechnungsgrundlage zugrunde gelegt, die seit vier Jahren nicht mehr existiere. Stattdessen wird das Areal durch den LKW- Gebrauchtwagenhandel AH-Trucks genutzt. Der Stellungnahme sind Luftbilder zum Vergleich der Situation des Gewerbebetriebs Niedenstraße Nr. 65 aus den Jahren 2014 und 2017 beigelegt.

2.2.5 Es wird angemerkt, dass das Schallgutachten weder die Auswirkungen der geplanten Zufahrt von der Forststraße noch die geplante Tiefgaragenzufahrt als Schallquellen ausreichend berücksichtigt. Die vorhandene, ca. 4m hohe existierende Schallschutzwand am Nordrand des Bestandsgewerbes sei für die Schallreduzierung wirkungslos.

2.2.6 Die Berechnungsgrundlage zum umgebenden Verkehrslärm wird als fehlerbehaftet angesehen. Aufgrund des Alters und möglicher Erfassungsfehler der Verkehrszählung müssten aktuelle Daten herangezogen werden. Zu den für die Forststraße (2003) und Niederstraße (2013) genannten Zahlen fehlten die Parameter zu den Erhebungsumständen und Zählungsstandorten.

2.2.7 Es wird nachgefragt, an welchen Straßenabschnitten die Zählungen genau stattgefunden haben.

2.2.8 Der Bürger erkundigt sich im Weiteren, wie die Straßenbeschaffenheit der Forststraße zum Zeitpunkt der Erhebung war und ob es schon die Querswellen und Verengungen der Fahrbahn durch beidseitige Parkmarkierungen auf der Straße gab.

2.2.9 Es wird grundsätzlich angezweifelt, dass auf der eher schmalen, teilweise einspurigen Forststraße täglich nahezu 2/3 der täglichen KFZ Zahlen der zweispurigen Haupteinfahrungsstraße Niedenstraße fahren. Weiter sei es nicht vorstellbar, dass auf der Forststraße täglich 25% der Fahrzeugzahlen der Düsseldorfer Straße (13.100 KFZ/ Tag) fahren sollen. Die Angaben werden als Hinweise auf methodische Fehler in der Datenbasis gewertet und daher als Grundlage für Berechnungen des „Grundrauschens“ im Umfeld der Anwohner abgelehnt.

2.2.10 Es wird der Hinweis gegeben, dass in der artenschutzrechtlichen Prüfung mehrfach auf eine konkrete Zunahme der Lärmentwicklung im Plangebiet verwiesen werde. Dem gegenüber werde in der Begründung zum B-Plan mehrfach eine Lärmzunahme ausgeschlossen.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet wird.“ Dieser Aussage wird widersprochen.

2.2.11 Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Lärm auf Grund der Zufahrt über die Forststr. und der Ein-/ Ausfahrtsöffnung der Tiefgarage in direkter Fluchtlinie auf das Haus Porscheweg Nr. 10/12 gravierend auswirken werde. Der im Gutachten zugrunde gelegte Lärmpegel der Umgebung sei falsch berechnet worden.

2.2.12 Es wird der Hinweis gegeben, dass ein bestehender Wohngebäuderiegel gegenüber dem Verkehrslärm der Forststr. und die Bestandsgebäude von MC² Europe Wohngebäude gegenüber dem Lärm der Düsseldorfer Str. abdämmen. Zu der abschirmenden Wirkung der geplanten Halle gegenüber dem Lärm der Düsseldorfer Straße fehlten genaue Angaben. Es werde nicht dargelegt, ob und welche Konsequenzen daraus für den Bebauungsplan gezogen werden sollten. Im Bebauungsplanentwurf sei dazu nichts erkennbar.

2.2.13 Es wird vermutet, dass das Schallgutachten auf der Schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung vom Juli 2006 basiert und mehrfach lediglich angepasst wurde.

2.2.14 Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich eine theoretische Schallausbreitungsrechnung (Prognose) durchgeführt wurde u.a. für den Punkt Immissionsort (IO) 9 Porscheweg 10. Den Angaben wird widersprochen und gefordert, eine reale örtliche Langzeitmessung der Schallsituation über mindestens eine typische Arbeitswoche und ein Wochenende durchzuführen.

Ein gravierender Fehler der Schallberechnungen sei, dass die Tiefgaragenausfahrt in den Berechnungen unterbewertet bleibe.

Es wird weiter gefordert, dass das schalltechnische Gutachten grundlegend neu erarbeitet wird, die daraus abgeleiteten Planungen müssten entsprechend grundlegend angepasst werden.

2.2.15 Es wird festgestellt, dass das Schallgutachten Fahrzeugverkehr ausschließlich werktags zwischen 7:00 bis 20:00 Uhr berechne. In der Begründung zum B-Plan und in Stellungnahmen zu Anregungen werde dagegen stets von einem 24h / 7 Tage möglichen Verkehr auf dem Firmengelände und in die geplante Tiefgarage gesprochen. Es wird der Hinweis gegeben, dass für einen unbeschränkten Betrieb keine Gutachtenberechnungen zu den Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebäude vorliegen. Der uneingeschränkte Betrieb über sieben Tage und 24h dürfe daher nicht vorgesehen werden, denn die Grundlagenannahmen seien widersprüchlich und unrealistisch.

2.2.16 Es wird der Hinweis gegeben, dass der PKW-Verkehr auf dem Firmengelände MC² Forststr. im Bestand überschaubar sei, der Firmenparkplatz sei zu keiner Tageszeit zu mehr als 50 % belegt. Es erscheine unrealistisch und zu hoch, dass durch eine Erweiterung der Firma MC² 184 zusätzliche Pkw und 30 Lkw Fahrten angesetzt werden. Aus der TAC-Berechnung gehe nicht hervor, wohin die 184 Pkw fahren. Es gebe keinen ausgewiesenen Stellplatz auf dem Plangebiet.

2.2.17 Die Angabe, dass zukünftig sechs Lkw in die Tiefgarage fahren, aber kein Pkw wird hinterfragt. Im Vergleich zur heutigen Anlieferung werde im Lärmgutachten von einer Zunahme des Lieferverkehrs ausgegangen, hierzu wird nach den Hintergründen gefragt. Eine Tiefgarage werde abgelehnt, da weder der Lärmschutz gewährleistet sei noch der Bedarf auch nachvollziehbar dargestellt werden könne.

2.2.18 Es wird darauf hingewiesen, dass der Stellplatzbedarf für TF8 A, TF8 B, TF8 C und eine Penthouse-Betriebsleiterwohnung auf den schon vorhandenen Parkflächen von MC² und jener Flächen, die anstelle der Tiefgaragenzufahrt zur Verfügung stehe, erfüllt werden könne. Die Zufahrt hierfür müsse zwingend über die Nidenstraße und jene Betriebsfläche erfolgen, auf denen auch die geplanten 10 LKW / Tag die neue Halle anfahren werden. Ein Verkehrskonflikt auf der B-Planfläche wird nicht gesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Container am Nordrand der Bestandshalle mehr als 3 Mal täglich laut und lärmend befüllt werden. Die neu gebaute Schallschutzwand biete keinerlei Schallminderung gegenüber der Vorsituation.

Es wird angefragt, ob die Tiefgarage im Vorgriff auf eine seitens des Einwenders befürchtete weitere Gewerbebebauung des Plangebietes TF1 (ex GE8) gebaut werde. Sollte es bereits Planungen zur Fläche TF 1* geben, müssten diese in den Begründungen zwingend dargestellt werden. Es wird gefordert, dass sämtliche Informationen zum aktuellen Planungsstand für die Fläche TF1* offengelegt werden.

Die Zufahrt über die Forststraße werde abgelehnt. Die Lärmzunahme sei für Anwohner nicht hinnehmbar.

Falls die Planung der Tiefgarage weitergeführt werden sollte, wird vorsorglich gefordert, die Zufahrt bis an die Forststraße vollständig einzuhausen. Es wird weiter gefordert, dass sämtliche Zufahrten nur werktags zwischen 7.00 und 20:00 zugelassen werden dürfen und sämtliche Abluftanlagen generell an der Düsseldorfer Str. in größtmöglicher Distanz zur Bebauung Porscheweg platziert werden müssen.

2.2.19 Es wird der Hinweis gegeben, dass die Planung für die Lkw-Zufahrt in die nördliche Halleneinfahrt TF 8C nicht schlüssig sei. Es werde ein deutlich größerer Kurvenradius benötigt, als in der Planung möglich. Es wird mit zusätzlicher Lärmentwicklung durch rangierende Lkw gerechnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Tiefgarage für Lkw ein mindestens 5m hohes Lichtraumprofil aufweisen müsse. Derartige Hinweise und die Auswirkungen auf die Planungen sind nicht dargestellt.

Es wird befürchtet, dass die vorliegenden Planungen nur temporären Charakter haben und Teil einer weit größeren Gesamtplanung unter Einbeziehung des Gesamtraumes TF1* sind. Nur für diesen Fall scheint die Tiefgarage einen Sinn zu ergeben. Alle weiteren diesbezüglichen Planungsentwürfe müssten offengelegt werden.

Die Höhe der Gebäude mit 11m wird abgelehnt. Es werde eine Blockbebauung geschaffen, die wie ein Riegel wirke. Die Gebäude der Firma MC² sind 8,40m hoch. Ein unmittelbarer Anbau an die Gebäude von MC² ist laut Begründungstext vorgesehen. Daher dürfe auch die Höhe nicht überschritten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zusätzliche Aufbauten der Technik auf ein Minimum zu reduzieren sind. Fahrstuhltechnik und anderes müsse im Gebäude selbst eingebaut werden. Aufbauten wie Schornsteine müssten an der Düsseldorfer Str. und so weit entfernt wie möglich von der Bebauung angeordnet werden.

2.2.20 Es wird der Hinweis gegeben, dass das angeblich harmonische Ortsbild sich nicht an der Firstkante eines Hauses festmachen ließe. Ein spitzwinkliges Dach eines freistehenden Einfamilienhauses als Referenz der Gebäudehöhe für ein großes kubisches Industriegebäude habe mit einem harmonischen Ortsbild nichts zu tun.

2.2.21 Es wird gefordert, die dem Porscheweg zugewandte Seite müsse genauso wie die südliche Seite dauerhaft mit Gehölzen begrünt werden. Dies sei in den Planungen verbindlich festzulegen.

2.2.22 Es wird der Hinweis gegeben, dass erhebliche Widersprüche in den verfügbaren Texten zur Niederschlagsentwässerung bestehen. In der Begründung zum B-Plan steht (S. 26) „es wird davon ausgegangen, dass in den begrünten Teilbereichen des Plangebietes

eine Versickerung (...) möglich ist."

In den Stellungnahmen des Stadtrates vom 11.10.2017 zu den Anregungen UWB Kreis Mettmann steht dagegen: „Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt auf Grundlage des Generalentwässerungsplanes aus 2010. Vorflut ist der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstr. DE-01_M. Die Möglichkeit einer Versickerung in den begrünten Teilbereichen ist daher nicht erforderlich. Auf entsprechende Untersuchungen kann verzichtet werden."

Der Niederschlagswasserkanal zwischen dem Plangebiet und dem Haus Porscheweg Nr. 12 (Mönchengraben?) sei nach Aussage einer städtischen Mitarbeiterin aus dem Jahr 2016 an der Leistungsgrenze. Privaten Anwohnern sei die Einleitung versagt und die direkte Versickerung vorgegeben worden. Vor diesem Hintergrund sei es nicht nachvollziehbar, dass die neue Gewerbefläche in diesen Kanal entwässert werden könne. Es werden Überschwemmungen bei Starkregen befürchtet. Eine Versickerung in die Grünfläche an der Düsseldorfer Straße sei auf Grund der Abstandsregelung zu Kellern (min. 6m) und zum Schutz der Wurzeln jener laut B-Plan geschützten Bäume nicht möglich.

Es wird ein einschlägiges Gutachten mit qualifizierten Vorgaben und eine für die Anlieger sichere Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplanverfahren gefordert.

2.2.23 Es wird der Hinweis gegeben, dass die Beschreibung der Biotopsituation nicht den Tatsachen entspreche. Bis heute stehen noch mehrere mindestens 40-jährige Pappeln im Plangebiet. Teilweise sind die Fällungen des Jahres 2017 rechtswidrig erst Mitte März durchgeführt worden (Anzeige bei der Stadt Hilden und der UNB Kreis Mettmann, jeweils mit Verweis auf ein Buntspechtbrutpaar und seine Höhle).

2.2.24 Es wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutzbeitrag erhebliche fachliche, methodische und inhaltliche Mängel aufweise. Damit sei die hieraus resultierende Bewertung falsch.

Es wird der Hinweis gegeben, dass bis heute über 40-jährige Bäume mit Höhlen und einem Bruthöhendurchmesser von mindestens 75 cm im nördlichen Plangebiet stehen. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die bereits erfolgten Fällungen von Altbäumen rechtswidrig ohne Prüfung auf Höhlen (Reproduktionsstätte von Vögeln und Fledermäusen) durchgeführt wurden. Die Buntspechtbrut 2017 zeige, dass Brutplätze vorhanden sind und damit mögliche Fledermaushangplätze existieren.

2.2.25 Es wird darauf hingewiesen, dass für jegliche Zerstörung (hierzu gehöre eine Fällung) bekannter Reproduktionshabitate entgegen den Aussagen in den Gutachten zwingend eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 BNatSchG i.V.m. §§ 44 ff. BNatSchG bei der UNB zu beantragen sei.

2.2.26 Die einzige Begehung des Gutachters am 21.März 2016 sei zur Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen methodisch absolut falsch. Es sei unmöglich, außerhalb der Brutzeit der meisten Vogelarten und noch während der Winterruhe der Fledermäuse einen Überblick über die Anwesenheit von streng geschützten Arten zu erhalten.

2.2.27 Es wird kritisiert, dass der Ausschluss der Vorkommen streng geschützter Arten allein aufgrund der "Standortfaktoren" fachlich falsch sei. Singvögel bauen ihre Nester jährlich neu. Fledermausquartiere kann man nicht mit einem Blick vom Boden aus an einem Flachdach erkennen. Für einen ersten Überblick hätten zumindest während der Flugzeiten der Fledermäuse abendliche Begehungen mit Verwendung eines BAT Detektors erfolgen müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zwergfledermausquartiere regelmäßig auch unter Holz- oder Attikaverkleidungen vorzufinden seien - in Industriebauten und auch in Bungalows oder Hochhäusern.

Das Resümee "insgesamt ergeben sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG" sei rechtlich falsch. Es müssten auf jeden Fall Ausnahmegenehmigungen für die Fällung beantragt werden.

2.2.28 Der Grünbestand vor der „Fällaktion“ sei zu bewerten, dies finde sich in der Bilanzierung leider nicht wieder. Da immer noch Höhlenaltnaholz stehen, ist die Kompensationsberechnung also falsch. Es wird eine nachprüfbar Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichs Bilanzierung und deren Konsequenzen gefordert.

2.2.29 Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird befürchtet. Die geplanten Gebäude sollen von Norden her dauerhaft begrünt werden. Es wird zudem gefordert, dass die Höhe des Gebäudes entsprechend dem Bestandsgebäude der Firma MC² auf ca. 8m reduziert wird. Aufbauten wie Fahrstuhltechnik und Technik sollen weitgehend in das Gebäude eingebaut werden.

2.2.30. Es wird eine Dachbegrünung angeregt, um eine Niederschlagsabwasserdrosselung zu erzielen.

2.2.31 Es wird angeregt, dass zum Schutz der Fledermäuse nur LED-Lampen ohne Blauanteil eingebaut werden dürfen. Zudem sollen jegliche weitere indirekte und direkte Beleuchtung (Lichtverschmutzung) des Wohngebietes vermieden werden.

Es wird gefordert, dass jegliche Lampen nur mit Abdeckung nach oben und zur Wohnbebauung hin angebracht werden dürfen. Die Helligkeit der Lampen soll auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden und ab Betriebsschluss 20:00 Uhr abgeschaltet werden.

2.2.32 Die Artenschutzprüfung wird methodisch und inhaltlich in Frage gestellt, sodass diese nicht als Grundlage der Planung herangezogen werden dürfe. Es wird darauf hingewiesen, dass Fortpflanzungsstätten wie Bruthöhlen auch außerhalb der Nutzungszeiten bei dauerhafter Nutzung ganzjährig geschützt sind. Bei der Zerstörung (Fällung) ist eine Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2.2.33 Der Einwender weist darauf hin, dass anthropogene Einflüsse auf die Tierwelt und deren daraus vermutetes Ausbleiben im Planungsgebiet mehrfach pauschalisierend mit "sind zu erwarten" und "sind zu rechnen" eingeschätzt werden. Nach Auffassung der Einwender werden somit falsche Schlüsse gezogen, da Vögel gegenüber stetiger Verkehrslärmbelastung unempfindlich sind. Es dürfe nicht suggeriert werden, dass Vögel aufgrund der Lärmbelastung im Plangebiet ausblieben.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Lichtemissionen und Störungen durch Erschütterungen als mögliche Grundlage für die darauf zurückgeführten Schlüsse differenzierter dargestellt werden müssen.

2.2.34 Die Einschätzung, dass baubedingte negative Wirkfaktoren auf das lokale Artenspektrum nicht zu erwarten sind, sei falsch. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baumfällungen im Vorfeld zu dauerhaften Verlusten von Bruthöhlen und Nisthabitaten führen. Weitere Verluste sind in den Gehölzen zu erwarten. Die zeitliche Reduzierung von Störungen und mögliche Verluste allein in der Sommerzeit seien falsch. Fledermäuse und Vögel sind zwischen März und Ende Juli bei der Reproduktion und je nach Art bis Oktober aktiv. Zumal durch die im angrenzenden Quartier lebende Fledermaus zeige, dass weitere Habitate im Umfeld nicht ausgeschlossen werden können.

2.2.35 Es wird mit zwei Beispielen auf die ausgebliebene Kommunikation der Firma MC² mit den Anliegern vor Baumaßnahmen hingewiesen.

Beispiel 1: Bau der ca. 4m hohen Schallschutzwand am Nordrand des MC² Betriebes, Beispiel 2: tagelange Fällarbeiten im Winter 2016 / 2017. Zu Beispiel 2 wird darauf hingewiesen, dass die Fällungen noch Mitte März 2017 entgegen den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes NRW erneut aufgenommen wurden und dies der Stadt Hilden und der UNB des Kreises Mettmann angezeigt wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahmen vom 14.12.2017 wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt und die vorgetragenen Anregungen in die Abwägung eingestellt (siehe Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/201). Aufgrund der zusätzlichen Erkenntnisse aus dem weiteren Planverfahren wird diese Stellungnahme unter 2.2 dieser Sitzungsvorlage nochmals aufgeführt und der Abwägungsvorschlag aktualisiert. Die Änderungen gegenüber der jeweils ursprünglichen Abwägung werden nachfolgend in kursiv und unterstrichen gekennzeichnet.

zu 2.2.1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die sog. Präklusion mit der Novellierung der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom Juni 2017 nicht mehr zulässig ist. Bei dem Bekanntmachungstext vom November 2017 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Im Rahmen des in Rede stehenden Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen nach Ablauf der Frist eingegangen, sodass auch kein Gebrauch von der Präklusion gemacht wurde. Ein Verfahrens- oder Formfehler wird daher nicht erkannt. Insbesondere mit der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann davon ausgegangen werden, dass der Öffentlichkeit im Verfahren ausreichend Gelegenheit zur Beteiligung gegeben wird und die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, ermittelt werden. Die vorliegenden, umweltbezogenen Informationen wurden in der Bekanntmachung korrekt wiedergegeben. Dabei werden die betroffenen Schutzgüter sowie die vorliegenden Fachgutachten dargelegt und zusammenfassend wiedergegeben. Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgt zudem eine erneute Bekanntmachung. Der Anregung, die Bekanntmachung sowie die Offenlage zu wiederholen, wird/wurde bereits gefolgt.

zu 2.2.2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken des Einwenders werden nicht geteilt. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Fachgutachten wurden auf Grundlage der vorliegenden Fachinformationen sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien erarbeitet. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte jedoch eine Überarbeitung und Ergänzung einzelner Gutachten. Dies betraf insbesondere die Thematik Störfallbetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft sowie Ergänzungen hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchung (Vorbelastung). Im Zuge des Heilungsverfahrens wurde aufgrund zusätzlicher Erkenntnisse in Bezug auf die Vorbelastung die schalltechnische Untersuchung erneut durchgeführt. Dadurch ergaben sich Veränderungen an den Lärmkontingenten für das Plangebiet, welche in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Neben der Änderung der Emissionskontingente in der Planzeichnung wurden auch die Ausführungen zur schalltechnischen Untersuchung in der Begründung und im Umweltbericht überarbeitet. Zudem wurde der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LBP) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Bilanzierung überarbeitet. Das nun ermittelte Defizit wird durch eine plangebietsexterne Maßnahme kompensiert. Inhaltliche oder methodische Fehler liegen nicht vor. Daraus ableitbare, negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbevölkerung können somit nicht erkannt werden. Auch ergeben sich aus Sicht der Stadt keine Widersprüche zwischen den jeweils aktuellen

Gutachten untereinander.

zu 2.2.3:

Der Anregung wird gefolgt. Die Beschreibung im Schallgutachten entspricht den vorgefundenen Tatsachen. Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnnutzungen (jenseits der Gewerbeeinheiten) mit den Immissionsorten IO 8 bis 15/15a hinsichtlich der planbedingten Auswirkungen der anlagebezogenen Schallimmissionen umfassend berücksichtigt. Die Beschreibung der Bestandssituation in den einzelnen Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; die relevanten umweltbezogenen Fachinformationen wurden dennoch umfassend berücksichtigt. Eine vollumfängliche Beschreibung der tatsächlich vorliegenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes erfolgt dabei in der Begründung des Bebauungsplanes. Auch in der schalltechnischen Untersuchung wurden die Ausführungen zur benachbarten Wohnbebauung ergänzt.

Die maßgebliche Erschließung soll über die Niedenstraße erfolgen. Eine untergeordnete Erschließung über die Forststraße ist grundsätzlich denkbar, allerdings sind dabei die zulässigen Emissionskontingente einzuhalten, sodass von Seiten der Forststraße nur eine sehr eingeschränkte Möglichkeit der Erschließung besteht. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist die Erschließung von der Niedenstraße aus vorgesehen. Schon alleine aufgrund der schalltechnischen Situation ist eine Erschließung über die Forststraße nicht möglich. Sofern jedoch einzelne, untergeordnete Fahrten über das bestehende Betriebsgelände erfolgen sollten, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist bereits ersichtlich, dass eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen wäre.

zu 2.2.4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten berücksichtigt die bauordnungsrechtlich zulässige Nutzung am genannten Standort. Die Berücksichtigung der Fa. Wirzius erfolgt somit als konservative Worst-Case-Betrachtung, sodass der hier bauordnungsrechtlich mögliche und maximal zulässige Schallleistungspegel für die fachgerechte Berechnung der ermittelten Lärmkontingente zugrunde liegt. Insgesamt ist festzuhalten, dass die schalltechnische Untersuchung gerade vor dem Hintergrund der Normenkontrollanträge dezidiert geprüft wurde und der Fachgutachter in der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung die getroffenen Annahmen nochmals überprüft hat.

zu 2.2.5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten und die Planung wurden im Nachgang zur Offenlage und im Rahmen des Heilungsverfahrens nochmal überarbeitet. Das Gutachten berücksichtigt gemäß Anlage C nicht nur die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Schallquellen, sondern den gesamten Gewerbestandort der Fa. MC² einschließlich der geplanten Nutzungen. Hierbei wird im Schallgutachten nicht die bestehende Lärmschutzwand berücksichtigt, sondern bereits ein neu zu errichtender aktiver Schallschutz mit geringfügig größeren Dimensionen. Im Rahmen von Baugenehmigungen ist im Zuge des Schallschutznachweises sicherzustellen, dass auf die umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen eingehen. Dabei sind bei Vorliegen einer konkreten Hochbauplanung bzw. Betriebsbeschreibung ggf., wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, u.a. bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Grundsätzlich ist gemäß Bebauungsplan eine Erschließung sowohl über das bestehende Betriebsgelände als auch über die Niedenstraße möglich. In beiden Fällen sind die zulässigen Emissionskontingente einzuhalten. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nicht oder nur sehr untergeordnet möglich. Die ursprünglich angedachte LKW-Umfahrt um die bestehende

Halle ist ohne umfangreiche Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Daher wird die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet von der Niedenstraße geplant., sodass die Erschließung voraussichtlich im Wesentlichen über die Niedenstraße erfolgen wird. Zudem wird es Auflagen im Baugenehmigungsverfahren geben, so ist die Anlieferung lediglich im Tageszeitraum vorgesehen.

zu 2.2.6:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die dem Schallgutachten zugrundeliegenden Verkehrszahlen wurden konservativ mit einer Steigerung von 1% pro Jahr für den Prognosehorizont hochgerechnet; die Schwerverkehrsanteile sind gemäß der einschlägigen „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) ebenfalls konservativ berücksichtigt. Verkehrszählungen im Jahr 2021 haben zwar leicht niedrigere Verkehrsmengen für die Niedenstraße und Forststraße ergeben, eine Anpassung der Zahlen im Verkehrsgutachten ist jedoch nicht erforderlich, da diese den Worst-Case darstellen.

zu 2.2.7:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Düsseldorfer Straße (B 228) wurden die Verkehrsdaten des Landesbetriebs Straßen NRW aus dem Datenpool 2013 herangezogen. Diese Zahlen werden durch eine 2015 durchgeführte Zählung bestätigt. Für die Nebenstraßen wurden die vorliegenden Verkehrszahlen der Stadt Hilden auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien zur Erhebung von Verkehrsdaten durchgeführt. Die Zahlen zur Niedenstraße wurden im Zuge der Lärmaktionsplanung Stufe 2 im Jahr 2013 durch die Stadt Hilden an einem Donnerstag erhoben. Die Erhebung erfolgte im Bereich der Hausnummer 4.

zu 2.2.8:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die zugrundeliegenden Verkehrszahlen ist die Straßenbeschaffenheit zum Zeitpunkt der Erhebung irrelevant. Baustellen, welche die Verkehrslenkungen beeinflussen könnten, waren zum Zeitpunkt der Datenerfassung nicht vorhanden. Verkehrslenkende oder verkehrsberuhigende Maßnahmen, die geringere Verkehrsmengen auf den Nebenstraßen der Düsseldorfer Straße erwarten lassen, können aufgrund der konservativen Worst-Case-Betrachtung vernachlässigt werden. Insgesamt wurden dem Schallgutachten damit höhere Verkehrsbelastungen zugrunde gelegt, als tatsächlich vorliegen.

zu 2.2.9:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durchaus kann subjektiv an den relevanten Straßenabschnitten zu verschiedenen Tageszeiten ein anderes Empfinden zur Verkehrsstärke vorliegen. Die vorliegenden Datengrundlagen stellen jedoch die vorgefundene Verkehrssituation dar. Dabei sind die zugrunde gelegten Verkehrsmengen die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), die gemäß den einschlägigen Richtlinien ermittelt und mit den Fachämtern der Stadt Hilden abgestimmt wurden. Verkehrszählungen im Jahr 2021 haben zwar leicht niedrigere Verkehrsmengen ergeben, eine Anpassung der Zahlen im Verkehrsgutachten ist jedoch nicht erforderlich. Die Verkehrszählungen im Jahr 2021 unterstreichen, dass die vormals zugrunde gelegten Verkehrsmengen eine Worst-Case-Betrachtung darstellen.

zu 2.2.10:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt die vorliegenden Umweltinformationen auf das zu untersuchende Schutzgut Tiere und Pflanzen. Selbstverständlich wird es mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Zunahme der Auswirkungen kommen. Bei der zusammenfassenden Betrachtung zum Schutzgut Mensch sind die zu erwartenden Zunahmen von Verkehr und Lärm jedoch im Vergleich zur Ist-Situation im innerstädtischen Kontext als unwesentlich einzustufen. Dies wurde insbesondere mit der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der zu berücksichtigenden Richtlinien in gebührendem Umfang dargelegt. Die jeweiligen Grenzwerte der

TA Lärm werden an allen relevanten Immissionsorten bei Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente weitgehend eingehalten, sodass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind. Lediglich am Immissionsort 13 (Niedenstraße 2c) werden die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm tags und nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten. Am Immissionsort 13 liegt der rechnerische Beurteilungspegel der Gesamtbelastung tags bei 56 dB(A) und nachts bei 40,6 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für diesen Immissionsort liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von maximal 1 dB(A) werden im Zuge der Abwägung hingenommen, um das städtebauliche Ziel den integrierten Standort gewerblich zu entwickeln Rechnung zu tragen. Die geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bei den ermittelten Beurteilungspegeln gewahrt.

Aus schalltechnischer Sicht deutlich kritischer zu bewerten ist die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an Immissionsort 15. Die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm werden nachts an den Immissionsorten 15, 15a (beide Düsseldorfer Straße 160) um bis zu 6,1 dB(A) überschritten, wobei die maßgeblichen Überschreitungen durch die Firma 3M hervorgerufen werden.

Wegen der Überschreitungen erfolgt derzeit keine Nutzung des Parkplatzes von 3M in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr. Eine Wiederaufnahme der nächtlichen Parkplatznutzung erfordert Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Zufahrt (z. B. Lärmschutzwand) und ist unabhängig vom hier vorliegenden Bauleitplanverfahren notwendig. Des Weiteren weist der Fachgutachter bereits in der schalltechnischen Untersuchung darauf hin, dass „in Bezug zur Firma 3M aufgrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes an den Immissionsorten auf Grundlage von Nr. 6.7 TA Lärm um 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte heranzuziehen sind.“

Weiterhin erläutert der Fachgutachter, dass gerade vor dem Hintergrund der schalltechnischen Situation an dem Immissionsort 15 in der schalltechnischen Untersuchung eine Reduzierung der Kontingente zur Nachtzeit erfolgte, „sodass die Überschreitung des Beurteilungspegels bei Nacht an diesem Immissionsort durch alle gewerblichen Geräuschimmissionen auf maximal 1 dB(A) beschränkt bleibt. Hierzu wurden die Kontingente LEK der Teilflächen TF 8A und TF 8B für die Nachtzeit so reduziert, dass der Beurteilungspegel hervorgerufen durch Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes, der Summe der Geräuschbelastung hervorgerufen durch die Emissionskontingente der Teilflächen TF 1*, TF 2, TF 3, TF 4, TF 5, TF 6, TF 7, TF 8a, TF 8b, TF 8C und TF 8d sowie der zusätzlichen Vorbelastung hervorgerufen durch die Geräusche der Firma 3M für den Immissionsort IO 15 Düsseldorfer Str. 160 nachts auf (ungerundet) 46,1 dB(A) begrenzt wird.“ Die Erhöhung der Beurteilungspegel durch die vorliegende Planung ist so geringfügig, dass sie für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist. Daher werden durch die Planung auch keine Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erkannt. Dies stellt die Begründung ausführlich dar.

zu 2.2.11:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung sowie die schalltechnische Untersuchung wurden im Nachgang der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Die maßgebliche Erschließung (auch einer potentiellen Tiefgarage) soll nun über die Niedenstraße erfolgen. Eine Anlieferung im Nachtzeitraum ist nicht vorgesehen und wird im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ausgeschlossen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die maßgeblichen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden und mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnbebauung zu erwarten sind. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist im Zuge des Schallschutznachweises der Schutz der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen sowie die voraussichtliche Einhaltung der Lärmemissionskontingente darzulegen und dabei ggf. geeignete bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

zu 2.2.12:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Düsseldorfer Straße ein Gebäuderiegel gegenübergestellt, sodass für die rückwärtigen Nutzungen eine abschirmende Wirkung einhergeht und damit positive Effekte bezüglich der Lärmemissionen der Düsseldorfer Straße zu erwarten sind. Die Minderungsfunktion dieses Schallschirms auf die Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanes und ist nicht konkret in der schalltechnischen Untersuchung darzulegen. Für die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs wird dagegen die Schallsituation aus dem Verkehrslärm in der sogenannten freien Schallausbreitung - also ohne Planbebauung - als konservative Worst-Case-Betrachtung durchgeführt.

zu 2.2.13:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der anlagenbezogenen Schallsituation wurden die planungsrechtlich zulässigen Lärmemissionen der umliegenden Betriebe des genannten Vorgutachtens zur Geräuschkontingentierung herangezogen. Daher bauen die Gutachten inhaltlich aufeinander auf; dies ist im Gutachten erläutert. Mit dem vorliegenden Schallgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 103, 3. Änderung wurde eine eigenständige schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage und der einschlägigen Richtlinien erarbeitet. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann das subjektive Empfinden der vorherrschenden Schallsituation nicht zum Tragen kommen, da hier auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien empirische Verfahren zur Ermittlung der Lärmsituation herangezogen werden müssen, um einen objektiven Vergleich mit den immissionschutzrechtlichen Grenzwerten ziehen zu können.

zu 2.2.14:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Mit dem vorliegenden Schallgutachten zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage und der einschlägigen Richtlinien erarbeitet. Mit einer Messung der Schallsituation vor Ort kann lediglich der bestehende Lärm erfasst werden. Die mit der Planung einhergehende Lärmemission kann damit nicht erfasst werden, hier sind gemäß den Richtlinien anderweitige Methoden zu wählen. Das Erfordernis einer Langzeitmessung kann daher nicht erkannt werden.

Die schalltechnische Untersuchung hat in gebührendem Umfang dargelegt, dass die maßgeblichen Grenzwerte der TA Lärm und der vorgeschriebenen Berechnungsmethoden weitgehend eingehalten werden und mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten sind. Auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren ist im Zuge des Schallschutznachweises der Schutz der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen darzulegen und dabei ggf. geeignete bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Grundsätzlich ermöglicht der Bebauungsplan die Umsetzung einer Tiefgarage im Plangebiet, eine konkrete Planung liegt hierzu jedoch nicht vor. Eine solche Tiefgarage wäre aufgrund der zulässigen Emissionskontingente jedoch über die Niedenstraße und nicht über die Forststraße und Umfahrung der bestehenden Halle zu erschließen. Die derzeitige Planung sieht aufgrund der zulässigen Emissionskontingente jedoch vor, die geplante Tiefgarage nicht über die Forststraße und Umfahrung der bestehenden Halle zu erschließen, sondern diese über eine Zufahrt von der Niedenstraße aus anzubinden. Dies ist auch in der neuen schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

zu 2.2.15:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der vormaligen schalltechnischen Untersuchung wurde eine Anlieferung im Nachtzeitraum berücksichtigt. In der nun vorliegenden Planung wurde dies angepasst. Die anlagenbezogenen Schallemissionen werden auf Seite 31f des Schallgutachtens dezidiert aufgezeigt. Im Kapitel 7 der aktuellen schalltechnischen Untersuchung erfolgt eine dezidierte Betrachtung des Gewerbebetriebes MC² europe.

Dementsprechend wurde Anlieferverkehr für den Nachtzeitraum nicht berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend der neuen schalltechnischen Untersuchung überarbeitet. Auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren ist im Zuge des Schallschutznachweises der Schutz der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen darzulegen und dabei ggf. geeignete bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Dies beinhaltet auch erforderliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzung im Nachtzeitraum.

zu 2.2.16:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den angesetzten 184 Pkw handelt es sich um Fahrzeugbewegungen während der täglichen Betriebszeiten von 7:00 bis 20:00 Uhr. Auch hierbei handelt es sich um eine konservative Worst-Case-Betrachtung, um planungsrechtlich auf der „sicheren Seite“ zu sein. Die tatsächliche Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ist auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden auf Ebene des Bebauungsplanes durch ausreichend dimensionierte Flächen geschaffen.

Die auf dem Grundstück maximal stattfindenden, anlagebezogenen Vorgänge können der Seite 31 und der Anlage C dem Kapitel 7 des Schallgutachtens entnommen werden. Die Verkehrsverteilung des planbedingten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz ist nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanes. Weitere Aussagen tätigt der Fachgutachter hierzu im Kapitel 7.4 der schalltechnischen Untersuchung. Mit Einhaltung der Grenzwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte auch an den übrigen Immissionsorten eingehalten werden.

zu 2.2.17:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der geplanten, gewerblichen Nutzung ist aufgrund der eingeschränkten Flächenverhältnisse grundsätzlich eine unterirdische Anlieferzone („Tiefgarage“) angedacht, um die diesbezüglichen betriebsbedingten und logistischen Abläufe abwickeln zu können. Insgesamt wurde die Planung jedoch dahingehend überarbeitet, dass die eine Zufahrt zur zu einer möglichen Tiefgarage künftig von der Nidenstraße aus erfolgen soll. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist die zugrundeliegende Lösung insbesondere aufgrund des Immissionsverhaltens zu bevorzugen. Damit können relevante Anliefervorgänge unterirdisch und störungsarm stattfinden. Die angesetzten LKW bilden den Worst-Case ab. Die mit der Tiefgaragenzufahrt zusammenhängenden Lärmauswirkungen wurden im Zuge der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Mit der weitgehenden Einhaltung der Grenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten können wesentliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Die planbedingte Verkehrszunahme steht selbstverständlich mit der Vergrößerung der Betriebsflächen im Zusammenhang. Auf Ebene des vorliegenden Angebots-Bebauungsplanes werden die Verkehrszunahmen als konservative Worst-Case-Betrachtung herangezogen. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren darzustellen und im Zuge des Schallschutznachweises ggf. geeignete Maßnahmen zum Schallschutz darzulegen.

zu 2.2.18:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Abstimmungen mit dem Versorgungsträger geführt, da über die Nidenstraße eine Zufahrt zur Trafo-Station gewährleistet bleiben muss. Gleichermäßen erfolgten Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger, da entlang der Düsseldorfer Straße (B 228) eine Anbauverbots- sowie eine Anbaubeschränkungszone zu berücksichtigen sind. Ein Zugriff auf Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, insbesondere eine Ausweitung der Tiefgarage auf andere Gewerbeflächen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle städtebaulichen und planungsrelevanten Informationen wur-

den in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Der Stellplatzbedarf kann im Plangebiet gedeckt werden. Die Annahmen sind zur „sicheren Seite“ getroffen worden, es können sich daher künftig auch geringere Stellplatzbedarfe ergeben.

Auf Ebene des Bebauungsplanes konnte mit der schalltechnischen Untersuchung in gebührendem Umfang dargelegt werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die umliegende, schutzbedürftige Wohnnutzung einhergehen. Darüber hinaus sind bei Baugenehmigungsverfahren im Zuge des Schallschutznachweises darzulegen, dass die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden und ggf. wirksame bauliche, technische und/oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung kommen. Eine Erschließung über die Forststraße wird im Zuge des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich ausgeschlossen, die festgesetzten Emissionskontingente sind jedoch einzuhalten. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nicht oder nur sehr untergeordnet möglich. Die ursprünglich angedachte LKW-Umfahrt um die bestehende Halle wäre ohne umfangreiche Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Daher wird die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet von der Niedenstraße geplant, dies betrifft auch die Zufahrt zur zu einer grundsätzlich möglichen Tiefgarage soll nun von der Niedenstraße aus vorgesehen werden, womit den Einwendungen teilweise entsprochen wird.

zu 2.2.19:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die städtebauliche Ordnung sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung vorbereitet. Die bautechnischen und architektonischen Herausforderungen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, bei Vorlage einer konkreten Hochbauplanung zu lösen. Dazu gehören auch die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Schallschutznachweises und der Nachweis zur voraussichtlichen Einhaltung der Lärmemissionskontingente. Gleichwohl wird den Einwendungen dahingehend entsprochen, dass nun eine Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage über die Niedenstraße aus erfolgen soll. Hinsichtlich der planungsrechtlich festgesetzten Gebäudehöhen bestehen kein Gebietserhaltungsanspruch und auch kein Anspruch darauf, dass die umliegend vorhandenen Gebäudehöhen im Sinne des § 34 BauGB für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen werden. Ziel des Verfahrens ist es, mit der Aufstellung eines sog. qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO, die städtebauliche Ordnung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich gezielt zu steuern.

Die geplante Bebauung berücksichtigt städtebaulich, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, die umliegende Bebauung. Insgesamt ist zu erläutern, dass es sich um eine heterogene städtebauliche Umgebung handelt. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen stehen den relativ kleinmaßstäblichen Wohnbebauungen gegenüber. Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf diese Situation eingegangen und die zulässige maximale Gebäudehöhe differenziert festgesetzt. Im GE 8c und im nördlichen Teil des GE2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 51,0 m ü. NHN festgesetzt, sodass ein Anschluss an die westlich angrenzende, bestehende Hallenstruktur ermöglicht wird. Zur Düsseldorfer Straße hin werden höhere Bebauungen mit 54,0 m ü. NHN und im Bereich für die derzeit angedachten Betriebswohnungen 57,5 m ü. NHN festgesetzt. Zur Niedenstraße hin besteht ein größerer Abstand der Baugrenzen, sodass die geplante Bebauung einen mehr als ausreichend Abstand zur Wohnbebauung entlang der Niedenstraße erhält. Die höheren Gebäudehöhen sind für moderne zeitgemäße Hallen üblich und entsprechen den heutigen Anforderungen an die Gewerbearchitektur. Diese Gebäudehöhen können auf dem Grundstück so realisiert werden, dass gleichzeitig ein Übergang (Abstaffelung) zur Wohnbebauung erfolgt. Gerade aufgrund dieser differenzierten Höhenfestsetzungen sowie der festgesetzten Grünflächen wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung ins Ortsbild einfügen wird.

Im Bebauungsplan ist bereits die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt und in der Höhe um bis zu 3 m sowie in der Fläche auf 15 % der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt. Eine weitere räumliche Einschränkung (Anordnung lediglich entlang der Düsseldorfer Straße) ist dagegen nicht vorgesehen, da damit unvorhersehbare Einschränkungen in der Hochbauplanung einhergehen können. Eine Einschränkung entzieht sich zudem einer städtebaulichen Relevanz. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen nachzuweisen sowie die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

zu 2.2.20:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich maßgeblich an den vorhandenen Gewerbebauten sowie an die heutigen Anforderungen an Gewerbe- und Lagerhallen; ein Rückschluss auf die Firsthöhe von umliegender Wohnbebauung ist damit nicht bedingt. Mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt dagegen die städtebauliche Fortführung der westlich und nördlich anschließenden Gewerbenutzungen. Damit trägt der Bebauungsplan zu einem harmonischen Ortsbild im Zusammenhang mit dem gesamten Gewerbegebiet bei. Die umliegende Wohnbebauung wird zudem nicht nur mit Einhaltung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen berücksichtigt, sondern auch mit der Staffelung der Gebäudehöhen (siehe Punkt 2.2.19).

zu 2.2.21:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Begrünung der nördlichen Teilflächen (also zum nördlich angrenzenden Gewerbe bzw. in Teilen Wohnungen) ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar, da hier keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen und auch der Zufahrtsbereich an der Nidenstraße zur vorhandenen Trafo-Station gewährleistet bleiben muss. Auch der Bereich, der zur Wohnbebauung am Porscheweg zugewandt ist, kann voraussichtlich aufgrund der architektonischen und logistischen Planungsbindungen nicht umgesetzt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Eingriff in den Naturhaushalt im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung untersucht und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert sowie die Belange des Naturschutzes im Umweltbericht bewertet und dargelegt. Ferner greift die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden sowie die Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten der Stadt Hilden. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für die Gewerbeflächen mindestens 20 Laubbäume zur Anpflanzung fest. Im Süden des Plangebietes wird zudem eine Grünfläche entlang der Düsseldorfer Straße festgesetzt. Diese Fläche wird zusätzlich mit einem Gebot zum Pflanzerschutz festgesetzt. Der Anregung des Einwenders wird somit nur teilweise gefolgt. Eine verbindliche Festlegung von Grünflächen erfolgt im nördlichen Bereich des Plangebietes (zum Porscheweg hin) nicht.

zu 2.2.22:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt, im Zuge des Heilungsverfahrens wurden chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben durchgeführt. Zudem wurden hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vorgenommen.

In der Begründung wird zwar grundsätzlich erläutert, dass die Flächen im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt sind. Aufgrund der hydraulischen der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße und Forststraße wäre jedoch eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Der Hinweis, dass seitens der Unteren Wasserbehörde eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation favorisiert wird, wird umgesetzt. Die Fläche wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen; diese entwässert im Trennsystem. Vorflut für das Gebiet ist der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Re-

genklärbecken an der Reisholzstraße. Das Niederschlagswasser wird somit gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet.

Es ist vorgesehen, die Flächen des Plangebietes an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, diese entwässert im Trennsystem. Während das Schmutzwasser über die Kanalisation abgeleitet werden soll, soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst ortsnahe zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurden dazu bereits Voruntersuchungen durchgeführt, welche eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweisen. Alternativ wäre eine Einleitung über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße möglich. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz. Wie bereits geschildert wäre dann aufgrund der hydraulischen Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorf Straße und Forststraße jedoch eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist.

Generell gilt, dass aufgrund der bekannten, hydraulischen Belastung des RW-Kanalnetzes das im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und / oder versickert werden soll. Diese Forderung erfolgt allein aus dem Grunde, dass vorhandene Kanalnetz zukünftig hydraulisch zu entlasten und die Abflusskapazitäten zu verbessern. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde daher in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann grundsätzlich nachgewiesen, dass auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Die genaue Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlage erfolgt in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens. Neben der Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen ist alternativ auch eine Muldenversickerung möglich. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen des Fachbüros wurden beide Varianten untersucht. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, werden Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet umzusetzen sein.

Auch vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse ist bei der geplanten zusätzlichen Flächenversiegelung im Zuge der konkreten Baumaßnahme im Baugenehmigungsverfahren ein Konzept zur Versickerung und / oder Rückhaltung von Niederschlagswasser unter Beachtung der Altlastensituation vorzulegen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden. Über Details der Versickerungsanlagen, Rückhaltmaßnahmen oder der Anschlussmöglichkeiten wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert entschieden.

zu 2.2.23:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits heute liegt für einen Teil des Plangebietes Baurecht zur Umsetzung einer gewerblichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vor. Daher erfolgt die Bewertung der Bestandssituation gemäß den Vorgaben des LANUV sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann auf Grundlage des Planungsrechts und der Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten. Die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefällten Bestandsbäume sind im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden auszugleichen.

zu 2.2.24:

Die Rodungsarbeiten erfolgten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Der Ablauf der Artenschutzprüfung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Dabei erfolgt bei der Potenzialabschätzung (Stufe 1) ein Abgleich der im Plangebiet zu erwartenden planungsrele-

vanten Arten mit den Messtischblättern und sonstigen Fachinformationssystemen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmten Artenschutzprüfung eine Ortsbegehung durchgeführt, um das mögliche Vorhandensein von Brutstätten und/oder Individuen planungsrelevanter Arten festzustellen. Es wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert, um mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können. Anhaltspunkte und Anlass für eine Artenschutzprüfung Stufe 2 konnten nicht festgestellt werden.

zu 2.2.25:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Rodungsmaßnahmen erfolgten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Grund für die durchgeführten Rodungen in den Gehölzbeständen ist die mit Sturmschäden einhergehenden Gefahren auf die umliegende Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die damit verbundene Standsicherheit der Bäume. Die abgängigen Bestandsbäume sind im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden auszugleichen.

zu 2.2.26:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Ablauf der Artenschutzprüfung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Dabei erfolgt bei der Potenzialabschätzung (Stufe 1) ein Abgleich der im Plangebiet zu erwartenden planungsrelevanten Arten mit den Messtischblättern und sonstigen Fachinformationssystemen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmten Artenschutzprüfung eine Ortsbegehung durchgeführt, um das mögliche Vorhandensein von Brutstätten und/oder Individuen planungsrelevanter Arten festzustellen. Es wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert, um mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können. Anhaltspunkte und Anlass für eine Artenschutzprüfung Stufe 2 konnten nicht festgestellt werden. Es wird zudem an dieser Stelle nachrichtlich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Länge des Planverfahrens die Artenschutzprüfung im Jahr 2022 aktualisiert wurde.

zu 2.2.27:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Es wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt. Da sich in der Planungspraxis die Konvention durchgesetzt hat, dass Daten einer ökologischen Bestandserfassung bis zu einem Alter von etwa 5 Jahren als aktuell anzusehen sind, wurde die Artenschutzprüfung durch das Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH im Jahr 2022 aktualisiert. Im Rahmen der Aktualisierung wurde das Messtischblatt erneuert sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung auf Aktualität geprüft. Die Ergebnisse der vormaligen Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2017 konnten dabei bestätigt werden. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die geplanten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auslösen, sofern die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Ergebnisse wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bestätigt.

Die künstlich zur Verfügung gestellte Niststätte für Fledermäuse im Wohngebiet wird zur Kenntnis genommen. Es ist daher möglich, dass das Plangebiet selbst als Jagdhabitat genutzt wird.

zu 2.2.28:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erarbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt unabhängig von artenschutzrechtlichen Fragestellungen. Ziel des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist es, den mit der Planung einhergehenden Eingriff in den Naturhaushalt festzustellen und einen

fachgerechten Ausgleich zu definieren. Ein möglicher Eingriff in den Artenschutz erfolgt dagegen auf Ebene der Artenschutzprüfung. Dabei wurden sowohl der Landschaftspflegerische Fachbeitrag als auch die Artenschutzprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmt.

zu 2.2.29:

Den Anregungen wird nichtteilweise gefolgt. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen kein Gebietserhaltungsanspruch und auch kein Anspruch darauf, dass die umliegend vorhandenen Gebäudehöhen im Sinne des § 34 BauGB für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen (z.B. Gebäudehöhen werden gestaffelt und Baugrenzen festgesetzt), sowie den einzuhaltenden Abstandsflächen, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die umliegend bestehende Wohnbebauung zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt nach Norden zum überwiegenden Teil unmittelbar an gewerbliche Nutzungen an. Ein städtebauliches Erfordernis für eine Begrünung (Einfriedung) in diesem Bereich wird daher nicht erkannt. Auch besteht kein Anlass, an dem etwa 12 m breiten Grundstücksteil, der zur Wohnbebauung ausgerichtet ist, eine Grundstücksbegrünung städtebaulich festzusetzen.

Ziel des Verfahrens ist es, mit der Aufstellung eines sog. qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO, die städtebauliche Ordnung u.a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich gezielt zu steuern. Dabei ermöglicht die festgesetzte Gebäudehöhe gängige Höhen für Gewerbe- und Lagerhallen und entspricht somit den heutigen Anforderungen an die Gewerbearchitektur. Bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird zum einen der geplanten gewerblichen Nutzung Rechnung getragen und zum anderen auf die bestehende Bebauung im Umfeld reagiert. Das Bestandsgelände liegt bei einer Höhe von rd. 43. m ü. NHN. Durch die überwiegend festgesetzte zulässige Höhe von 54,0 m ü. NHN können somit Gebäude mit einer Höhe von rd. 11m errichtet werden. Damit wird den Ansprüchen gewerblicher Nutzer bei der Realisierung neuer Lagerhallen Rechnung getragen. Zum anderen liegen die Firsthöhen der Bebauung Niedenstraße 11 (54,27 m ü. NHN) oder Porscheweg 10-12 (53,75 m ü. NHN) in dieser Größenordnung. Im Nordwesten wird im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung die zulässige Höhe mit max. 51,0 m ü. NHN festgesetzt, sodass hier eine Erweiterung der westlich angrenzenden Halle möglich ist und eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen von der Düsseldorfer Straße hin zur nördlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung erfolgt. Aufgrund des Abstandes zur angrenzenden Wohnbebauung am Porscheweg und zur Wohnbebauung an der Niedenstraße wird sich die geplante Bebauung ins Ortsbild einfügen.

Darüber hinaus wird in einem untergeordneten Teilbereich des GE 8a eine maximale Gebäudehöhe von 57,5m ü. NHN festgesetzt, um hier gegebenenfalls auch Betriebsleiterwohnungen oberhalb der geplanten Hallen ermöglichen zu können. Die Teilfläche mit einer maximalen Gebäudehöhe von 57,5m ü. NHN liegt von der Düsseldorfer Straße abgewandt und befindet sich in einem räumlichen Abstand zur Niedenstraße, sodass keine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind. Die Abstandfläche gemäß BauO NRW sind gegenüber benachbarter Grundstücke in Abhängigkeit der festgesetzten Bauweise einzuhalten.

Im Bebauungsplan ist bereits die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt und in der Höhe bis zu 3m sowie in der Fläche auf 15 % der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt. Eine räumliche Einschränkung (Anordnung lediglich entlang der Düsseldorfer Straße) ist dagegen nicht vorgesehen, weil damit unvorhersehbare Einschränkungen in der Hochbauplanung einhergehen können. Eine Einschränkung entzieht sich zudem einer städtebaulichen Relevanz. Im Rahmen von

Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nachzuweisen sowie die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Insgesamt können mit den getroffenen Festsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erkannt werden.

zu 2.2.30:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden keine Dachbegrünungen vorgesehen. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ist eine Entwässerungsplanung zu erarbeiten. Im Zuge der Entwässerungsplanung sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Begrünte Dachflächen sind dabei eine Option anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Abflussspitzen zu reduzieren. Grundsätzlich wurde bereits auf Ebene des Bebauungsplanes dargestellt, dass eine Versickerung des im Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Sollten in diesem Zusammenhang vom jeweiligen Leitungsträger Einleitbeschränkungen formuliert werden, sind entsprechende Maßnahmen zu realisieren.

zu 2.2.31:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist entsprechende LED-Beleuchtung zum Schutz von Fledermäusen (Ziffer 5.1) enthalten. Eine Nachtabstimmung oder Leuchtintensität wird dagegen auf Grundlage der Artenschutzprüfung nicht vorgesehen, da dessen Umsetzung planungs- bzw. bauordnungsrechtlich nicht nachvollzogen werden kann. Maßnahmen gegen eine allgemeine Lichtverschmutzung des Wohnumfeldes auf Grundlage von artenschutzrechtlichen Belangen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu erkennen. Lediglich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens können derartige Einschränkungen hinsichtlich des allgemeinen Rücksichtnahmegebotes zum Tragen kommen, wenn dies – aus heutiger Sicht: wider Erwarten – erforderlich werden sollte.

zu 2.2.32:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt. Die Untere Naturschutzbehörde hat hierzu im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Stellungnahme abgegeben: „Das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere und Pflanzen im Plangebiet nicht bekannt. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die ASP bestätigt dies.“

Im Bebauungsplan wird analog zur Artenschutzprüfung darauf hingewiesen, dass Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sowie aufgrund Ihres Alters wurde die Artenschutzprüfung (Stufe 1) im Oktober 2022 aktualisiert. Redaktionelle und klarstellende Anpassungen der Artenschutzprüfung wurden fett, kursiv und unterstrichen im Gutachten kenntlich gemacht.

zu 2.2.33:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet stellt sich im Bestand im Wesentlichen als Grünlandbrache mit sukzessivem Ruderalbewuchs in einer integrierten Innenstadtlage dar. In den Randbereichen des Plangebietes ist Baumbestand vorhanden. Dabei erfolgen insbesondere aufgrund der bestehenden Versorgungsanlagen im Plangebiet intensive Pflegemaßnahmen in den Gehölzbeständen. Damit ist das Plangebiet selbst durch die menschliche Einflussnahme bereits für die Ansiedlung zahlreicher planungsrelevanter

vanter Arten unattraktiv.

Hinzu kommt, dass insbesondere die umseitig bestehenden Hauptverkehrsstraßen eine eindeutig trennende Zäsur zu den südlich anschließenden, großflächigen Landschaftsräumen bilden. Hierbei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass ein Bebauungsplan das südlich der Düsseldorfer Straße gelegene Grundstück als Industriegebiet festsetzt. Der Eigentümer hat das Recht dort jederzeit zu bauen. Auch die bereits umliegend bestehenden, gewerblichen Nutzungen stellen aufgrund der Nutzungsintensität eine Störung für viele Arten dar. Auch aufgrund dieser Zäsuren ist das Plangebiet für die Ansiedlung von planungsrelevanten Arten als Fortpflanzungshabitat ungeeigneter als die umliegenden Landschaftsteile. Diese Feststellung betrifft nicht nur Vogelarten. Daher und aufgrund der durchgeführten Kartierung kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet werden.

zu 2.2.34:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Rodungen und Baufeldfreimachungen sind gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres begrenzt. Eine differenzierte Art-zu-Art-Betrachtung für die Rodungszeiten ist daher obsolet. Der Ablauf der Artenschutzprüfung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Dabei erfolgt bei der Potenzialabschätzung (Stufe 1) ein Abgleich der im Plangebiet zu erwartenden planungsrelevanten Arten mit den Messtischblättern und sonstigen Fachinformationssystemen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmten Artenschutzprüfung eine Ortsbegehung durchgeführt, um das mögliche Vorhandensein von Brutstätten und/oder Individuen planungsrelevanter Arten festzustellen. Es wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert, um mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können. Anhaltspunkte und Anlass für eine Artenschutzprüfung Stufe 2 konnten nicht festgestellt werden. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sowie aufgrund ihres Alters wurde die Artenschutzprüfung (Stufe 1) im Oktober 2022 aktualisiert. Redaktionelle und klarstellende Anpassungen der Artenschutzprüfung wurden im Gutachten fett, kursiv und unterstrichen kenntlich gemacht.

zu 2.2.35:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bauliche und sonstige Maßnahmen, die zeitlich, räumlich und/oder sachlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Auch die Rodungsarbeiten erfolgten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Der Schutz ihrer Bürgerinnen und Bürger ist der Stadt Hilden stets ein wichtiges Anliegen, sodass die Stellungnahmen umfangreich gesichtet und bewertet wurden und Anpassungen an der Planung sowie teilweise an den Gutachten (Schall, Artenschutz, LBP) durchgeführt wurden. Ergänzend wurde das Thema Störfallbetrieb 3M untersucht und ebenfalls entsprechend in der Planung berücksichtigt.

2.3 Schreiben von BürgerIn Nr. 1 vom 14.02.2019

2.3.1 Es wird der Hinweis gegeben, dass die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im nördlichen Bereich des GE 8c, die maßgebliche Erschließung über die Niederstraße sowie der Ausschluss einer Anlieferung im Nachtzeitraum positiv aufgefasst wird.

2.3.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Bekanntmachung vom 21.12.2018 einen unzulässigen Verweis auf § 47 VwGO enthält.

2.3.3 Es wird darauf hingewiesen, dass das im Schallgutachten erwähnte Vorgutachten

„TAC 347-06“ sowie die in den Gutachten erwähnten DIN-Normen und Richtlinien nicht mit offengelegt wurden und dies einen Fehler in der Offenlage darstellt.

2.3.4 Es wird der Hinweis gegeben, dass die Aussagen zur Erreichbarkeit der Tiefgaragenzufahrt in den Planungsunterlagen und Fachgutachten widersprüchlich sind und inhaltliche Fehler aufweisen. Es wird angeregt, die geplante Tiefgaragenzufahrt ausschließlich über die Nidenstraße zuzulassen und eine mögliche Zufahrtsoption der Tiefgarage über die Forststraße ersatzlos aus den Planungsunterlagen zu streichen.

2.3.5 Es wird der Hinweis gegeben, dass die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte, mit „TGa“ gekennzeichnete Tiefgaragenfläche lediglich über die Forststraße erreichbar sei. Es wird der Hinweis gegeben, dass aufgrund der vorhandenen Müllcontainer an der bestehenden Hallennordseite sowie der erforderlichen Wenderadien für Lkw eine Zufahrt der Tiefgarage über die Forststraße technisch nicht möglich ist.

2.3.6 Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16) unzulässig ist, sofern nicht mindestens ein weiteres Teilgebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen existieren bzw. dort alle Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO möglich sind.

2.3.7 Es wird der Hinweis gegeben, dass gemäß Lärmaktionsplan der Stadt Hilden der Schutz von Ruhe zu berücksichtigen ist. Es wird gefordert, den Lärmaktionsplan im Schallgutachten zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Es wird der Hinweis gegeben, dass gemäß dem Lärmaktionsplan Pegel von 55 bis 65 dB(A) im 24-Stunden-Zeitraum dargestellt werden und somit die Orientierungswerte überschritten sind.

2.3.8 Es wird angeregt, in Schallgutachten grundsätzlich aktuelle Messungen zu verwenden, um transparente und überprüfbare Schallgutachten zu erhalten.

2.3.9 Es wird der Hinweis gegeben, dass hinsichtlich der Verkehrsstärken der umliegenden Straßenabschnitte in verschiedenen Gutachten unterschiedliche Verkehrsmengen vorliegen (z.B. TAC von 2005 und 2013, Grasy & Zanolly von 2008, Büro Stadtverkehr von 2012). Es wird darauf hingewiesen, die Wahl der für das Schallgutachten des Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegten Verkehrsmengen zu begründen. Es wird angeregt, vorliegende Zahlen im nördlichen Bereich der Niden- und Forststraße für das vorliegende Schallgutachten nicht zu verwenden.

2.3.10 Es wird der Hinweis gegeben, dass das Schallgutachten mit der Fa. Wirz eine erhebliche Schallquelle im Umfeld als relevante Berechnungsgrundlage zugrunde legt, obwohl der Betrieb nicht mehr existiert. Stattdessen wird das Areal durch den LKW Gebrauchtwarenhandel genutzt.

2.3.11 Es wird angeregt, den Lärm, der durch den Müllabwurf in die Container verursacht wird, zu berücksichtigen.

2.3.12 Es wird der Hinweis gegeben, im Schallgutachten die Emissionen der Fa. 3M zu berücksichtigen.

2.3.13 Es wird darauf hingewiesen, dass im Schallgutachten für die geplanten Gebäude eine maximale Gesamthöhe von 11 m zugrunde liegt, für den nördlichen Neubau im GE 8c jedoch nur eine Gebäudehöhe von 8 m zulässig ist.

2.3.14 Es wird der Hinweis gegeben, dass in den Anhängen K, K2 und M des Schallgutachtens keine Aussagen hinsichtlich der Beurteilungspegel für das Teilgebiet GE 8c enthalten

sind.

2.3.15 Es wird erläutert, dass eine ASP und der LBP nicht nur negative Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung bewerten müssen, sondern der Klärung dienen, inwiefern durch den geplanten Eingriff Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG vorbereitet werden und wie diese ggf. zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen sind.

2.3.16 Es wird der Hinweis auf unzulässige Rodungsarbeiten im Februar und März 2017 verwiesen. Die Begründung, es handele sich um Maßnahmen der Gefahrenabwehr von Sturmereignissen, werde nicht geteilt.

2.3.17 Es wird auf das Vorhandensein von Buntspechthöhlen als potenzielles Überwinterungshabitat in einer zu überplanenden Pappel hingewiesen. Es wird auf die Fachliteratur (Einführung Geschützte Arten in NRW, Dr. Kiel, 2015) hingewiesen, dass manche Arten im Herbst und Winter in Höhlenbäumen vorkommen können (z.B. Waldfledermaus, Spechte, Eulen, Eremit). Es wird der Hinweis gegeben, dass bei Rodung der Pappel eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 44 BNatSchG erforderlich ist.

2.3.18 Es wird der Hinweis gegeben, dass die grenzständigen Baumbestände nördlich des Gewerbegebietes GE 8a mit Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erhalten werden können und folglich in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zusätzlich zu berücksichtigen sind.

2.3.19 Es wird angeregt, die Bestandsbäume nördlich des Gewerbegebietes GE 8c auch zu erhalten sowie die Nordfassade der Planbebauung in diesem Bereich einzugrünen.

2.3.20 Es wird der Hinweis gegeben, dass die nördlich bestehende Schallschutzwand aufgrund der Gebäudereflexion keine schallmindernde Wirkung zeigt, insbesondere bei den Müllabwurf-Vorgängen der Container. Es wird darauf hingewiesen, dass im Schallgutachten lediglich die „Abholung der Container“ berücksichtigt werde. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Häufigkeit der Müllabwürfe steigen. Es wird die Einhausung des Container-Bereichs angeregt.

2.3.21 Es wird der Hinweis gegeben, dass im Plangebiet für die im Schallgutachten angesetzten 184 Pkw pro Tag keine ausreichenden Flächen bestehen und dieser Wert der Aussage widerspricht, dass der Anteil an Kundenverkehr gering sei. Es wird angeregt, die Anzahl der Pkw um 50% zu reduzieren.

2.3.22 Es wird darauf hingewiesen, dass im Schallgutachten eine differenzierende Gegenüberstellung der Lkw-Mehrverkehre zu den Bestandsverkehren fehlt.

2.3.23 Es wird der Hinweis gegeben, dass Angaben zur Tiefgarage hinsichtlich der Flächenanteile für Zufahrten, Rangier-, Abstell- und Wendeflächen fehlen. Es wird der Hinweis gegeben, dass eine Wendeanlage für Lkw im Bereich der Tiefgarage eine Fläche von 1.300 m² benötige. Zudem werden Flächenanteile für Materiallager und „sämtliche Infrastruktur“ gefordert.

2.3.24 Es wird darauf verwiesen, dass in den Planunterlagen widersprüchliche Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung enthalten sind. Es wird auf vermehrte Starkregenereignisse hingewiesen. Der Mönchengraben ist bereits im Bestand nicht mehr aufnahmefähig. Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Wasserbehörde die Einleitung in die öffentliche Kanalisation favorisiert. Es werden Hinweise auf einzuhaltende Abstände von Versickerungsanlagen zu Gebäuden gegeben.

2.3.25 Es wird der Hinweis gegeben, dass das Grundwasser im Plangebiet etwa 2 bis 3 m

unter Geländeoberkante ansteht und durch die Umsetzung der geplanten Tiefgarage mit voraussichtlich mehr als 6,0 m Tiefe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Dabei wird vermutet, dass zur Umsetzung der Tiefgarage eine Grundwasserabsenkung erforderlich ist. Es wird angeregt, den vermeintlichen Eingriff in das Grundwasser durch die geplante Tiefgarage in den Planunterlagen aufzunehmen.

2.3.26 Es wird darauf hingewiesen, sämtliche Unterlagen zum Bebauungsplan auf widersprüchliche Aussagen zu prüfen und juristisch korrekt zu überarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahmen vom 14.02.2019 wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt und die vorgetragenen Anregungen in die Abwägung eingestellt (siehe Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/239). Aufgrund der zusätzlichen Erkenntnisse aus dem weiteren Planverfahren wird diese Stellungnahmen unter 2.3 dieser Sitzungsvorlage nochmals aufgeführt und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung aktualisiert. Die Änderungen gegenüber der jeweils ursprünglichen Abwägung werden nachfolgend in kursiv und unterstrichen gekennzeichnet.

zu 2.3.1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.3.2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die sog. Präklusion mit der Novellierung der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom Juni 2017 nicht mehr zulässig ist. Bei dem Bekanntmachungstext vom Dezember 2018 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Im Rahmen des in Rede stehenden Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen nach Ablauf der Frist eingegangen, auch wird sonst kein Gebrauch von der Präklusion gemacht. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Verwaltungsrechtsweges richten sich nicht nach dem Bekanntmachungstext, sondern gemäß § 47 Abs. 2 VwGO. Ein Verfahrens- oder Formfehler wird daher nicht erkannt. Insbesondere mit der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann davon ausgegangen werden, dass der Öffentlichkeit im Verfahren ausreichend Gelegenheit zur Beteiligung gegeben wurde und die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, ermittelt werden konnten.

zu 2.3.3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken der BürgerIn werden nicht geteilt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Planunterlagen einschließlich der zum Bebauungsplan zugrundeliegenden Fachgutachten sowie auch die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug genommenen außerstaatlichen Regelungen vollständig im Rathaus der Stadt Hilden ausgelegt. Zusätzlich ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, dass die außerstaatlichen Regelungen im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden eingesehen werden können. Aufgrund des Urheberrechts können DIN-Vorschriften nicht auf der Internetpräsenz der Stadt Hilden eingestellt werden.

Das Vorgutachten TAC 347-06 stellt lediglich Sekundärliteratur zum Schallgutachten des Bebauungsplanes TAC 3268-18-B dar. Die Auslegung von verwendeten Quellen in Gutachten ist in Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen. Die Nachvollziehbarkeit von umweltrelevanten Informationen des Bebauungsplanes ist dennoch gegeben. Im Zuge des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung wurde nun das Vorgutachten TAC 347-06 ergänzend mit öffentlich ausgelegt, um der Anregung der BürgerIn zu entsprechen.

zu 2.3.4:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Aussage, dass die Zufahrt zur Tiefgarage von der Forststraße erfolgt, wird zur Klarstellung redaktionell überarbeitet. Es wird künftig darauf

hingewiesen, dass die Zufahrt zur Tiefgarage über die Forststraße grundsätzlich als Option bestehen soll. Die Zufahrt zum Plangebiet und somit auch zu einer möglichen Tiefgarage ist von der Niedenstraße vorgesehen. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann eine Zufahrt über die Forststraße zwar nicht kategorisch ausgeschlossen werden bzw. dies nicht als unzulässig festgesetzt werden. Gleichwohl ist hierzu im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass diese optionale Erschließung ausschließlich unter Einhaltung der verbindlich festgesetzten Emissionskontingente möglich ist. Wie bereits in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt, ist aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nicht oder nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen möglich. Die ursprünglich angedachte LKW-Umfahrt um die bestehende Halle wäre ohne umfangreiche Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Daher wird die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet nun von der Niedenstraße geplant.

In den schalltechnischen Berechnungsmodellen des Schallgutachtens ist ausschließlich die Zufahrt der Tiefgarage über die Niedenstraße berücksichtigt. Etwaige Widersprüche in den Textteilen des Schallgutachtens beruhten leider auf redaktionellen Fehlern, diese wurden im Zuge des weiteren Planverfahrens durch die neue schalltechnische Untersuchung behoben. Die gegenständliche Situation ist in der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan korrekt wiedergegeben.

zu 2.3.5:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie in den mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Andienung der geplanten Tiefgarage ist folglich nicht ausschließlich über die Forststraße zu erreichen; auch über die Niedenstraße und die anschließenden Grundstücksflächen ist die Zufahrt möglich. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt der geplanten Tiefgarage über die Niedenstraße erfolgt, somit ist die technische Realisierungsfähigkeit einer Lkw-Zufahrt über die Forststraße spekulativ. Etwaige Schleppkurvennachweise oder Fahrgassenbreiten wären in einem solchen Fall im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Schon alleine aufgrund der schalltechnischen Situation ist eine Erschließung über die Forststraße nicht möglich. Sofern jedoch einzelne, untergeordnete Fahrten über das bestehende Betriebsgelände erfolgen sollten, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist bereits ersichtlich, dass eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen wäre.

zu 2.3.6:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß dem genannten Urteil sind Gewerbegebiete ohne Emissionskontingentierung nicht innerhalb des Geltungsbereichs der jeweiligen Bebauungspläne nachzuweisen. Maßgeblich ist, dass im gesamten Stadtgebiet der plangebenden Kommune Flächen bestanden, die das Nutzungsspektrums gemäß § 8 BauNVO planungsrechtlich zulassen. Dies ist in Hilden der Fall; es bestehen ausreichende Gewerbe- und Industriegebiete, in denen Gewerbebetriebe aller Art (gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO) zulässig sind.

An der getroffenen Festsetzung zur Geräuschkontingentierung wird daher weiter festgehalten. Insbesondere dient die Festsetzung dem Schutz der umliegenden Wohnbevölkerung.

zu 2.3.7:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Lärmaktionspläne der Kommunen werden auf Grundlage der Umgebungslärm-Richtlinie nach EU-Recht erstellt. Ziel von Lärmaktionsplänen ist es, innerhalb der Kommune Lärmschwerpunkte oberhalb der Schwelle zur Gesund-

heitsgefährdung aus Straßenverkehrslärm festzustellen und wenn möglich gesamtstädtische Minderungsmaßnahmen in Form von z.B. verkehrsrechtlichen Anordnungen (u.a. Geschwindigkeitsbeschränkungen) oder Anreizen zum Umweltverbund vorzuschlagen. Das in der Umgebungslärmrichtlinie genannte Ziel „Schutz von Ruhe“ bezieht sich auf sog. „ruhige Gebiete“, in denen im Bestand Pegel von unter 50 dB(A) festgestellt werden können. Für innerstädtisch integrierte Lagen sind ruhige Gebiete im Sinne der Umgebungslärmrichtlinie meist nicht anzutreffen. Die Lärmaktionsplanung ist ein mehrstufiger und kontinuierlicher Prozess, der mit den o.g. Maßnahmenpaketen langfristig das Ziel hat, großflächige Betroffenheiten auch unterhalb der Gesundheitsgefährdung vor Schalleintrag zu schützen.

Dennoch werden die Grundzüge des Lärmaktionsplanes („Schutz der Bevölkerung vor Lärm“) berücksichtigt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. der Betrachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu berücksichtigen. Dazu gehört insbesondere der Immissionsschutz. Vornehmliches Ziel des Bebauungsplanes ist es jedoch nicht, wie beim Lärmaktionsplan, den Schutz der bestehenden Wohnbevölkerung vor vorhandenen Lärmquellen zu gewährleisten, sondern den Nachweis zu erbringen, dass durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das bestehende Wohnumfeld ausgelöst werden. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes ein positiver Effekt durch die schallabschirmende Wirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich des Straßenverkehrslärms (und auch des Gewerbelärms von 3M) auf die bestehende Wohnbebauung einhergeht.

Maßgeblich für die Bewertung der Schallsituation in der Bauleitplanung ist nach nationalem Recht u.a. die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen der DIN 18005 und der Umgebungslärm-Richtlinie sind im Übrigen nicht vergleichbar (u.a. aufgrund der unterschiedlichen Beurteilungszeiträume); die Umgebungslärmkarten sind in Bauleitplanverfahren nicht anzuwenden. Auf Grundlage der DIN 18005 wurden für das Bebauungsplanverfahren die Beurteilungspegel durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ermittelt und festgestellt, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete unterschritten werden und folglich keine passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vorzusehen sind.

Mit der Ermittlung von anlagenbezogenen Lärmemissionen auf die umliegende Nachbarschaft nach TA Lärm wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Planung mehrfach angepasst und optimiert. So wurde u.a. von der ursprünglich geplanten Tiefgaragen- bzw. Hallenzufahrt über die Forststraße aus Schallschutzgründen Abstand genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens konnte umfangreich nachgewiesen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbevölkerung zu erwarten sind und folglich den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie der nationalen Fachgesetze zum Immissionsschutz Rechnung getragen wurde.

zu 2.3.8:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Verpflichtung zu Messungen im Rahmen von Schallgutachten besteht nicht. Für den Bebauungsplan wurden die schalltechnischen Berechnungen auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien durchgeführt. Berechnungsmodelle stellen für die Stadt Hilden im Rahmen der Bauleitplanung eine fachlich verlässlichere Untersuchungsmethode dar. Tatsächlich sind Schallgutachten oftmals schwer verständlich, da vielschichtige und zahlreiche Fachgesetze und Richtlinien zum Schallschutz zur Anwendung kommen. Hinzu kommen dann noch Berechnungsgrundlagen aus der Verkehrsplanung (z.B. RLS 90). Die Stadt Hilden ist jedoch bemüht, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgaben die Prozesse der Bauleitplanung transparent zu kommunizieren. Dies erfolgt u.a. im unmittelbaren Austausch mit der Öffentlichkeit im Rahmen von Bürgerinformationsveranstaltungen.

gen oder im Rahmen der Sprechzeiten des Planungs- und Vermessungsamtes.

zu 2.3.9:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die dem Schallgutachten zugrundeliegenden Verkehrsmengen werden im Schallgutachten, Kapitel 8.3.1 erläutert; die Zahlen basieren auf eigenen Verkehrszählungen der Stadt Hilden aus unterschiedlichen Jahren. Die Wahl der jeweils zugrunde gelegten Zahlen erfolgte durch die Stadt Hilden, dabei wurden Zählstellen im Nahbereich des Plangebietes sowie jeweils die ungünstigeren Verkehrsstärken angesetzt. Zählstellen im Bereich der Hülsenstraße wurden nicht berücksichtigt (z.B. Grasy & Zanolli). Die vorliegenden Verkehrsstärken wurden konservativ mit einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 1 % pro Jahr hochgerechnet. Damit liegen die zugrunde gelegten Werte teils höher als aktuellere Verkehrszahlen.

zu 2.3.10:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten berücksichtigt die bauordnungsrechtlich zulässige Nutzung am genannten Standort. Die Berücksichtigung der Fa. Wirzius bzw. ihrer Nachfolgenutzung, die ebenfalls Schwerlastverkehr erzeugt, erfolgt somit als konservative Worst-Case-Betrachtung, sodass der hier bauordnungsrechtlich mögliche und maximal zulässige Schallleistungspegel für die fachgerechte Berechnung der ermittelten Lärmkontingente zugrunde liegt. Eine Reduzierung der Emissionen außerhalb des Plangebietes würde bei einer Neuberechnung der Kontingente dazu führen, dass die geplante Nutzung im Plangebiet größere Emissionen verursachen darf. Die konservative Annahme erfolgt somit zum Schutz der umliegenden Wohnbevölkerung. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist daher in diesem Fall der Status Quo nicht zu berücksichtigen.

zu 2.3.11:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann eine sinnvolle Prognose der künftigen Nutzungsintensität der Müllcontainer nicht erfolgen. Daher wurden im Schallgutachten zunächst die heute bekannten Schallleistungspegel dieser Vorgänge aus dem Gutachten TAC 1450-12 übernommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann dennoch mit der Festsetzung von Lärmkontingenten sichergestellt werden, dass mit den auf das Wohnumfeld einwirkenden, planbedingten und anlagenbezogenen Lärmimmissionen im Gesamten keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die anlagenbezogenen Lärmemissionen der künftigen Gewerbenutzung (einschließlich der Abwurf-Vorgänge auf dem bestehenden Betriebsgelände) sind im Rahmen der Baugenehmigung zu untersuchen und ein entsprechender Schallschutznachweis gemäß TA Lärm zu erbringen. Es wird zudem nochmals darauf hingewiesen, dass sich die erwähnten Container (Rollcontainer, Absetzcontainer) außerhalb des Plangebietes befinden. In der Gesamtbetrachtung des Gewerbebetriebes MC² europe wurden diese Container jedoch als Schallquelle mit betrachtet.

zu 2.3.12:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Im Zuge des Heilungsverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan aktualisiert. Seitens des Fachgutachters der Firma 3M wurden dabei weitere Daten zur Verfügung gestellt, welche bei der Betrachtung der Auswirkungen der zusätzlichen Geräuschbelastung durch die Firma 3M berücksichtigt wurden. Der Betriebsstandort der Firma 3M wurde in der nun vorliegenden schalltechnischen Untersuchung umfangreich berücksichtigt. Im Schallgutachten erfolgte bereits eine zusätzliche Berücksichtigung der Geräuschemissionen der Firma 3M als Vorbelastung unter Berücksichtigung eines immissionswirksamen Schallleistungspegels für den Bestand sowie für eine eventuelle Reservefläche der Firma 3M.

zu 2.3.13:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde im Zuge des Heilungsverfahrens erneuert und berücksichtigt die Vorgaben des Bebauungs-

planes. Dem Schallgutachten (u.a. Anhang C) kann entnommen werden, dass das gegenständliche Plangebäude im schalltechnischen Berechnungsmodell nicht enthalten ist, da das Gebäude aus schalltechnischer Sicht (z.B. abschirmende Wirkung) irrelevant ist.

zu 2.3.14:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die besagten Anhänge K und M des Schallgutachtens dienen der Darstellung der Beurteilungspegel in der sog. Freien Schallausbreitung. Damit kann festgestellt werden, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. bei Gewerbelärm nachts 50 dB(A) überschritten werden. Aus den Darstellungen wird ersichtlich, dass diese Pegel bereits für die Bereiche unmittelbar entlang der Düsseldorfer Straße überwiegend eingehalten werden. Daraus kann abgeleitet werden, dass auch für das Teilgebiet GE 8c die Orientierungswerte eingehalten werden können und folglich keine passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm oder Gewerbelärm vorzusehen sind.

zu 2.3.15:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) dient der Klärung, ob und inwiefern durch den geplanten Eingriff Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet werden und wie diese ggf. zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen sind. Da sich in der Planungspraxis die Konvention durchgesetzt hat, dass Daten einer ökologischen Bestandserfassung bis zu einem Alter von etwa 5 Jahren als aktuell anzusehen sind, wurde die Artenschutzprüfung durch das Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH im Jahr 2022 aktualisiert. Im Rahmen der Aktualisierung wurde das Messtischblatt erneuert sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung auf Aktualität geprüft. Die Ergebnisse der vormaligen Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2017 konnten dabei bestätigt werden. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die geplanten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auslösen, sofern die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist aufgrund der Aufstellung des Bauleitplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan bildet die Grundlage der diesbezüglichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF) werden die zur Beurteilung des Eingriffes benötigten Informationen bereitgestellt und ausgewertet.

zu 2.3.16:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Rodungsmaßnahmen erfolgten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Grund für die durchgeführten Rodungen in den Gehölzbeständen sind die mit allgemeinen Sturmschäden einhergehenden Gefahren für die umliegende Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die damit verbundene Standsicherheit der Bäume. Ein Bezug zum Sturm Ela von 2014 wird nicht hergestellt. Der Ersatz der abgängigen Bestandsbäume richtet sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und die Eingriffe in Natur und Landschaft in Bezug auf das vorliegende Planverfahren ermittelt. Die Eingriffe werden entsprechend ausgeglichen.

zu 2.3.17:

Der Anregung wird gefolgt. Im nördlichen Bereich des Teilgebietes GE 8c wurden in einer ergänzenden Ortsbegehung im Frühjahr 2019 im Rahmen der Artenschutzprüfung zwei

Bäume mit Buntspechthöhlen festgestellt. Gemäß dem Fachinformationssystem des LANUV kann das Vorhandensein des Juchtenkäfers (Eremit) im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend ausschließen zu können, werden im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Es ist bereits ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan auf die einzuhaltenden Rodungszeiten gemäß § 39 BNatSchG enthalten. Die Hinweise werden gemäß den Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann ergänzt, sodass bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume Maßnahmen zur Risikominimierung (artenschutzrechtliche Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger und Endoskop oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen sind, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Individuen vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartiersangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen. Die Vorschriften des § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Ausnahmege-nehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann zur Fällung der Quartierbäume bleiben davon unberührt.

zu 2.3.18:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann erstellt. Die ausgleichspflichtigen Bestandsbäume im Plangebiet wurden gemäß Karte 1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages flächenbezogen mit je 40 m² Grundstücksfläche angesetzt. Die Bestandsbäume nördlich des Plangebietes können nach Umsetzung der Planung grundsätzlich erhalten werden. Gegebenenfalls werden im Zuge der konkreten Ausführungsplanung Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Sofern dennoch einzelne Bäume nördlich des GE 8a entfallen müssten, sind diese ohnehin gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden zu ersetzen. Der Eingriff in den Baumbestand im Plangebiet ist folglich in der Betrachtung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine weiteren Eingriffe geplant.

zu 2.3.19:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, sinnvolle Erweiterungsflächen für die bestehenden Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung können zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht alle Bestandsbäume im Plangebiet erhalten werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt wurde in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt und wird über geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan nicht aufgenommen, da einerseits die lebensfähige Umsetzung an der geplanten Nordfassade nicht gewährleistet werden kann und andererseits die ökologische Wertigkeit für den kleinen Teilbereich im GE 8c nicht erkannt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

zu 2.3.20:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Berechnungsmodell des Schallgutachtens wurden Reflexionen sämtlicher Hindernisabschnitte berücksichtigt. Zudem ist im östlichen Abschnitt der vorhandenen Lärmschutzwand der Rückbau und die Verlängerung der Lärmschutzwand bis zur östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, sodass damit der Schalleintrag auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung reduziert werden kann.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann eine sinnvolle Prognose der künftigen Nutzungsintensität der Müllcontainer nicht erfolgen. Daher wurden im Schallgutachten zu-

nächst die heute bekannten Schallleistungspegel dieser Vorgänge aus dem Gutachten TAC 1450-12 übernommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann dennoch mit der Festsetzung von Lärmkontingenten sichergestellt werden, dass mit den auf das Wohnumfeld einwirkenden, planbedingten und anlagenbezogenen Lärmimmissionen im Gesamten keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die anlagenbezogenen Lärmemissionen der künftigen Gewerbenutzung (einschließlich der Abwurf-Vorgänge) sind im Rahmen der Baugenehmigung zu untersuchen und ein entsprechender Schallschutznachweis gemäß TA Lärm zu erbringen. Weitergehende ggf. erforderliche Maßnahmen (z.B. Einhausungen) können im Zuge des Schallschutznachweises im Rahmen der Baugenehmigung zum Einsatz kommen. Es wird zudem nochmals darauf hingewiesen, dass sich die erwähnten Container (Rollcontainer, Absetzcontainer) außerhalb des Plangebietes befinden. In der Gesamtbetrachtung des Gewerbebetriebes MC² europe wurden diese Container jedoch als Schallquelle mit betrachtet.

zu 2.3.21:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die zugrunde gelegten 184 Pkw stellen nicht einzelne Stellplätze, sondern Fahrzeugbewegungen („Parkvorgänge“) dar. Gemäß den Erläuterungen des Schallgutachtens (S. 34) werden für die 23 vorhandenen Stellplätze im Bereich der Forststraße zur Tageszeit 8 Stellplatzwechsel, also 16 Bewegungsvorgänge je Stellplatz in Ansatz gebracht. Die daraus resultierenden 368 Bewegungen werden jeweils hälftig auf den Ein- und Ausfahrtsverkehr verteilt. Das Gutachten hat im Ergebnis festgestellt, dass mit den angesetzten, konservativen Eingangsdaten keine wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende Wohnumfeld einhergehen. Eine Reduzierung der Eingangsdaten ist daher nicht angebracht.

Auf Ebene des Bebauungsplanes kann zusätzlich mit der Festsetzung von Lärmkontingenten sichergestellt werden, dass von den auf das Wohnumfeld einwirkenden, planbedingten und anlagenbezogenen Lärmimmissionen im Gesamten keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

zu 2.3.22:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Lkw-Verkehre sind dem Schallgutachten zu entnehmen (S. 31 ff.). Ein Vergleich der anlagenbezogenen Lärmemissionen gegenüber dem Bestand ist gemäß TA Lärm nicht vorgesehen. Im Ergebnis des Schallgutachtens konnte festgestellt werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten weitgehend eingehalten werden und folglich keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

zu 2.3.23:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darlegung einer detaillierten Tiefgaragen- oder Architektenplanung ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Bauleitplanung. Diesbezügliche Konzeptionen sind im Rahmen der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung (Hochbauplanung) zu erbringen. Der Bebauungsplan stellt mit den getroffenen Festsetzungen den Rahmen für die Umsetzung einer Tiefgarage zur Verfügung und bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor.

zu 2.3.24:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.12.2017 sollte im vorliegenden Bebauungsplan die DachNiederschlagswasserbeseitigung ursprünglich vorzugsweise per Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Diese Stellungnahme wurde vor dem Hintergrund der möglichen Altlastenthematik abgegeben. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde dies nun mittels chemischer Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurden keine Auffüllungen mit anthropogenen Fremdbestandteilen bzw. sonstige organolepti-

sche Auffälligkeiten festgestellt. "Die chemisch- analytischen Untersuchungen an den Bodenluftproben sowie an der auf die Prüfwerte gemäß Wirkungspfad Boden - Grundwasser untersuchten Probe ergaben keine Auffälligkeiten." Die Erkenntnisse aus den ergänzenden Untersuchungen (Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben sowie Hydrogeologie) führen dazu, dass nun eine ortsnahe (künstliche) Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist.

Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens wird, vor dem Hintergrund einer konkreten Planung, die Altlastensituation in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenbehörde - detailliert weiter untersucht.

Generell gilt, dass aufgrund der bekannten, hydraulischen Belastung des RW-Kanalnetzes das im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und / oder versickert werden soll. Diese Forderung erfolgt allein aus dem Grunde, dass vorhandene Kanalnetz zukünftig hydraulisch zu entlasten und die Abflusskapazitäten zu verbessern. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde nun in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann grundsätzlich nachgewiesen, dass auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Die genaue Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlage erfolgt in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens. Die Hinweise auf die einzuhaltenden Abstände von Versickerungsanlagen zu Gebäuden werden zur Kenntnis genommen, im Zuge der konkreten Planung werden die gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt.

Neben der Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen ist alternativ auch eine Muldenversickerung möglich. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen des Fachbüros wurden beide Varianten untersucht. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, werden Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet umzusetzen sein.

Dies wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt; einer ortsnahen (künstlichen) Versickerung im Plangebiet steht insbesondere die bekannte Altlastensituation entgegen. Versickerungsanlagen sind nicht geplant, etwaige Abstände von Versickerungsanlagen sind folglich irrelevant. Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt, aufgrund der hydraulischen Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße und Forststraße ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Über Details der Rückhaltemaßnahmen und der Anschlussmöglichkeiten wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert entschieden.

Die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Umweltbericht sowie der Begründung zur Klarstellung redaktionell angepasst.

Die Flächen werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, diese entwässert im Trennsystem. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch wie zuvor beschrieben im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt werden, um etwaige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden.

Die unmittelbar auf den Grünflächen des Plangebietes anfallenden Niederschläge können

durch –natürliche– Versickerung dem Grundwasser wiederzugeführt werden und somit einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt leisten. Dies wird im Umweltbericht beschrieben. In den Planunterlagen werden die missverständlich formulierten Textstellen zur Klarstellung angepasst.

zu 2.3.25:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der aktiven Grundwassermessstelle der Bezirksregierung Düsseldorf an der Walter-Wiederhold-Straße (LGD-Nr. 036460175) sowie der Grundwassermessstelle des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz an der Niedenstraße/Eichenstraße (LGD-Nr. 031020318) wird ein durchschnittlicher Grundwasserstand von 39,62 mNHN bzw. 39,29 mNHN angegeben. Die Geländeoberkante des Plangebietes liegt im Mittel bei etwa 43 mNHN. Folglich sind Flurabstände von ca. 3 bis 4 m zu erwarten. Seitens der Unteren Bodenbehörde wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass die Festlegung des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) durch zwei im nahen Umfeld laufende Grundwassersanierungen beeinflusst wird. Die Grundwasseroberfläche ist derzeit (und auch mittelfristig) durch die starken Grundwasserentnahmen um ca. 50 bis 70 cm abgesenkt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Grundwasserförderung gestoppt werden, steigt der Grundwasserstand wieder an. Dies ist für die Planung zu berücksichtigen. Der MHGW sollte daher bei ca. 40,5 m NHN angesetzt werden. Der Fachgutachter hat hier beispielhaft angenommen, dass das Gelände auf die Höhe von 43,5m ü. NHN ausgebaut wird. Der Flurabstand würde dann 3 m betragen. Im heutigen Zufahrtsbereich zum Grundstück liegt die Geländehöhe bereits im Bestand bei 43,8 m ü. NHN.

Die Annahme zur Umsetzung einer Tiefgarage mit 6 m Tiefe kann auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht geteilt werden und ist spekulativ. Bei einer lichten Durchfahrtshöhe von 3,8 m würde voraussichtlich eine Bautiefe von maximal 4,5 m zur Umsetzung kommen. Sollte für die Bauausführung der Tiefgarage eine Trockenlegung der Baugrube erforderlich werden, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ein etwaiger, baubedingter und temporärer Eingriff in den Grundwasserkörper ist folglich als geringfügig einzuschätzen. Auf Ebene des Bebauungsplanes können daher wesentliche negative Auswirkungen auf den Grundwasserkörper nicht erkannt werden. Gleichwohl kann je nach Lage und Tiefe der Tiefgarage die Umsetzung einer „weißen Wanne“ im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig werden. Die Ausführungen zum Thema Grundwasser werden redaktionell angepasst.

zu 2.3.26:

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden erneut auf missverständliche Aussagen geprüft und zur Klarstellung redaktionell angepasst. Die redaktionellen Klarstellungen werden in der Begründung sowie im Umweltbericht durch kursive Schrift kenntlich gemacht.

2.4 Schreiben von BürgerIn Nr. 1 vom 02.03.2021 (Antragsbegründung)

2.4.1 Es wird erläutert, dass das Plangebiet im Westen und Norden zum einen an gewerbliche Grundstücksflächen, zum anderen im Nordwesten aber auch an Wohnbebauung grenzt. Es wird bemängelt, dass diese Tatsache im Rahmen der Darstellung des Plangebiets/der Planumgebung sowohl im Bebauungsplan als auch in den eingeholten Gutachten vernachlässigt werde.

2.4.2 Es wird hinterfragt, ob eine zutreffende Unterscheidung zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass die NOFA Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH in einem Vertrag mit der Stadt Hilden über den Erwerb von 1.834 Ökopunkten als „Vorhabenträgerin“ bezeichnet wird.

2.4.3 Es wird kritisiert, dass die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2006 sowie eine Version der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2018 nicht in der Verwaltungsakte einsehbar waren.

2.4.4 Insgesamt wird vorgetragen, dass die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2018 fehlerhaft sei und keine schlüssige Grundlage für die festgesetzte Emissionskontingentierung und die Beurteilung des künftigen Lärmaufkommens darstelle.

2.4.5 Es wird kritisiert, dass der Bebauungsplan eine Erschließung des Plangebietes/eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Forststraße nicht ausschließe.

2.4.6 Eine Überflutung des Grundstücks (der Antragstellerin) wird aufgrund der geplanten Entwässerung von Niederschlagswasser über den Mönchengraben befürchtet.

2.4.7 Es wird angemerkt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung vom 14.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019 erfolgte. Eine erneute Offenlage im Sinne des §4a Abs. 3 BauGB habe jedoch nicht mehr stattgefunden.

2.4.8 Es wird auf das Schreiben vom 18.08.2020 hingewiesen, in dem die einwendende Person ausdrücklich Ihre Bedenken gegen den Bebauungsplan im Hinblick auf die Unbedenklichkeitsvorschriften der §§214, 215 BauGB erhoben hat.

2.4.9 Es wird auf die neu geschaffenen bzw. reaktivierte Gewerbefläche an der Ecke Forststraße und Düsseldorfer Straße hingewiesen, dies ist insbesondere im Hinblick auf Schallemissionen und Entwässerung in der Planung zu berücksichtigen.

2.4.10 Die einwendende Person sieht zum einen Ihre immissionsschutz-rechtlichen Belange im Hinblick auf Gewerbe- und Verkehrslärm nicht ausreichend berücksichtigt. Zum anderen wird eine Überflutung ihres Grundstücks befürchtet.

2.4.11 Auf die Lärmbelästigung im Hinblick auf die mögliche Tiefgaragenzufahrt an der Forststraße, auf den übrigen Verkehrslärm und im Hinblick auf die fehlerhaft, festgesetzte Emissionskontingentierung bei Anwendung des Bebauungsplanes wird hingewiesen.

2.4.12 Es wird erklärt, dass bei einer Emissionskontingentierung hinsichtlich Teilflächen, ein Teilfläche existieren muss, innerhalb derer sich jeder nach §8 BauNVO zulässige Betrieb ansiedeln können muss.

2.4.13 Hinsichtlich der geplanten Grundstücksentwässerung über den Mönchengraben werden Bedenken vorgetragen. Es wird erklärt, dass die Maßnahmen der Rückhaltung vorgesehen sein, aber nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt sein.

2.4.14 Es wird kritisiert, dass die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.d. §3 Abs. 2 BauGB fehlerhaft gewesen sei. Hier werde nicht ausdrücklich auf die förmliche Beteiligung hingewiesen.

2.4.15 Zudem wird die unvollständige postalische Adresse für den Ort der Einsichtnahme moniert.

2.4.16 Es wird darauf hingewiesen, dass die Bekanntmachung fälschlicherweise einen nicht mehr anwendbaren Absatz des §47 VwGO enthalten habe.

2.4.17 Die Auswahl der umweltbezogenen Informationen und die Angabe zu den Arten der zur Verfügung stehenden Informationen wird kritisiert.

2.4.18 Es wird kritisiert, dass die gebildeten Themenblöcke zu den Umweltinformationen nicht vollständig sind. Insbesondere die Auflistung der nachfolgenden Belange wird vermisst: Mensch (Bevölkerung/Gesundheit), Luft, Pflanzen, Kultur- und Sachgüter sowie Verkehr.

2.4.19 Es wird darauf hingewiesen, dass der Belang Luft/Durchlüftung auch im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan behandelt wurde.

2.4.20 Es wird behauptet, dass der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 14.08.2017 nicht öffentlich ausgelegt habe.

2.4.21 Insgesamt wird bemängelt, dass nicht alle Gutachten ausgelegt haben.

2.4.22 Es wird kritisiert, dass aus der Bekanntmachung nicht ersichtlich werde, ob die umweltrelevanten Stellungnahmen und Gutachten einschließlich verwendeter DIN-Vorschriften und Richtlinien im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt haben.

2.4.23 Unter der Überschrift „unzulässige und unwirksame textliche Festsetzungen“ wird erläutert, dass die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Hier wird insbesondere ausgeführt, dass die festgesetzten Kontingente für ein Gewerbegebiet nicht auskömmlich sein.

2.4.24 Hinsichtlich der Kontingentierung wird weiter ausgeführt, dass es nicht ausreiche, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die Gemeinde „über wenigstens ein festgesetztes Gewerbegebiet verfügt hat, das mit keiner Geräuschkontingentierung belegt ist, die jeden nach §8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht.“

2.4.25 Unter der Überschrift „Abwägungsmangel bzgl. Lärm (Gewerbe- und Verkehrslärm)“ wird nochmals detailliert auf die gesetzlichen Vorgaben verwiesen und die vermeintlich fehlerhafte schalltechnische Untersuchung bemängelt. Es wird vorgetragen, dass die schalltechnische Untersuchung und Emissionskontingentierung fehlerhaft sei und unvollständig in die Planung übernommen worden sei.

2.4.26 Im Folgenden wurde im Detail darauf hingewiesen, dass als Immissionsort 9 in der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro TAC der Porscheweg 10 berücksichtigt wurde, hier hätte der Porscheweg 12 berücksichtigt werden müssen.

2.4.27 Es wird kritisiert, dass die Vorbelastung nicht anhand aktueller Daten ermittelt wurde. Die Einwendungen der Firma 3M zur Vorbelastung seien falsch abgewogen worden.

2.4.28 Es wird erläutert, dass die errechneten Emissionskontingente für die Flächen für Versorgungsanlagen nicht festgesetzt worden sein und daher nicht der schalltechnischen Untersuchung entsprechen würden.

Des Weiteren widerspreche sich die Einteilung der Teilgebiete für die unterschiedlichen Kontingente. Das Teilgebiet GE2 wird beim Vorschlag zur Emissionskontingentierung vermisst.

2.4.29 Es wird auf Widersprüche hinsichtlich des Themas Erschließung hingewiesen.

2.4.30 Eine Auseinandersetzung mit den Aussagen des Lärmaktionsplanes werde vermisst.

2.4.31 Der Sachverhalt zum Verkehrsaufkommen sei zudem unzutreffend seitens des Gutachters ermittelt worden.

2.4.32 Unter der Überschrift „Abwägungsmangel bzgl. Entwässerung“ wird nochmals auf die befürchtete Gefahr der Überflutung des benachbarten Grundstücks eingegangen. Da der einwendenden Person eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation verwehrt wurde, wird von hier eine Ungleichbehandlung gesehen.

2.4.33 Abschließend wird nochmals auf Unstimmigkeiten bei der Beschreibung der geplanten Erschließung und Tiefgaragenzufahrt hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 2.4.1:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Gerade aufgrund der Nähe zwischen Wohnen und Gewerbe ist die Planung im Rahmen des Planverfahrens mehrfach modifiziert worden, um einem potenziellen Nutzungskonflikt Rechnung zu tragen. Die Wohnbebauung wird dabei keineswegs vernachlässigt, sondern wird stets in der Planung berücksichtigt. Bereits bei der Lagebeschreibung in der Begründung wird auf die Wohnbebauung nordwestlich des Plangebietes hingewiesen. Auch im Umweltbericht wird auf die angestrebte gewerbliche Nutzung des Plangebietes und die angrenzende Wohnbebauung eingegangen (siehe zum Beispiel unter Schutzgut Mensch). Darüber hinaus wird die vorhandene Wohnnutzung in der schalltechnischen Untersuchung umfangreich gewürdigt. Gerade aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung sind im Bauleitplanverfahren Emissionskontingente festgesetzt worden, um die angrenzende Wohnbebauung vor Lärm zu schützen.

zu 2.4.2:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Das Planverfahren wurde ursprünglich als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gestartet. Dies geschah vor dem Hintergrund eines konkreten Vorhabens, welches allerdings in der Zwischenzeit nicht mehr weiterverfolgt wird. Es besteht aber weiterhin das Interesse der Firma MC² Europe, diese Fläche für eine Betriebserweiterung vorzusehen. Die Stadt Hilden erachtet es für sinnvoll, diesen Bereich durch ein Bauleitplanverfahren zu überplanen und eine sinnvolle Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung als Angebotsbebauungsplan weitergeführt. Das Bauleitplanverfahren wurde gemäß §4b unter Einschaltung eines Dritten durchgeführt. Bis zum Satzungsbeschluss im Jahr 2019 wurde das Planverfahren somit von der Stadt Hilden und dem Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH begleitet. Der erforderliche Ausgleich der Ökopunkte erfolgte durch die NOFA Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH. Dass die NOFA in dem Vertrag als „Vorhabenträgerin“ bezeichnet wird, bedeutet jedoch nicht, dass es sich im vorliegenden Bauleitplanverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

zu 2.4.3:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass im Rahmen des Heilungsverfahrens die genannten schalltechnischen Untersuchungen vom 14.07.2006 sowie vom 27.08.2018 (redaktionell ergänzt) öffentlich ausgelegt wurden. Alle relevanten Gutachten werden im Zuge des Verfahrens benannt und öffentlich ausgelegt. Besonders relevant ist hierbei aus fachlicher Sicht die neue schalltechnische Untersuchung des Büros TAC aus dem Jahr 2021. Die Stadt vertritt die Auffassung, dass Gutachten, welche im Zuge des Verfahrens überarbeitet wurden und nicht mehr der Planung entsprechen, nicht mehr öffentlich ausgelegt werden müssen, sofern aus diesen Gutachten keine zusätzlichen Erkenntnisse resultieren.

zu 2.4.4:

Der Anregung wird gefolgt. Aufgrund erst nachträglich aufgetretener Erkenntnisse musste davon ausgegangen werden, dass im Zuge des bisherigen Bauleitplanverfahrens die Lärm-

vorbelastung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht vollständig korrekt ermittelt wurde. Im Zuge des Heilungsverfahrens wurde daher eine neue schalltechnische Untersuchung (21.11.2021) durch den Fachgutachter erstellt. Durch die neue schalltechnische Untersuchung haben sich auch geänderte Lärmkontingente für das Plangebiet ergeben. Die Stadtverwaltung hält die Emissionskontingentierung weiterhin für das geeignete Mittel, um Lärmkonflikte zwischen Gewerbe- und angrenzender Wohnnutzung zu vermeiden.

zu 2.4.5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird zwar grundsätzlich eine Zufahrt über die Forststraße nicht ausgeschlossen, es wird jedoch im Bebauungsplan ausführlich dargelegt, dass eine Erschließung über die Niedenstraße vorgesehen ist. Schon alleine aufgrund der schalltechnischen Situation ist eine Erschließung über die Forststraße nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Sofern jedoch einzelne, untergeordnete Fahrten über das bestehende Betriebsgelände erfolgen sollten, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist bereits ersichtlich, dass eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen wäre.

zu 2.4.6:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Im Zuge des Heilungsverfahrens wurden die Belange der Grundstücksentwässerung nochmals umfangreich auch in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann untersucht. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass eine ortsnahe Versickerung grundsätzlich möglich ist. Generell gilt weiterhin, dass aufgrund der bekannten, hydraulischen Belastung des RW-Kanalnetzes das im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und / oder versickert werden soll. Diese Forderung erfolgt allein aus dem Grunde, dass vorhandene Kanalnetz zukünftig hydraulisch zu entlasten und die Abflusskapazitäten zu verbessern. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde nun in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann grundsätzlich nachgewiesen, dass auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Die genaue Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlage erfolgt in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens. Neben der Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen ist alternativ auch eine Muldenversickerung möglich. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen des Fachbüros wurden beide Varianten untersucht.

Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens wird, vor dem Hintergrund einer konkreten Planung, die Altlastensituation in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenbehörde - detailliert weiter untersucht.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf das Bestandsnetz und benachbarte Grundstücke zu vermeiden.

zu 2.4.7:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Diese redaktionellen Anpassungen beziehen sich auf die Beschreibung des Planverfahrens, der Erschließungssituation, die Ausführungen zur Ver- und Entsorgung (hier insbesondere das Thema der Grundstücksentwässerung) sowie Erläuterungen zur Festlegung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten

unter Bezug auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16). Darüber hinaus wurden Hinweise zu den Themen Leitungen, Artenschutz und Grundwassermessstellen ergänzt. Aus Sicht der Stadt handelt es sich hierbei jedoch lediglich um redaktionelle Anpassungen ohne die Planungsinhalte oder Planungsziele zu verändern, sodass eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich war. Im Rahmen des Heilungsverfahrens wurden diese redaktionellen Anpassungen nun jedoch öffentlich ausgelegt, um die Sachverhalte nochmals transparent der Öffentlichkeit zu präsentieren.

zu 2.4.8:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Heilungsverfahrens erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen.

zu 2.4.9:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das genannte Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103, 3. Änderung. Das Thema der Entwässerung für dieses Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens dezidiert geregelt. Bei dem genannten Fitnessstudio wurden von der Unteren Wasserbehörde und im Rahmen der satzungsgemäß zu beantragenden Grundstücksentwässerung eine Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück genehmigt.

Hinsichtlich der Schallemissionen sind die hier zulässigen Emissionskontingente (Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung, GE 7) einzuhalten. Diese Kontingente werden auch durch die schalltechnischen Untersuchungen bereits berücksichtigt.

zu 2.4.10:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Gerade aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen wurden im Verfahren umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Tatsächlich ist hierbei ein Fehler in der schalltechnischen Untersuchung unterlaufen, sodass die Lärmvorbelastung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht vollständig korrekt ermittelt wurde. Deshalb wurde ein Heilungsverfahren zum Bebauungsplan mit einer neuen schalltechnischen Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes (Grundstück der einwendenden Person) gewahrt bleiben.

Auch die Thematik der Entwässerung wurde bereits vertieft. Zwar wurde bereits vorher dargestellt, dass aufgrund der bekannten, hydraulischen Belastung des RW-Kanalnetzes das im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und / oder versickert werden soll. Diese Forderung erfolgt allein aus dem Grunde, dass vorhandene Kanalnetz zukünftig hydraulisch zu entlasten und die Abflusskapazitäten zu verbessern. Nun wurde zudem nachgewiesen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann somit davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf das Bestandsnetz und benachbarte Grundstücke zu vermeiden.

zu 2.4.11:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde im Zuge des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan erneuert und die Emissionskontingente angepasst. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an umliegenden Immissionsorten weitgehend

eingehalten werden. Dabei wird berücksichtigt, dass aufgrund der Gemengelage an den Immissionsorten IO 8 (Forststraße 4 W 2. OG), IO 8a (Forststraße 4 O 2. OG), IO 8b (Forststraße 4 S 2. OG) und IO 9 (Porscheweg 12) um 3 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwerte herangezogen werden. Auch diese erhöhten Immissionsrichtwerte liegen noch deutlich unterhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete. In Mischgebieten liegen die Immissionsrichtwerte bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Bei diesen Werten wird noch von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen.

Eine Tiefgaragenzufahrt über die Forststraße ist nicht vorgesehen. Die Erschließung des Plangebietes soll über die Niedenstraße erfolgen. Schon alleine aufgrund der schalltechnischen Situation ist eine Erschließung über die Forststraße nicht möglich. Sofern jedoch einzelne, untergeordnete Fahrten über das bestehende Betriebsgelände erfolgen sollten, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist bereits ersichtlich, dass eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen wäre.

zu 2.4.12:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß dem genannten Urteil sind Gewerbegebiete ohne Emissionskontingentierung nicht innerhalb des Geltungsbereichs der jeweiligen Bebauungspläne nachzuweisen. Maßgeblich ist, dass im gesamten Stadtgebiet der plangebenden Kommune Flächen bestehen, die das Nutzungsspektrum gemäß § 8 BauNVO planungsrechtlich zulassen. Dies ist in Hilden der Fall; es bestehen ausreichende Gewerbe- und Industriegebiete, in denen Gewerbebetriebe aller Art (gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO) zulässig sind. In der Stadtplanung Hildens wird das Instrument der Emissionskontingentierung insbesondere in sensiblen Lagen zwischen Wohnen und Gewerbe genutzt um Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden. Gleichwohl sind nur wenige Industrie- und Gewerbeflächen in Hilden mit Emissionskontingenten belegt.

zu 2.4.13:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. An dieser Stelle möchte die Stadt nochmals darauf hinweisen, dass das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser zurückgehalten und / oder versickert werden muss. Das städt. Regenwasserkanalnetz im Bereich der Düsseldorf Str. / Forststraße / Niedenstraße mit Vorflutsummler „verrohrter Mönchengraben“ ist teilweise ausgelastet. Dies wurde auf Grundlage einer hydrodynamischen Kanalnetzberechnung im Rahmen der Aufstellung / Fortschreibung des Generalentwässerungsplans 2010 festgestellt.

Dies hat zur Folge, dass aus fachlicher Sicht seitdem zusätzliche Anschlüsse an die RW-Kanäle zur Entlastung des Netzes nicht mehr zustimmungsfähig sind oder vorh. Anschlüsse abkoppelt und dort wo möglich Versickerungen oder Rückhaltungen gefordert werden müssen. Auch für das Plangebiet gilt somit der Grundsatz: Versickerung und Rückhaltung vor Einleitung.

Aufgrund der vorhandenen Altlastenthematik wurde hierbei zunächst eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung favorisiert. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.12.2017 sollte im vorliegenden Bebauungsplan die Dachflächenniederschlagswasserbeseitigung ursprünglich vorzugsweise per Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Diese Stellungnahme wurde vor dem Hintergrund der möglichen Altlastenthematik abgegeben. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde dies nun mittels chemischer Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurden keine Auffüllungen mit anthropogenen Fremdbestandteilen bzw. sonstige organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. „Die chemisch- analytischen Untersuchungen an den Bodenluftproben sowie an der auf die Prüfwerte gemäß Wirkungspfad Boden - Grundwasser untersuchten Probe ergaben keine Auffälligkeiten.“ (F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller

mbH; Gutachterliche Stellungnahme Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben, Langenfeld 30.05.2023) Die Erkenntnisse aus den ergänzenden Untersuchungen (Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben sowie Hydrogeologie) führen dazu, dass nun eine ortsnahe (künstliche) Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens wird, vor dem Hintergrund einer konkreten Planung, die Altlastensituation in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenbehörde - detailliert weiter untersucht.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde somit in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann grundsätzlich nachgewiesen, dass auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Die genaue Dimensionierung und Planung der Entwässerungsanlagen erfolgt in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens. Neben der Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen ist alternativ auch eine Muldenversickerung möglich. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen des Fachbüros wurden beide Varianten untersucht (vgl. F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Hydrogeologisches Gutachten, Langenfeld 28.05.2023). Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, werden Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet umzusetzen sein.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden. Dies ist schon damit zu begründen, dass erst bei einer konkreten Planung die tatsächliche Versiegelung und damit das Volumen der erforderlichen Rückhaltung berechnet werden kann.

Der Unteren Wasserbehörde ist im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass aus dem Bebauungsplangebiet keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Gewässer entstehen bzw. die hydraulische Situation im Gewässer nicht verschärft wird.

Eine Festsetzung der Regenwasserrückhaltung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, grundsätzlich konnte im Planverfahren aufgezeigt werden, dass eine Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Aus fachlicher Sicht kann eine verbindliche Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zwar grundsätzlich gemäß §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB vorgenommen werden, da es sich im Vorliegenden jedoch um eine Angebotsplanung handelt und es noch kein konkretes Vorhaben gibt, erscheint die Festlegung von Flächen auf Ebene des Bebauungsplanes als nicht zielführend. Es ist gängige Praxis der Stadt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu konkreten Vorhaben die Entwässerung detailliert zu klären und die entsprechenden Maßnahmen auch im Hinblick auf die Größe des jeweiligen Vorhabens verbindlich zu regeln. Die Belange der Nachbarschaft werden dabei berücksichtigt.

zu 2.4.14:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser vermeintliche Fehler wird seitens der Stadt nicht als solcher anerkannt. In der amtlichen Bekanntmachung wird explizit auf die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 103, 3.Änderung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen. Gleichwohl hat die Stadt Hilden bei der Bekanntmachung im Rahmen des Heilungsverfahrens die bisherige Formulierung nochmals geprüft und geringfügig angepasst.

zu 2.4.15:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die monierte unvollständige postalische Adresse sieht

die Stadtverwaltung nicht als wesentlichen Mangel, da mit der Straße Am Rathaus 1 bereits die wesentliche Information enthalten ist. Zudem handelt es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Stadt Hilden wodurch sich der Ort bereits ergibt. Im Zuge des Heilungsverfahrens wurde die Postleitzahl jedoch der Vollständigkeit halber ergänzt.

zu 2.4.16:

Der Anregung wird gefolgt. Im Zuge des Heilungsverfahrens erfolgte eine erneute Bekanntmachung. Bereits im Zuge der Abwägung wurde hierzu seitens der Stadt erklärt, dass es richtig ist, dass die sog. Präklusion mit der Novellierung der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom Juni 2017 nicht mehr zulässig ist. Bei dem Bekanntmachungstext vom Dezember 2018 handelte es sich um einen redaktionellen Fehler. Im Rahmen des in Rede stehenden Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen nach Ablauf der Frist eingegangen, auch wird sonst kein Gebrauch von der Präklusion gemacht. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Verwaltungsrechtsweges richten sich nicht nach dem Bekanntmachungstext, sondern gemäß § 47 Abs. 2 VwGO. Das Vorliegen eines Verfahrens- oder Formfehlers wird daher durch die Stadt nicht erkannt. Im Zuge des Heilungsverfahrens wurde jedoch die öffentliche Auslegung erneut bekanntgemacht und der Hinweis entsprechend der aktuellen rechtlichen Sachverhalte angepasst.

zu 2.4.17:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Arten der umweltbezogenen Informationen wurden in der Bekanntmachung benannt. Seitens der Verwaltung wurde hier eine tabellarische Auflistung vorgenommen. Im Zuge des Heilungsverfahrens wurde die Bekanntmachung überarbeitet und weitere Informationen ergänzt.

zu 2.4.18:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Heilungsverfahrens wurde die Bekanntmachung überarbeitet und weitere Informationen ergänzt. Die Themen Menschen (einschließlich der menschlichen Gesundheit), Luft, Pflanzen, Kultur- und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe) wurden aufgenommen. Das Thema Verkehr wurde allerdings weiterhin nicht als gesondertes Thema aufgenommen, sondern als Unterpunkt zu den Schutzgütern Mensch und Luft erwähnt. Für dieses Vorgehen spricht, dass so die Schutzgüter analog zum Umweltbericht in der Bekanntmachung abgebildet werden können.

zu 2.4.19:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Planverfahren berücksichtigt. Im Zuge der erneuten Bekanntmachung im Zuge des Heilungsverfahrens wurde nochmals dezidiert geprüft, dass auch die Verweise zu den Fachgutachten wie dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Stichworte: Luft & Durchlüftung, Klima) benannt sind.

zu 2.4.20:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag hat entgegen der Angaben der einwendenden Person öffentlich ausgelegt und konnte während der öffentlichen Auslegung entsprechend eingesehen werden.

zu 2.4.21:

Die Bedenken werden grundsätzlich nicht geteilt. Alle relevanten Gutachten konnten im Zuge der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Lediglich die schalltechnische Untersuchung des Büros TAC aus dem Jahr 2006 sowie der Lärmbericht zum Thema „Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Wohnnachbarschaft aus dem Betrieb eines Abfallcontainers“ vom 07.03.2012 haben nicht öffentlich ausgelegt. Während das erste Gutachten aus heutiger, fachlicher Sicht sicherlich hätte mitausgelegt werden sollen, bleibt die Position zu dem Bericht bezüglich des Abfallcontainers, dass es sich hierbei um Sekundärliteratur handelt, welche aus Sicht der

Stadtverwaltung nicht ausgelegt werden muss. Das Gutachten aus 2006 wurde nun im Zuge der öffentlichen Auslegung im Heilungsverfahren mit ausgelegt.

Des Weiteren wurde auf ein Gutachten des Büros Grasy + Zanolli aus dem Jahr 2008 hingewiesen, da dieses Gutachten im Umweltbericht benannt sei, hätte es ebenfalls ausgelegt werden müssen. Diese Ansicht wird seitens der Stadtverwaltung nicht geteilt.

Im Umweltbericht heißt es auf Seite 22: „In der gesamtstädtischen Lärmkartierung (Lärmkartierung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden in Verbindung mit der Kartierung im Rahmen der EU Umgebungslärmrichtlinie – Straßenverkehrslärmemissionen – April 2008, Grasy + Zanolli, Köln) der Stadt Hilden ist für das Plangebiet bereits durch die Geräuschemissionen aus Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm eine Lärmbelastung festgestellt worden.“ Im Weiteren werden die für das Plangebiet relevanten Erkenntnisse dieses Gutachtens im Umweltbericht benannt. Darüber hinaus wurde für das vorliegende Bauleitplanverfahren ein eigenes Lärmgutachten erstellt, welches im Detail das Plangebiet und dessen Umfeld betrachtet.

zu 2.4.22:

Die Kritik, dass aus der Bekanntmachung nicht ersichtlich werde, ob die umweltrelevanten Stellungnahmen und Gutachten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt haben, wird zurückgewiesen. Gerade durch den Hinweis auf diese Stellungnahmen und Gutachten wird der Öffentlichkeit Kenntnis über diese Informationen gegeben. Im Zuge des Heilungsverfahrens wurde der Text der amtlichen Bekanntmachung hierzu jedoch nochmals auf den genauen Wortlaut geprüft.

In der Planurkunde ist ein Hinweis enthalten, dass die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden können. Eine darüberhinausgehende rechtliche Notwendigkeit diesen Hinweis auch bereits in den Bekanntmachungstext aufzunehmen wird von der Stadtverwaltung nicht erkannt.

zu 2.4.23:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Hier wird verkannt, dass gerade zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung diese Kontingentierung durchgeführt wurde. Die Schlussfolgerung, dass im Plangebiet überhaupt kein Gewerbegebiet hätte festgesetzt werden dürfen, wird aus fachlicher Sicht nicht geteilt. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an umliegenden Immissionsorten weitgehend eingehalten werden (vgl. Begründung Seite 19ff).

zu 2.4.24:

Die Bedenken werden nicht geteilt. In diesem Kontext ist bei der Festlegung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16) hinzuweisen. Gemäß dem Urteil müssen im Stadtgebiet der plangebenden Kommune grundsätzlich Gewerbeflächen vorhanden sein, in denen das Nutzungsspektrum des § 8 BauNVO planungsrechtlich ausgeschöpft werden können. Dies ist in Hilden der Fall; es bestehen ausreichende Gewerbe- und Industriegebiete, in denen Gewerbebetriebe aller Art (gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO) planungsrechtlich zulässig sind. Der überwiegende Flächenanteil der Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet Hilden ist nicht kontingentiert.

Ausgehend von einer stadtweiten Begutachtung der Gewerbegebiete im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden (Beschluss des FNP zum 31.08.1993) wurde in der Folgezeit für große Teile der Gewerbe- und Industriegebiete sowie für die Sondergebiete jeweils aktuelleres Planungsrecht geschaffen.

Ziel der Stadt Hilden war und ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einerseits dem Bedarf an Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen zu entsprechen. Andererseits ist die Stadt gemäß den Geboten der Konfliktbewältigung und der Konfliktvermeidung verpflichtet, den unterschiedlichen Belangen entsprechend ihres jeweiligen Schutzbedürfnisses Rechnung zu tragen, aber auch Planungssicherheit zu gewährleisten.

Seit Ende der 1990er Jahre bis heute (2023) wurden für die Hildener Gewerbe- und Industriegebiete sowie für die Sondergebiete in zahlreichen Bebauungsplan-Verfahren die verschiedenen planerischen Instrumente zur Konfliktvermeidung angewendet. Ob mit einer Geräuschkontingentierung gearbeitet wurde oder mit einer Abstandsregelung, ergab sich jeweils aus der konkreten Lage im Stadtgebiet und der plangebietseigenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Diese Vorgehensweise hat sich für Hilden bewährt; in einer Stadt, die geprägt ist von einer deutlichen räumlichen Enge, einer allorten feststellbaren Flächenkonkurrenz unterschiedlicher Nutzungen und einer hohen Bevölkerungsdichte in den bebauten Bereichen (bedingt durch das kleine Stadtgebiet), muss auch im gewerblichen und industriellen Bereich mit Kompromissen gelebt werden. Dies wurde und wird durch die beschriebene Vorgehensweise erreicht.

Im Ergebnis kann die Stadt Hilden auch heute Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete vorhalten, die ohne Geräuschkontingentierung auskommen und sich in stadträumlichen Lagen befinden, die sowohl aus Sicht der Stadtentwicklung als auch planungsrechtlich geeignet sind. Eine Kontingentierung wird insbesondere in Gewerbegebieten mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung vorgesehen, dies ist auch im vorliegenden Planverfahren der Fall.

zu 2.4.25:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist aus Sicht der Stadtverwaltung zu erläutern, dass die schalltechnische Untersuchung durch ein Fachgutachter erstellt wurde. Erst durch nochmalige Prüfung stellte sich heraus, dass sich jedoch ein Fehler eingeschlichen hat, welcher nun durch ein neues Gutachten (schalltechnische Untersuchung) behoben wurde. In diesem Zusammenhang wurde die Vorbelastung neu bewertet und alle erforderlichen Berechnungen zu den Emissionskontingenten erneut durchgeführt. Aufgrund der neuen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung im Jahr 2021 wurden daher auch die ermittelten Kontingente im Bebauungsplan auf Basis der aktuellen schalltechnischen Untersuchungen festgesetzt. Es wurde ein Heilungsverfahren mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt und die zulässigen Emissionskontingente entsprechend angepasst. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt insbesondere zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm. Die Belange der einwendenden Person werden daher gerade durch die umfangreichen Untersuchungen und Aufnahme der Emissionskontingente in den Bebauungsplan berücksichtigt.

zu 2.4.26:

Der Anregung wird gefolgt. Hier hat die Stadtverwaltung einen redaktionellen Fehler des Fachgutachters festgestellt, der nun bei der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung behoben wurde.

zu 2.4.27:

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die schalltechnische Untersuchung im Zuge des Heilungsverfahrens erneuert wurde. Es erfolgte zudem ein Austausch der Daten zwischen dem Fachgutachter der Firma 3M und dem seitens der Stadtverwaltung beauftragten Schallgutachters. Die Vorbelastung ist somit in der schalltechnischen Untersuchung maßgeblich überarbeitet und aktualisiert worden.

zu 2.4.28:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Aussage, dass die errechneten Emissionskontingente für die Flächen für Versorgungsanlagen nicht festgesetzt wurden und daher nicht der schalltechnischen Untersuchung entsprechen, wird von der Stadt ausdrücklich widersprochen. Nachweislich wurde im Bebauungsplan für die Flächen für Versorgungsanlagen ein Emissionskontingent entsprechend der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt. Ein Fehler wird hier nicht anerkannt. Die Kontingente wurden auf Basis der aktuellen schalltechnischen Untersuchung (21.11.2021) festgesetzt.

Die Einteilung der Kontingente erfolgt analog zu den Angaben des Fachgutachtens. Im Anhang B der schalltechnischen Untersuchung ist eine Aufteilung des Plangebietes in die unterschiedlichen Teilflächen enthalten. Die zulässigen Kontingente für die Teilfläche GE 2 werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung übernommen. Für die übrigen Teilgebiete wird analog zum Vorschlag des Fachgutachters auf Seite 27 der schalltechnischen Untersuchung das jeweilige Emissionskontingent festgesetzt.

zu 2.4.29:

Der Hinweis zur Erschließung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Basis der nun vorliegenden neuen schalltechnischen Untersuchung der Sachverhalt geprüft wurde. Die Erschließung des Plangebietes ist von der Niederstraße aus vorgesehen, dies wird auch in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Sofern jedoch einzelne, untergeordnete Fahrten über das bestehende Betriebsgelände erfolgen sollten, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Alleine aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nicht oder nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen möglich.

zu 2.4.30:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus fachlicher Sicht ist hierzu folgendes auszuführen: Die Lärmaktionspläne der Kommunen werden auf Grundlage der Umgebungslärm-Richtlinie nach EU-Recht erstellt. Ziel von Lärmaktionsplänen ist es, innerhalb der Kommune Lärmschwerpunkte oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung aus Straßenverkehrslärm festzustellen und wenn möglich gesamtstädtische Minderungsmaßnahmen in Form von z.B. verkehrsrechtlichen Anordnungen (u.a. Geschwindigkeitsbeschränkungen) oder Anreizen zum Umweltverbund vorzuschlagen. Das in der Umgebungslärmrichtlinie genannte Ziel „Schutz von Ruhe“ bezieht sich auf sog. „ruhige Gebiete“, in denen im Bestand Pegel von unter 50 dB(A) festgestellt werden können. Für innerstädtisch integrierte Lagen sind ruhige Gebiete im Sinne der Umgebungslärmrichtlinie meist nicht anzutreffen. Die Lärmaktionsplanung ist ein mehrstufiger und kontinuierlicher Prozess, der mit den o.g. Maßnahmenpaketen langfristig das Ziel hat, großflächige Betroffenheiten auch unterhalb der Gesundheitsgefährdung vor Schalleintrag zu schützen. Dennoch werden die Grundzüge des Lärmaktionsplanes („Schutz der Bevölkerung vor Lärm“) selbstverständlich berücksichtigt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. der Betrachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu berücksichtigen. Dazu gehört insbesondere der Immissionsschutz. Vornehmliches Ziel des Bebauungsplanes ist es jedoch nicht, wie beim Lärmaktionsplan, den Schutz der bestehenden Wohnbevölkerung vor vorhandenen Lärmquellen zu gewährleisten, sondern den Nachweis zu erbringen, dass durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das bestehende Wohnumfeld ausgelöst werden. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes ein positiver Effekt durch die schallabschirmende Wirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich des Straßenverkehrslärms auf die bestehende Wohnbebauung einhergeht.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet deutlich detaillierter ist, als das gesamtstädtische Gutachten.

zu 2.4.31:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Bereits im Zuge der Abwägung hat die Stadt hierzu dargelegt, dass die dem Schallgutachten zugrundeliegenden Verkehrsmengen im Schallgutachten erläutert werden; die Zahlen basieren auf eigenen Verkehrszählungen der Stadt Hilden aus unterschiedlichen Jahren. Die Wahl der jeweils zugrunde gelegten Zahlen erfolgte durch die Stadt Hilden, dabei wurden Zählstellen im Nahbereich des Plangebietes sowie jeweils die ungünstigeren Verkehrsstärken angesetzt. Zählstellen im Bereich der Hülsenstraße wurden nicht berücksichtigt (z.B. Grasy & Zanolli). Die vorliegenden Verkehrsstärken wurden konservativ mit einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 1 % pro Jahr hochgerechnet. Damit liegen die zugrunde gelegten Werte teils höher als aktuellere Verkehrszahlen, so haben Verkehrszählungen im Jahr 2021 zwar leicht niedrigere Verkehrsmengen ergeben, eine Anpassung der Zahlen im Verkehrsgutachten ist jedoch nicht erforderlich. Die Verkehrszählungen im Jahr 2021 unterstreichen, dass die vormals zugrunde gelegten Verkehrsmengen eine Worst-Case-Betrachtung darstellen.

Zu 2.4.32:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken wurden umfangreich geprüft und die Ausführungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurden auf Basis weitergehende Untersuchungen ergänzt. Aus fachlicher Sicht wird jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Beurteilung der Entwässerung im Plangebiet und dem Grundstück der einwendenden Person grundsätzlich auch die unterschiedliche Bodensituation (Altlasten im Plangebiet) zu berücksichtigen sind. Dies wurde im vorliegenden Bauleitplanverfahren umfangreich gewürdigt.

Schon im vormaligen Planstand wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der bekannten, hydraulischen Belastung des RW-Kanalnetzes generell das im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und / oder versickert werden soll. Diese Forderung erfolgt allein aus dem Grunde, dass vorhandene Kanalnetz zukünftig hydraulisch zu entlasten und die Abflusskapazitäten zu verbessern.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.12.2017 sollte im vorliegenden Bebauungsplan die Dachflächenniederschlagswasserbeseitigung ursprünglich vorzugsweise per Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Diese Stellungnahme wurde vor dem Hintergrund der möglichen Altlastenthematik abgegeben. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde dies nun mittels chemischer Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurden keine Auffüllungen mit anthropogenen Fremdbestandteilen bzw. sonstige organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. "Die chemisch- analytischen Untersuchungen an den Bodenluftproben sowie an der auf die Prüfwerte gemäß Wirkungspfad Boden - Grundwasser untersuchten Probe ergaben keine Auffälligkeiten." Die Erkenntnisse aus den ergänzenden Untersuchungen (Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben sowie Hydrogeologie) führen dazu, dass nun eine ortsnahe (künstliche) Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens wird, vor dem Hintergrund einer konkreten Planung, die Altlastensituation in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenbehörde - detailliert weiter untersucht.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde im Zuge des Heilungsverfahrens in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann grundsätzlich nachgewiesen, dass auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Die genaue Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlage erfolgt in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens. Neben der Versickerung des Niederschlagswas-

sers über Rigolen ist alternativ auch eine Muldenversickerung möglich. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen des Fachbüros wurden beide Varianten untersucht. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, werden Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet umzusetzen sein.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden.

Eine Festsetzung der Regenwasserrückhaltung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, grundsätzlich konnte im Planverfahren aufgezeigt werden, dass eine Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Aus fachlicher Sicht kann eine verbindliche Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zwar grundsätzlich gemäß §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB vorgenommen werden, da es sich im Vorliegenden jedoch um eine Angebotsplanung handelt und es noch kein konkretes Vorhaben gibt, erscheint die Festlegung von Flächen auf Ebene des Bebauungsplanes als nicht zielführend. Es ist gängige Praxis der Stadt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu konkreten Vorhaben die Entwässerung detailliert zu klären und die entsprechenden Maßnahmen auch im Hinblick auf die Größe des jeweiligen Vorhabens verbindlich zu regeln. Die Belange der Nachbarschaft werden dabei berücksichtigt.

zu 2.4.33:

Der Anregung wurde gefolgt. Bei der Ausarbeitung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung im Zuge des Heilungsverfahrens wurde darauf geachtet, dass die Erschließungssituation einheitlich beschrieben wird, sodass die Bedenken hierzu berücksichtigt werden konnten. Die Erschließung des Plangebietes soll von der Nidenstraße aus erfolgen. Dies ist auch in der schalltechnischen Untersuchung so berücksichtigt worden. Schon alleine aufgrund der schalltechnischen Situation ist eine Erschließung über die Forststraße nicht möglich. Sofern jedoch einzelne, untergeordnete Fahrten über das bestehende Betriebsgelände erfolgen sollten, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist bereits ersichtlich, dass eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen wäre. Eine Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage müsste über die Nidenstraße erfolgen und ist entsprechend in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

3. die Abhandlung der während der vorangegangenen erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit §4a Abs. 3 BauGB im Zuge des ergänzenden Verfahrens nach §214 BauGB hiermit zu bestätigen, soweit sie nicht durch die Beschlüsse zu 1 oder 2 geändert wird.

4. den Bebauungsplan Nr. 103, 3.Änderung gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der zurzeit gültigen Fassung und gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist als Satzung.

Das Plangebiet befindet sich an der Düsseldorfer Straße im Westen des Stadtgebietes Hilden. Es umfasst Grundstücksflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße und der Nidenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hilden Flur 1 die Flurstücke 307, 308, 313 und 194 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 7130m².

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 27.06.2023 zu Grunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Wie in der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/028 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 05.05.2021 und im Rat am 12.05.2021 berichtet, wurden innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung gegen den Bebauungsplan zwei Normenkontrollanträge beim Oberverwaltungsgericht des Landes Nordrhein-Westfalen gestellt.

Der Rat der Stadt Hilden hat daraufhin in seiner Sitzung am 12.05.2021 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 10.07.2019 für den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung und die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Mängeln in diesem Bebauungsplan beschlossen.

Durch das ergänzende Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB sollen materielle und formelle Fehler behoben werden. Am Planungsziel soll weiterhin festgehalten werden. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Mit dem Bebauungsplan 103, 3. Änderung sollen einem bereits ortsansässigen Unternehmen angemessene Expansionsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe seines Betriebes angeboten werden. Dadurch soll eine Abwanderung von in Hilden ansässigen und expansionswilligen Betrieben in andere Städte verhindert werden. Der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein vorrangiges Ziel dieses Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus soll durch die Entwicklung des städtebaulich integrierten Standortes eine Innenentwicklung begünstigt werden. Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Entwicklung schaffen.

Heilungsverfahren (ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB):

Am 11.05.2022 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/075) die erneute öffentliche Auslegung im Zuge des ergänzenden Verfahrens nach § 214 BauGB (Heilungsverfahren). Inzwischen wurde die öffentliche Auslegung im Zuge des Heilungsverfahrens durchgeführt. Die erneut vorgebrachten Anregungen und Bedenken führen zu keinen Planänderungen, welche eine weitere öffentliche Auslegung erforderlich machen würden.

Es wurde jedoch die textliche Festsetzung zu den Emissionskontingenten zur Klarstellung auf Anregung des Kreises Mettmann ergänzt. Zudem erfolgte eine Ergänzung in der Artenschutzprüfung sowie der textlichen Hinweise zum Artenschutz im Bebauungsplan sowie in der Begründung. Des Weiteren wurde eine hydrogeologische und chemische Untersuchung des Bodens durchgeführt. Die Ergebnisse unterstreichen, dass eine Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung grundsätzlich möglich ist. Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung, Umweltbericht und Abwägung wurden angepasst. Eine generelle Überarbeitung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Zur besseren Übersicht sind die Anpassungen im Bebauungsplan sowie der Begründung und Umweltbericht in der Anlage 8 dieser Sitzungsvorlage dargestellt.

Die Gutachten werden bei der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates der

Stadt Hilden zur Einsichtnahme bereitgestellt und können bereits im Vorgriff im Internet unter den folgenden Links abgerufen werden:

Hydrogeologisches Gutachten (Mai 2023):
<https://www.o-sp.de/download/hilden/415222>

Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben (Mai 2023):
<https://www.o-sp.de/download/hilden/415221>

Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 Düsseldorfer Straße / Nidenstraße in Hilden- West (November 2021):
<https://www.o-sp.de/download/hilden/352268>

Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 Düsseldorfer Straße / Nidenstraße“ in Hilden- West (August 2018):
<https://www.o-sp.de/download/hilden/208642>

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung Düsseldorfer Straße / Forststraße / Nidenstraße in Hilden- West (Juli 2006):
<https://www.o-sp.de/download/hilden/366280>

Artenschutzprüfung Stufe I zur 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 (März 2022):
<https://www.o-sp.de/download/hilden/352267>

Artenschutzprüfung Stufe I zur 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 (Mai 2017):
<https://www.o-sp.de/download/hilden/157754>

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - 30.08.2018:
<https://www.o-sp.de/download/hilden/188978>

Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der SEVESO III-Richtlinie bzw. des § 50 Bim-SchG:
<https://www.o-sp.de/download/hilden/194873>

Überarbeitetes Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. §50 BimSchG:
<https://www.o-sp.de/download/hilden/366279>

Bei einer positiven Beschlussfassung durch den Rat könnte der Satzungsbeschluss anschließend im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht werden und der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung damit erneut Rechtskraft erlangen.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

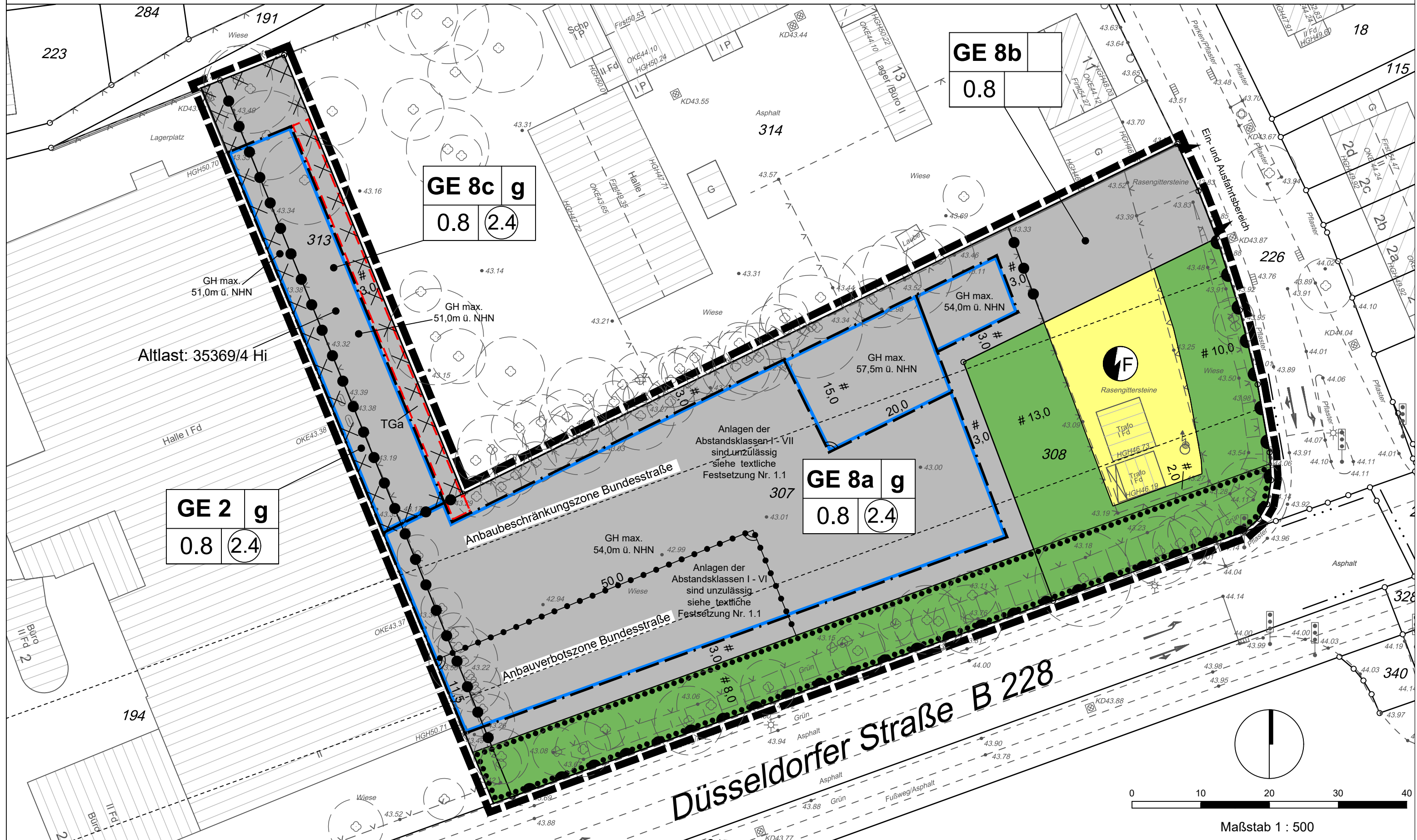
Klimarelevanz:

Da durch den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung eine Bebauung von unversiegelten Flächen vorbereitet wird, sind auch Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten. Die bisherige Wiese soll zukünftig bebaut werden und kann dann nicht mehr zur Abkühlung der Luft beitragen. Entlang der Düsseldorfer Straße wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt, sodass die dort vorhandenen Bäume erhalten bleiben und gesichert werden. Die private Grünfläche im Süden des

Plangebietes wird somit weiterhin ihre Funktion zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luft erfüllen können.

Im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht lassen sich neben der höheren Versiegelungsrate nach neuem Baurecht keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen. Neben der Versiegelung von Flächen wird möglicherweise die Heizungstechnik der künftigen Bebauung die lufthygienische Situation im Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld beeinflussen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der bestehenden Vorbelastung wird jedoch keine wesentliche Änderung der Bestandssituation erwartet. Heizungsanlagen sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben auszuführen.

Stand: ergänzeneds Verfahren gemäß §214 Abs. 4 BauGB



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

 1.3.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 16 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GH max. 57,5m ü. NHN 2.8. Höhe baulicher Anlagen
(hier: maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 6.4. Ein- und Ausfahrtsbereich

 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Fernmeldetechnische Anlagen

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung:
Tiefgarage

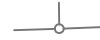
 15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist (§ 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

 15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

 15.14. Gliederung der Nutzung nach Abstandsklassen gemäß Abstandserlass (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

BESTANDSANGABEN

	bauliche Anlagen vorhanden	 43.88	vorhandene Geländehöhe in m über Normalhöhennull NHN
	Geschossigkeit		Kanaldeckel
	vorhandene Flurstücksgrenzen		Bordstein, Fahrbahnrand
	vorhandener Bachlauf		Baum mit Kronendurchmesser
53	Flurstücksnummer		Grundwassermessstelle
	Flurgrenze		

Textliche Festsetzungen:

Stand: 27.06.2023

1. Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

- 1.1 Die Gewerbegebiete (GE) werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (MBL. NRW. 659) gegliedert.

Unbeschadet weitergehender Bestimmungen sind Betriebe und Anlagen der in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) jeweils aufgeführten Abstandsklassen von der Ansiedlung ausgeschlossen.

Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung können nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall für Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Emissionen der geplanten Anlagen z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

- 1.2 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.3 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf), nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie Einrichtungen mit erotischen Angeboten nicht zulässig.
- 1.5 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den mit „privaten Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 18 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 3 m auf maximal 15% der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c).

4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen (gem. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in der mit TGa gekennzeichneten Fläche zulässig.

5. Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Beleuchtung von Stellflächen und Wegestrukturen außerhalb von baulichen Anlagen sowie die eventuelle Beleuchtung der Außenbereiche / Gartenanlagen ist ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern zu realisieren.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte Bäume sind gemäß den in der Pflanzliste unter 5.4 angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

5.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Entfernte Gehölze sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünflächen / Forst - vorab abzustimmen. Neupflanzungen sind zudem mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20

Sträucher: Mindestqualität: 2 x v, 100-150 cm

Großkronige Bäume:

Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6. Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Emissionskontingente

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand: Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Geräusch-Emissionskontingente pro m² der festgesetzten Gewerbegebiet GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen für die Zeiträume tags und nachts in dB(A):

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/ m ²]	
	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
GE 2	56	41
GE 8a	66	41
GE 8b	65	42
GE 8c	66	44
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung Fernmeldetech. Anlagen)	55	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Erstreckt sich der geplante Betrieb über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten der Teilflächen ergebenden Immissionskontingente.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen ist der Nachweis nach DIN 45691 zur Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach TA Lärm zu führen. Der Beurteilungspegel nach TA Lärm darf dabei das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten.

Kennzeichnung:

1. Altlasten

Bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der gekennzeichneten Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Textliche Hinweise:

1. Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten

Die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

2. Leitungen der Versorgungsträger

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen in dem zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen mehrere Leitungen der Stadtwerke Hilden. Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Stadtwerken abzustimmen. Bei Neupflanzung von Bäumen ist, wenn möglich, ein Abstand zur Leitung einzuhalten. Ist dies nicht möglich ist ein geeigneter Leitungsschutz einzubauen.

Zudem verlaufen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze Leitungen der GasLINE. Die Kabelschutzrohranlage liegt in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m

beiderseits der Achse). Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Das Merkblatt "Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" ist zu berücksichtigen.

3. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig. Zu den Rodungsarbeiten gehören auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln, Schnittguthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe.

Bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume sind Maßnahmen zur Risikominimierung (Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger und Endoskop) vorzusehen, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Tiere vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartierangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen.

Sofern ein Anbau an die bestehenden Hallen vorgesehen wird, ist eine Untersuchung der Attika auf einen Besatz mittels Hubsteiger und Endoskop im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Die für die ökologische Baubegleitung zuständige Ansprechperson ist der Untere Naturschutzbehörde (UNB) mit Kontaktdaten zu benennen. Die UNB ist über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren.

4. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

5. Schutzzonen der Bundesstraße (Düsseldorfer Straße) gemäß §9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG)

Anbauverbotszone

In einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone §9 Abs. 2 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht

durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle - sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Anbaubeschränkungszone

In einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone §9 Abs. 2 FStrG)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. Gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Knotenpunkte.

6. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.



Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung

für den Bereich

„Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“

- Begründung -

*Ergänzungen und Anpassungen nach der öffentlichen Auslegung sind
kursiv und unterstrichen gekennzeichnet.*

Gliederung

Teil A – Begründung	4
1. Planverfahren	4
2. Lage und Größe des Plangebiets	6
3. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes.....	7
4. Rechtsgrundlagen	7
5. Bisheriges Planungsrecht.....	8
6. Ziel und Zweck der Planung.....	9
7. Planinhalte.....	9
7.1 Städtebauliche Konzeption	9
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
7.4 Erschließung.....	14
7.5 Tiefgaragen	14
7.6 Private Grünflächen	15
7.7 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	16
7.8 Fläche für Versorgungsanlagen.....	17
7.9 Ver- und Entsorgung.....	17
7.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	18
8. Immissionsschutz.....	19
9. Kennzeichnung	24
10. Hinweise	24
11. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	26
Teil B – Umweltbericht.....	28
1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	28
2 Ziele des Umweltschutzes	29
2.1 Allgemeine Umweltschutzziele	29

2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	30
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	31
3.1	Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit.....	31
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen (biologische Vielfalt)	37
3.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	40
3.4	Schutzgut Boden / Fläche.....	41
3.5	Schutzgut Wasser	45
3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	47
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (<u>kulturelles Erbe</u>)	49
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	50
3.9	Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf	50
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	51
4.1	Geräusch-Emissionskontingent	51
4.2	Grünordnerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB).....	52
5	Entwicklungsprognose – 0-Variante (Nichtdurchführung der Planung)	53
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
7	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	54
8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	54
9	Zusammenfassung	55
9	Quellen und Literaturverzeichnis	57

Teil A – Begründung

1. Planverfahren

Am 14.07.2010 wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung (VEP Nr. 16) gefasst. Dies geschah vor dem Hintergrund eines konkreten Vorhabens, welches allerdings in der Zwischenzeit nicht mehr weiterverfolgt wird. Es besteht aber weiterhin das Interesse der Firma MC² Europe, diese Fläche für eine Betriebserweiterung vorzusehen. Die Stadt Hilden erachtet es zudem für sinnvoll, diesen Bereich durch ein Bauleitplanverfahren zu überplanen und eine sinnvolle Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen. Daher wird seit dem 15.12.2010 der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung als Angebotsbebauungsplan weitergeführt.

Der Beschluss zur 1. Offenlage einschließlich der Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte durch den Rat am 15.12.2010. Anschließend fand die 1. Offenlage in der Zeit vom 10.01.2011 bis einschließlich 11.02.2011 statt. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen insbesondere zum Immissionsschutz wurde das Bauleitplanverfahren nach der durchgeführten Offenlage ruhend gestellt und nicht weitergeführt.

Aufgrund des bestehenden Expansionsdrucks bei MC² wurde das Bauleitplanverfahren im Jahr 2017 wieder aufgegriffen.

Da die Firma MC² Europe zwischenzeitlich weitere Flächen im Umfeld des Plangebietes erworben hat, wurden diese Flächen auch in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, sodass diese Fläche Teil der Kontingentierungsrechnung wurden. In die Planung wurden daher Flächen im Nordwesten sowie im Westen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der Rat der Stadt Hilden beschloss in seiner Sitzung am 11.10.2017 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 20.09.2017 folglich eine Erweiterung des Plangebietes sowie die Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage aus dem Jahr 2011 sowie die Durchführung einer erneuten Offenlage aufgrund der geänderten Planinhalte.

Diese erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 13.11.2017 bis einschließlich zum 15.12.2017, aus der wiederum Anregungen hervorgegangen sind. Aufgrund des Inhaltes dieser Stellungnahmen und der aus der im Beschlussvorschlag vorgeschlagenen Abwägung resultierenden Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf, ergab sich die Notwendigkeit einer weiteren Offenlage. Hierdurch wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit eingeräumt, auch zu den geänderten Festsetzungen Stellung zu beziehen.

Am 12.12.2018 hat der Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 21.11.2018 den erneuten Offenlagebeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des erneuten Offenlagebeschlusses erfolgte am 21.12.2018. Die erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 14.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.02.2019 bis einschließlich 20.03.2019.

Nach der zweiten erneuten Offenlage erfolgte eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung sowie des Umweltberichts.

Nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 05.06.2019 wurde der Bebauungsplan am 10.07.2019 durch den Rat der Stadt Hilden zur Satzung beschlossen. Am 19.08.2019 wurde der Satzungsbeschluss im Amtsblatt der Stadt Hilden öffentlich bekanntgemacht.

Im Nachgang zum Satzungsbeschluss wurden zwei Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen gestellt. Eine dezidierte Prüfung der aufgeworfenen Sachverhalte führte zu dem Entschluss der Stadtverwaltung, den politischen Gremien die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung zu empfehlen und ein ergänzendes Heilungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Am 12.05.2021 hat der Hauptausschuss für den Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 10.07.2019 für den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung und die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Mängeln in diesem Bebauungsplan beschlossen.

Die wesentlichen Anpassungen/Änderungen im Zuge des Heilungsverfahrens sind:

Die Änderung der Emissionskontingente aufgrund der neudurchgeführten schalltechnischen Untersuchung. Neben einer Änderung der Emissionskontingente in der Planzeichnung wurden auch die Ausführungen zur schalltechnischen Untersuchung in der Begründung und Umweltbericht überarbeitet.

Des Weiteren wurden in der Planurkunde textliche Hinweise zu der bereits im Plan dargestellten Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ausgenommen. Auch wurden die textlichen Hinweise um das Thema Kampfmittel ergänzt, vormals waren diese Ausführungen lediglich der Begründung zu entnehmen.

Zudem wurden die Aussagen des Bebauungsplans hinsichtlich der geplanten Erschließung nochmals präzisiert, sodass in allen Textpassagen von Begründung und Umweltbericht bezüglich der Erschließung eine einheitliche Beschreibung der Erschließung über die Niedenstraße erfolgt.

Ebenfalls ergänzt wurden in der Begründung und Umweltbericht die Ausführungen zur geplanten Entwässerung. Der Umweltbericht wurde zudem auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Grundlage aktualisiert.

Da sich in der Planungspraxis die Konvention durchgesetzt hat, dass Daten einer ökologischen Bestandserfassung bis zu einem Alter von etwa 5 Jahren als aktuell anzusehen sind, wurde zudem die Artenschutzprüfung aktualisiert. Im Rahmen der Aktualisierung wurde das Messtischblatt erneuert sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung auf Aktualität geprüft.

Nachdem der Rat der Stadt Hilden am 22.06.2022 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen hat, wurde der Offenlagebeschluss am 17.08.2022 bekanntgemacht. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.08.2022 - 30.09.2022.

Im Nachgang zur erneuten öffentlichen Auslegung im Jahr 2022 wurden noch chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben durchgeführt und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass eine

Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Details der Niederschlagswasserbeseitigung werden im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich an der Düsseldorfer Straße im Westen des Stadtgebietes Hilden. Es umfasst Grundstücksflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße und der Niedenstraße.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ wird im Westen und zum überwiegenden Teil im Norden durch vorhandene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen begrenzt. Lediglich im Nordwesten grenzen Grünstrukturen an das Plangebiet und daran anschließend Wohnnutzungen an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Niedenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 1, die Flurstücke 307, 308, 313 und 194 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 7.130 m².

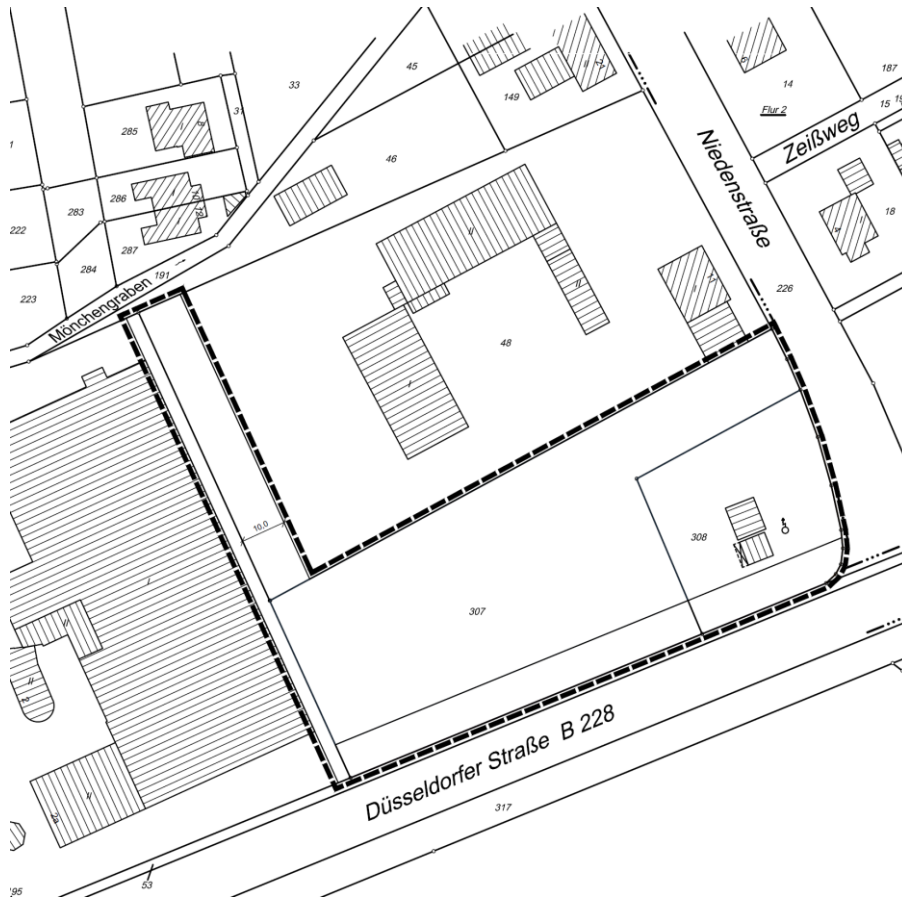


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103, 3. Änderung „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“; Quelle: verändert nach © Geobasis.NRW 2017

3. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen als Grünlandfläche genutzt. Im Eckbereich der Düsseldorfer Straße und der Niedenstraße ist ein Funkmast einschl. Nebengebäuden vorhanden. Diese fernmeldetechnischen Anlagen sind durch einen Zaun eingefriedet. Längs der Düsseldorfer Straße sind Gehölzstrukturen im Plangebiet befindlich.

Das Umfeld des Planbereiches wird wesentlich geprägt durch die großflächigen Gewerbegebiete im Hildener Westen. Nördlich und westlich schließen gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an. Im Nordwesten schließen zudem Wohngebäude an das Plangebiet an. Südlich der Düsseldorfer Straße befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Strukturen. Östlich der Niedenstraße befindet sich Wohnbebauung. Der weitere Verlauf der Niedenstraße wird ebenfalls primär durch eine Wohnbebauung geprägt.

4. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und der

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822); Absatz 3 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Für die zeichnerischen Festsetzungen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

5. Bisheriges Planungsrecht

Regionalplan

Das Plangebiet wurde im bisherigen Gebietsentwicklungsplan (GEP99) der Bezirksregierung Düsseldorf als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Dies entspricht auch der Ausweisung im neuen Regionalplan. Gemäß der Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der Regionalplan Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten und löst damit den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als gegliedertes Gewerbegebiet dar. Im Eckbereich der Düsseldorfer Straße / Niedenstraße ist das Symbol „Post“ als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt. Ferner ist eine Richtfunkstrecke im Plangebiet dargestellt, entlang der Düsseldorfer Straße sind Leitungen der Stadtwerke Wuppertal – Stadtwerke Solingen sowie eine Hauptabwasserleitung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Grenze der Ortsdurchfahrt ist im Flächennutzungsplan im westlichen Anschluss der Niedenstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 22.02.2006 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103 in der 2. Änderung. Dieser setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Norden ein Gewerbegebiet und im Süden eine private Grünfläche fest. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt zulässig. Ferner sind in dem Gewerbegebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte und Einrichtungen mit erotischen Angeboten sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Für das Gewerbegebiet sind im Bebauungsplan die zulässigen Emissionskontingente geregelt, Betriebe und Anlagen mit nächtlichem Lieferverkehr sind unzulässig. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt und orientiert sich nach § 34 BauGB. Nördlich und westlich des Plangebietes sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls Gewerbegebiete festgesetzt.

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung für die Litter im Bereich eines HQ_{extrem} , d.h. die Flächen werden in sehr seltenen Fällen überflutet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

6. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Gewerbegebietsausweisung zur Düsseldorfer Straße hin erweitert, um hier das derzeit minder genutzte Grundstück für eine gewerbliche Nutzung zu aktivieren. Westlich des Plangebietes hat sich in den vergangenen Jahren die Firma MC² Europe erfolgreich entwickelt. Die Grundstücksflächen der Firma MC² Europe sind mittlerweile ausgeschöpft. Es besteht die Absicht, die Flächen des Plangebietes gegebenenfalls für eine Betriebserweiterung in Anspruch zu nehmen. Der Bedarf an weiteren gewerblichen Flächen in der Stadt Hilden wird erkannt. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (Angebotsplanung) soll die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen verfolgt werden. Auch sieht der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden hier die planungsrechtliche Grundlage für die Gewerbegebietsausweisung vor.

Durch die Entwicklung von integrierten Standorten soll eine Innenentwicklung forciert werden und es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt. Mit dem Bebauungsplan werden einem bereits ortsansässigen Unternehmen angemessene Expansionsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe angeboten, auch um die Verlagerung von in Hilden ansässigen und expansionswilligen Betrieben in andere Städte zu vermeiden. Der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein vorrangiges Ziel dieses Bauleitplanverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, soll auf Grundlage des Baugesetzbuches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen.

7. Planinhalte

7.1 Städtebauliche Konzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet erweitert werden. Die städtebauliche Konzeption sieht demnach eine Erweiterung der gewerblichen Flächen in Richtung Düsseldorfer Straße vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sollen demnach reduziert und längs der Düsseldorfer Straße analog des westlich anschließenden Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung entlanggeführt werden. So soll ein gleichmäßig breiter Grünstreifen zwischen der Düsseldorfer Straße und dem Gewerbegebiet vorgesehen werden, in dem sich die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Düsseldorfer Straße einordnen und planungsrechtlich gesichert werden können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zunächst drei Entwurfsvarianten erarbeitet. Zwei Varianten sahen gemäß der Planungsintention eine Erweiterung der gewerblichen Flächen vor, eine Variante sah die Nullvariante als verbleibende Option vor. Eine konkrete Entwurfsplanung

besteht für das Plangebiet derzeit nicht, es soll vielmehr eine Angebotsplanung durch die Erweiterung des Gewerbegebietes verfolgt und demnach neue Entwicklungsmöglichkeiten für die umliegenden Gewerbebetriebe oder neue Betriebe geschaffen werden.

In der Variante 1 könnte die Erschließung über die Niedenstraße in das Plangebiet erfolgen. Die Zufahrt des Gewerbegebietes verläuft demnach nördlich der vorhandenen fernmeldetechnischen Anlagen, welche im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wird. Die privaten Grünflächen führen längs der Düsseldorfer Straße und der Niedenstraße und können so das Gewerbegebiet als auch die Fläche für die Versorgungsanlagen räumlich einfassen.

Die Variante 2 verfolgt grundsätzlich das gleiche Ziel wie Variante 1, jedoch ist hier die Erschließung alternativ an der Düsseldorfer Straße im Westen des Plangebietes vorgesehen. Das Gewerbegebiet kann bei dieser Variante in etwa die gleichen Ausmaße einnehmen, die privaten Grünflächen können in der Variante 2 jedoch in Verlängerung der Düsseldorfer Straße auch längs der Niedenstraße weitergeführt werden.

Die Variante 3 umschreibt die Nullvariante gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan. In dieser Variante können die Planungsziele, ein weiteres Angebot an gewerblichen Flächen zu schaffen, nicht ausreichend erzielt werden.

Im Nachgang zur Bürgeranhörung wurde aufgrund der vorgebrachten Anregungen eine Variante 4 geprüft. Diese sollte eine Erschließung über die Forststraße vorsehen. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, soll eine Erschließung über öffentlichen Raum erfolgen und nicht über das bestehende und bebaute Firmengelände. Zudem wurde für den Fall einer Betriebserweiterung auch die Erschließung über die Forststraße mit Umfahrung der bestehenden Halle geprüft.

Im Nachgang zur ersten Offenlage wurde die Konzeption modifiziert. Durch die Einbeziehung zusätzlicher Flächen besteht nun die Möglichkeit, die bestehenden Hallen der Firma MC² Europe auch in Richtung Osten zu erweitern. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich außerhalb der Nacht stattfinden, um Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden. Eine Zufahrt zum Plangebiet ist über die Niedenstraße vorgesehen. Mit dem Erwerb der zusätzlichen Flächen untermauert die Firma MC² Europe die Absichten, am bestehenden Betriebsstandort expandieren zu wollen. Die grundsätzliche Machbarkeit einer Erschließung über die Niedenstraße wurde im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente sind einzuhalten, der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nicht oder nur sehr untergeordnet möglich. Die ursprünglich angedachte LKW-Umfahrt um die bestehende Halle ist ohne umfangreiche Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Daher wird die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet nun von der Niedenstraße geplant.

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen Synergien zu erzeugen und Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung wird der Planungsintention entsprochen, die Flächen für

eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 103, 3. Änderung „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ das Gewerbegebiet in die Teilbereiche GE2, GE8a, GE8b und GE8C gegliedert. Die Nummerierung folgt dabei der Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung. Hier wurde das Gewerbegebiet in die Teilbereiche GE1 bis GE8 gegliedert, wobei sich das GE2 und das GE8 auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstrecken.

Das Gewerbegebiet wird zum Schutz benachbarter Gebiete analog dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBL. NW 283) gegliedert. So sind die Anlagen der Abstandsklassen I-VII für die überwiegenden Teile des Plangebietes ausgeschlossen. Lediglich im Südwesten des Plangebietes sind Anlagen der Abstandsklasse VII gemäß Abstandsliste 2007 zulässig. Anlagen der Abstandsklassen I-VI sind auch im Südwesten des Plangebietes unzulässig. Ziel ist es, nur Betriebe und Anlagen zuzulassen, die für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine wesentlichen Störungen verursachen können. Insgesamt ergeben sich somit im Plangebiet zwei Untergliederungen im Sinne des Abstandserlasses, in denen Betriebe und Anlagen, die in den festgesetzten Gebieten jeweils angeführten Abstandsklassen von der Ansiedlung ausgeschlossen sind.

Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung können nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall für Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Emissionen der geplanten Anlagen z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen, soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Diese Ausnahmeregelung trägt der neusten Entwicklung und den damit einhergehenden sich stetig ändernden Stand der Technik Rechnung.

Insgesamt wird mit dieser Feinsteuerung der zulässigen Anlagen im Gewerbegebiet dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie dem Vorsorgeprinzip Rechnung getragen, um immissionsrechtlichen Konflikten durch ein Nebeneinander verschiedener Nutzung vorzubeugen. Somit wird sichergestellt, dass die Belange der schutzwürdigen Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes mit den anlagen- und betriebsbezogenen Anforderungen des Gewerbegebietes in Einklang sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem Gebietserhaltungsanspruch eines Gewerbegebietes Rechnung getragen. Gemäß § 15 BauNVO sind generell nur solche Betriebe und Nutzungen zulässig, von denen keine unzumutbaren Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, ausgehen. Die Prüfung der Einhaltung des Immissionsschutzes bzw. der Nachweis zur Einhaltung des Immissionsschutzes hat im Rahmen von Genehmigungsverfahren durch entsprechende Fachgutachten auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien und Vorschriften (u.a. TA Lärm, TA Luft) zu erfolgen. In diesem Rahmen muss für Anlagen und Betriebe, die den Vorschriften der §§ 4 ff. BImSchG unterliegen, der Nachweis erbracht werden, dass der Betrieb oder die betriebliche Anlage durch eine atypische Betriebsweise in einem Gewerbegebiet zulassungsfähig sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die alleinige Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Richtwerte nicht zur Beurteilung einer atypischen Betriebsweise führen. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren sind die hierfür erforderlichen Fachgutachten zu erbringen.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden zur Sicherung des Hildener Zentrums Ausschlüsse bzw. Einschränkungen zu Einzelhandelsbetrieben aufgenommen. So ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den mit GE gekennzeichneten Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können jedoch Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf), zugelassen werden. Gerade für kleine bis mittlere Handwerks- oder Gewerbebetriebe hat der Werksverkauf eine große Bedeutung. Ferner steht der Werksverkauf in direktem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb. Durch die Festsetzung soll das Plangebiet für diese Art von Betrieben attraktiv bleiben. Da es sich hier um eine ausnahmsweise zulässige Nutzung handelt, steht sie auch nicht im Widerspruch zu den sonstigen Planungszielen.

Ferner werden im Gewerbegebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte und Einrichtungen mit erotischen Angeboten sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Für den Ausschluss liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang der Stadt Hilden, an der Düsseldorfer Straße. Demnach sind besondere Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraums und die getroffenen Regelungsnotwendigkeiten gegeben. Auch schließen nordöstlich des Plangebietes vorwiegend Wohnnutzungen an. Diese sensible Nutzung steht in einem Konflikt mit den hier in Rede stehenden Einrichtungen. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten im Bereich des Ortseingangs werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild und sog. „Trading-Down-Effekte“ befürchtet. Im Hildener Stadtgebiet gibt es an weniger sensiblen Standorten Flächen, an denen diese Nutzungsarten grundsätzlich möglich sind.

Die EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) enthält Vorschriften zur Niederlassungsfreiheit für Dienstleistungserbringer (einschließlich Einzelhandel). Mengenmäßige oder räumliche Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit sind demnach nur zulässig, wenn sie nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sind. Mit Urteil vom 30.01.2018 des EuGH (Az.: C-360/15) sind diese Vorschriften auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in die Abwägung einzubringen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden zwar Schranken für die Ausübung oder Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben wie Einzelhandelsbetrieben vorbereitet, jedoch werden diese Schranken aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und des Gebietscharakters sowie bezugnehmend auf das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für erforderlich gehalten. Da in den Baugebieten des Bebauungsplanes Dienstleistungsbetriebe (und eingeschränkt auch Einzelhandelsbetriebe) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden die getroffenen Einschränkungen als verhältnismäßig betrachtet. Eine Diskriminierung von Dienstleistungserbringer wird dadurch nicht vorbereitet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Durch die Festsetzungen wird der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet definiert.

Für alle Gewerbegebiete (GE2, GE8a, GE8b, GE8c) wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen damit den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit der Festsetzung wird dem Ziel Rechnung getragen, attraktive gewerbliche Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen

und gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB durch die optimale Ausnutzung dieser Flächen zu ermöglichen.

Bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird zum einen der geplanten gewerblichen Nutzung Rechnung getragen und zum anderen auf die bestehende Bebauung im Umfeld reagiert. Das Bestandsgelände liegt bei einer Höhe von rd. 43. m ü. NHN. Durch die überwiegend festgesetzte zulässige Höhe von 54,0 m ü. NHN können somit Gebäude mit einer Höhe von rd. 11m errichtet werden. Damit wird den Ansprüchen gewerblicher Nutzer bei der Realisierung neuer Lagerhallen Rechnung getragen. Zum anderen liegen die Firsthöhen der Bebauung Niedenstraße 11 (54,27 m ü. NHN) oder Porscheweg 10-12 (53,75 m ü. NHN) in dieser Größenordnung. Im Nordwesten wird im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung die zulässige Höhe mit max. 51,0 m ü. NHN festgesetzt, sodass hier eine Erweiterung der westlich angrenzenden Halle möglich ist und eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen von der Düsseldorfer Straße hin zur nördlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung erfolgt. Aufgrund des Abstandes zur angrenzenden Wohnbebauung am Porscheweg und zur Wohnbebauung an der Niedenstraße wird sich die geplante Bebauung ins Ortsbild einfügen.

Darüber hinaus wird in einem untergeordneten Teilbereich des GE 8a eine maximale Gebäudehöhe von 57,5m ü. NHN festgesetzt, um hier gegebenenfalls auch Betriebsleiterwohnungen oberhalb der geplanten Hallen ermöglichen zu können. Die Teilfläche mit einer maximalen Gebäudehöhe von 57,5m ü. NHN liegt von der Düsseldorfer Straße abgewandt und befinden sich in einem räumlichen Abstand zur Niedenstraße, sodass keine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind. Die Abstandflächen gemäß BauO NRW sind gegenüber benachbarter Grundstücke in Abhängigkeit der festgesetzten Bauweise einzuhalten.

Ausnahmsweise wird die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 3 m auf maximal 15% der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) zugelassen. Die Festsetzung ist erforderlich, um den Anforderungen für gewerbliche Nutzungen Rechnung zu tragen. Durch den Anteil von maximal 15% wird weiterhin sichergestellt, dass die zulässigen Überschreitungen auf ein deutlich untergeordnetes Maß reduziert werden.

Aufgrund der erforderlichen Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen können auch bei Ausnutzung der ermöglichten baulichen Höhe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung angrenzender Nutzungen gewährleistet werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, wodurch der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet weiter ausformuliert wird.

In den Gewerbegebieten ist eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ermöglicht, an die bereits bestehenden Hallen auf dem Betriebsgelände der Firma MC² Europe unmittelbar anzubauen und so eine betriebliche Erweiterung des

Bestandes ermöglicht. Zudem sind so Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, wie sie in Gewerbegebieten oft vorkommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass eine flexible Ausgestaltung und Nutzung der Grundstücke für zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nach den Erfordernissen der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe besteht. Die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine flexible Anordnung neuer Baukörper. Baukörper können so angeordnet werden, dass sie als aktiver Schallschutz fungierend lärmintensive Betriebsfreiflächen abschirmen. Entsprechend können benachbarte schutzwürdige Nutzungen vor auftretenden Lärmimmissionen auf den Freiflächen im Plangebiet geschützt werden.

Gleichzeitig wird mit den Baugrenzen Bezug auf die westlich angrenzende Bestandsbebauung genommen und die Ausbildung einer Bebauung parallel zur Düsseldorfer Straße ermöglicht. Ein harmonisches Ortsbild kann durch die Festsetzungen erhalten werden.

7.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die umgebenden Straßen erfolgen. Die Düsseldorfer Straße B 228 fungiert als Hauptverkehrsachse zwischen dem Düsseldorfer Süden und Hilden. Die Niedenstraße fungiert als Erschließungsstraße für die nördlich anschließenden Wohn- und Gewerbegebiete. Die Forststraße dient ebenfalls als Erschließungsstraße für die nördlich anschließenden Wohn- und Gewerbegebiete. Das Plangebiet kann durch die unmittelbare Lage an der Düsseldorfer Straße B 228 über die Niedenstraße sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft (siehe 6.1 städtebauliches Konzept). Eine Erschließung direkt von der Düsseldorfer Straße aus erfolgt nicht. Damit wurde der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW entsprochen und auf Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke verzichtet.¹

Eine Erschließung des Geländes ist somit sowohl über die Niedenstraße als auch über die Forststraße (über das Betriebsgelände von MC² Europe) grundsätzlich denkbar. Im Rahmen des nun vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist die Erschließung von der Niedenstraße aus vorgesehen. Schon alleine aufgrund der schalltechnischen Situation ist eine Erschließung über die Forststraße nicht möglich. Sofern jedoch einzelne, untergeordnete Fahrten über das bestehende Betriebsgelände erfolgen sollten, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist bereits ersichtlich, dass eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen wäre.

7.5 Tiefgaragen

Dem städtebaulichen Ziel folgend, die innerstädtischen Flächenpotenziale im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung zu nutzen, soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Plangebiet den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen. Es wird daher festgesetzt, dass Tiefgaragen

¹ Vgl. *Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 21.11.2017*

und deren Zufahrten innerhalb der Baugrenzen sowie in der mit TGa gekennzeichneten Fläche zulässig sind. Damit wird zugleich der festgesetzten privaten Grünfläche Rechnung getragen und hierzu ein ausreichender Abstand durch die Tiefgarage eingehalten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist über die Niedenstraße vorgesehen.

7.6 Private Grünflächen

Längs der Düsseldorfer Straße als auch der Niedenstraße sollen private Grünflächen festgesetzt werden, die das geplante Gewerbegebiet räumlich einfassen sollen. Auch bleibt durch die Festsetzung der privaten Grünflächen der begrünte Charakter der Düsseldorfer Straße erhalten.

Um den Charakter der privaten Grünflächen zu wahren, sind auf diesen Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Düsseldorfer Straße werden durch die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Die zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Demnach sind entfernte Gehölze gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten sowie den im Bebauungsplan festgesetzten Mindestqualitäten zu ersetzen.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt – Sachgebiet Grünflächen / Forst – der Stadt Hilden vorab abzustimmen. Zudem sind Neupflanzungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

7.7 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen, wird den Ergebnissen der Artenschutzprüfung entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Beleuchtung von Stellflächen und Wegestrukturen außerhalb von baulichen Anlagen sowie die eventuelle Beleuchtung der Außenbereiche / Gartenanlagen ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern zu realisieren ist.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde eine naturschutzfachliche Bilanzierung vorgenommen. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind daher 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte Bäume sind gemäß den in der Pflanzliste unter 5.4 der textlichen Festsetzungen angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen. Zudem gewährleistet die Festsetzung ein Mindestmaß an Begrünung innerhalb des Plangebietes.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Düsseldorfer Straße wird eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Entfernte Gehölze sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen. Die Festsetzung wird zur Sicherung der Grünstrukturen im unmittelbaren Nahbereich zur Düsseldorfer Straße aufgenommen. Damit werden der Erhalt dieser Strukturen und der Anschluss an die unmittelbar angrenzenden Grünstrukturen entlang der Düsseldorfer Straße gewährleistet. Die Festsetzung trägt zu einem harmonischen Einfügen der Planung in die Bestandssituation bei.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünflächen / Forst - vorab abzustimmen. Neupflanzungen sind zudem mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt, diese wurde im Zuge des Verfahrens auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann überarbeitet und mit der Fachbehörde abgestimmt. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Maßnahmen und der geänderten Bewertung der Bestandsflä-

chen verbleibt nun ein Defizit von 1.834 Ökopunkten. Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist daher die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

7.8 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet wird zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen fernmeldetechnischen Anlagen (Funkturn einschl. Nebenanlagen) eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „fernmeldetechnische Anlagen“ festgesetzt.

7.9 Ver- und Entsorgung

Es wird zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass aufgrund der integrierten Lage die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet sichergestellt werden kann. Die Flächen sollen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, diese entwässert im Trennsystem. Während das Schmutzwasser über die Kanalisation abgeleitet werden soll. Soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst ortsnahe zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurden dazu bereits Voruntersuchungen durchgeführt, welche eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweisen². Alternativ wäre eine Einleitung über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße möglich. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit nach den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz.

Die Flächen sind zwar im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt, aufgrund der hydraulischen Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße und Forststraße wäre jedoch eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Über Details der Rückhaltemaßnahmen und der Anschlussmöglichkeiten wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert entschieden.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.12.2017 sollte im vorliegenden Bebauungsplan die Dachflächenniederschlagswasserbeseitigung ursprünglich vorzugsweise per Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Diese Stellungnahme wurde vor dem Hintergrund der möglichen Altlastenthematik abgegeben. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde dies nun mittels chemischer Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurden keine Auffüllungen mit anthropogenen Fremdbestandteilen bzw. sonstige organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. "Die chemisch- analytischen Untersuchungen an den Bodenluftproben sowie an der auf die Prüfwerte gemäß Wirkungspfad Boden - Grundwasser untersuchten Probe ergaben keine Auffälligkeiten."³ Die Erkenntnisse aus den ergänzen-

² F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Gutachterliche Stellungnahme Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben, Langenfeld 30.05.2023

F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Hydrogeologisches Gutachten, Langenfeld 28.05.2023

³ F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Gutachterliche Stellungnahme Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben, Langenfeld 30.05.2023, Seite 10

den Untersuchungen (Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben sowie Hydrogeologie) führen dazu, dass nun eine ortsnahe (künstliche) Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Dies wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt; einer ortsnahen (künstlichen) Versickerung im Plangebiet steht insbesondere die bekannte Altlastensituation entgegen. Versickerungsanlagen sind daher derzeit nicht geplant. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens wird, vor dem Hintergrund einer konkreten Planung, die Altlastensituation in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenbehörde - detailliert weiter untersucht, zu klären sein. Ein realistisches Ergebnis könnte sein, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Dann würde eine Einleitung in den Mönchengraben unter Berücksichtigung weiterer, ergänzender Maßnahmen der Rückhaltung erfolgen können.

Generell gilt, dass aufgrund der bekannten, hydraulischen Belastung des RW-Kanalnetzes das im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und / oder versickert werden soll. Diese Forderung erfolgt allein aus dem Grunde, dass vorhandene Kanalnetz zukünftig hydraulisch zu entlasten und die Abflusskapazitäten zu verbessern. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde nun in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann grundsätzlich nachgewiesen, dass auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Die genaue Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlage erfolgt in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens. Neben der Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen ist alternativ auch eine Muldenversickerung möglich. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen des Fachbüros wurden beide Varianten untersucht.⁴ Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, werden daher Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet umzusetzen sein.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden.

7.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Plangebiet sind entlang der Düsseldorfer Straße keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Eine direkte Anbindung an die freie Strecke soll hierdurch, wie vom Landesbetrieb Straßen NRW gefordert, unterbunden werden und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet werden.

⁴ F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Hydrogeologisches Gutachten, Langenfeld 28.05.2023

8. Immissionsschutz

Schallschutz

Bereits zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde eine schalltechnische Untersuchung⁵ erstellt und im Bebauungsplan neben dem Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse I bis VI (Abstandserlass 1998) flächenbezogene Schallleistungspegel für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sicherzustellen.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche nach der durchgeführten Offenlage auf die aktuellen örtlichen Gegebenheiten aktualisiert wurde⁶. Aufgrund der vorliegenden Normenkontrollanträge wurden die schalltechnischen Untersuchungen nochmals überprüft und ein neues Fachgutachten⁷ als Basis für die Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt. Im Bebauungsplan werden flächenbezogene Schallleistungspegel für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sicherzustellen.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand: Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L _{EK} in dB(A), Tag L _{EK} in dB(A), Nacht	
GE2	56	41
GE8a	66	41
GE8b	65	42
GE8c	66	44
Fläche für Versorgungsanlagen	55	42
(Zweckbestimmung Fernmeldetech. Anlagen)		

⁵ TAC Technische Akustik: Bericht TAC-347-06; „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Forststraße / Niedenstraße in Hilden- West“, vom 14.07.2006

⁶ TAC Technische Akustik: Gutachten, Bericht TAC 3268-128-C; Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West vom 27.08.2018 (redaktionell ergänzt)

⁷ TAC Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, Bericht TAC 4605-21-B, 21.11.2021

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Erstreckt sich der geplante Betrieb über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten der Teilflächen ergebenden Immissionskontingenten.

Zur Erläuterung und Darstellung des Ablaufes gemäß Kontingentierung wird der folgende Absatz ergänzend aufgenommen: Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen ist der Nachweis nach DIN 45691 zur Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach TA Lärm zu führen. Der Beurteilungspegel nach TA Lärm darf dabei das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten.

Gegenüber dem vormaligen Stand vom Satzungsbeschluss am 10.07.2019 wurden die Geräusch-Emissionskontingente in den Teilflächen GE8a und GE8b reduziert. Mit Ausnahme des GE8c wurden die zulässigen Emissionskontingente für den Tagzeitraum nicht verändert. Im GE8c konnte auf Grundlage der neuen schalltechnischen Berechnungen das zulässige Emissionskontingente auf 66 dB(A) im Tagzeitraum erhöht werden, im Nachtzeitraum konnte das Emissionskontingent dieser Teilfläche auf 44 dB(A) erhöht werden.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an umliegenden Immissionsorten weitgehend eingehalten werden. Dabei wird berücksichtigt, dass aufgrund der Gemengelage an den Immissionsorten IO 8 (Forststraße 4 W 2. OG), IO 8a (Forststraße 4 O 2. OG), IO 8b (Forststraße 4 S 2. OG) und IO 9 (Porscheweg 12) um 3 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwerte herangezogen werden. Auch diese erhöhten Immissionsrichtwerte liegen noch deutlich unterhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete. In Mischgebieten liegen die Immissionsrichtwerte bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Bei diesen Werten wird noch von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen.

Lediglich am Immissionsort 13 (Niedenstraße 2c) werden die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm tags und nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten. Am Immissionsort 13 liegt der rechnerische Beurteilungspegel der Gesamtbelastung tags bei 56 dB(A) und nachts bei 40,6 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für diesen Immissionsort liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von maximal 1 dB(A) werden im Zuge der Abwägung hingenommen, um dem städtebaulichen Ziel, den integrierten Standort gewerblich zu entwickeln, Rechnung zu tragen. Die geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bei den ermittelten Beurteilungspegeln gewahrt.

Zudem werden die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm nachts an den Immissionsorten 15, 15a (beide Düsseldorf Straße 160) um bis zu 6,1 dB(A) überschritten, wobei die maßgeblichen Überschreitungen durch die Firma 3M hervorgerufen werden.

Wegen der Überschreitungen erfolgt derzeit keine Nutzung des Parkplatzes von 3M in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr. Eine Wiederaufnahme der nächtlichen Parkplatznutzung erfordert Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Zufahrt (z. B. Lärmschutzwand) und ist unabhängig vom hier vorliegenden Bauleitplanverfahren notwendig. Des Weiteren weist der Fachgutachter bereits in

der schalltechnischen Untersuchung darauf hin, dass „in Bezug zur Firma 3M aufgrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes an den Immissionsorten auf Grundlage von Nr. 6.7 TA Lärm um 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte heranzuziehen sind.“⁸

Weiterhin erläutert der Fachgutachter, dass gerade vor dem Hintergrund der schalltechnischen Situation an dem Immissionsort 15 in der schalltechnischen Untersuchung eine Reduzierung der Kontingente zur Nachtzeit erfolgte „so, dass die Überschreitung des Beurteilungspegels bei Nacht an diesem Immissionsort durch alle gewerblichen Geräuschimmissionen auf maximal 1 dB(A) beschränkt bleibt. Hierzu wurden die Kontingente LEK der Teilflächen TF 8A und TF 8B für die Nachtzeit so reduziert, dass der Beurteilungspegel hervorgerufen durch Gewerbe außerhalb des Plangebietes, der Summe der Geräuschbelastung hervorgerufen durch die Emissionskontingente der Teilflächen TF 1*, TF 2, TF 3, TF 4, TF 5, TF 6, TF 7, TF 8a, TF 8b, TF 8C und TF 8d sowie der zusätzlichen Vorbelastung hervorgerufen durch die Geräusche der Firma 3M für den Immissionsort IO 15 Düsseldorfer Str. 160 S nachts auf (ungerundet) 46,1 dB(A) begrenzt wird.“⁹ Die Erhöhung der Beurteilungspegel durch die vorliegende Planung ist so geringfügig, dass sie für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist. Daher werden durch die Planung auch keine Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erkannt.

Der Schallschutz für die im Umfeld liegenden schutzwürdigen Nutzungen wird somit durch die festgesetzten Emissionskontingente gewährleistet. Weitergehende Regelungen und Vorgaben zu Nutzungszeiten sowie An- und Abfahrten werden im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens bei Vorlage einer konkreten Vorhabenplanung erteilt. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zeigt, dass die Erschließung des Plangebietes im Tageszeitraum über die Niedenstraße möglich ist. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens werden daher zeitliche Einschränkungen zur Nutzung berücksichtigt werden, um Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung zu vermeiden.

Des Weiteren wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung bereits dargelegt, dass sich der anlagenbezogene Verkehr mit dem übrigen Verkehr auf der Niedenstraße vermischen wird. Bei einem konservativen Ansatz hat der Fachgutachter dabei bereits berücksichtigt, dass bis zu 10% des Gesamtverkehrs durch das Plangebiet erzeugt werden könnte. Eine Erhöhung des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) würde jedoch erst bei einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens eintreten.

Die unter Nummer 7.4 Absatz 2 der TA Lärm genannten Kriterien sind damit nicht erfüllt und eine gesonderte Betrachtung der Geräusche des künftig zu erwartenden An- und Abfahrverkehrs auf den öffentlichen Straßen ist nicht erforderlich.

In diesem Kontext ist bei der Festlegung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16) hinzuweisen. Gemäß dem Urteil müssen im Stadtgebiet der plangebenden Kommune grundsätzlich Gewerbeflächen vorhanden sein, in denen das Nutzungsspektrum des § 8 BauNVO planungsrechtlich ausgeschöpft werden können. Dies ist in Hilden der Fall; es bestehen ausreichende Gewerbe- und Industriegebiete, in denen Gewerbebetriebe aller Art (gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9

⁸ TAC Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, Bericht TAC 4605-21-B, 21.11.2021, Seite 30

⁹ TAC Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, Bericht TAC 4605-21-B, 21.11.2021, Seite 30

Abs. 1 und 2 BauNVO) planungsrechtlich zulässig sind. Der überwiegende Flächenanteil der Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet Hilden ist nicht kontingentiert.

Ausgehend von einer stadtweiten Begutachtung der Gewerbegebiete im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden (Beschluss des FNP zum 31.08.1993) wurde in der Folgezeit für große Teile der Gewerbe- und Industriegebiete sowie für die Sondergebiete jeweils aktuelleres Planungsrecht geschaffen.

Ziel der Stadt Hilden war und ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einerseits dem Bedarf an Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen zu entsprechen. Andererseits ist die Stadt gemäß den Geboten der Konfliktbewältigung und der Konfliktvermeidung verpflichtet, den unterschiedlichen Belangen entsprechend ihres jeweiligen Schutzbedürfnisses Rechnung zu tragen, aber auch Planungssicherheit zu gewährleisten.

Seit Ende der 1990er Jahre bis heute (2023) wurden für die Hildener Gewerbe- und Industriegebiete sowie für die Sondergebiete in zahlreichen Bebauungsplan-Verfahren die verschiedenen planerischen Instrumente zur Konfliktvermeidung angewendet. Ob mit einer Geräuschkontingentierung gearbeitet wurde oder mit einer Abstandsregelung, ergab sich jeweils aus der konkreten Lage im Stadtgebiet und der plangebietseigenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Diese Vorgehensweise hat sich für Hilden bewährt; in einer Stadt, die geprägt ist von einer deutlichen räumlichen Enge, einer allort feststellbaren Flächenkonkurrenz unterschiedlicher Nutzungen und einer hohen Bevölkerungsdichte in den bebauten Bereichen (bedingt durch das kleine Stadtgebiet), muss auch im gewerblichen und industriellen Bereich mit Kompromissen gelebt werden. Dies wurde und wird durch die beschriebene Vorgehensweise erreicht.

Im Ergebnis kann die Stadt Hilden auch heute Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete vorhalten, die ohne Geräuschkontingentierung auskommen und sich in stadträumlichen Lagen befinden, die sowohl aus Sicht der Stadtentwicklung als auch planungsrechtlich geeignet sind. Eine Kontingentierung wird insbesondere in Gewerbegebieten mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung vorgesehen, dies ist auch im vorliegenden Planverfahren der Fall.

In den übrigen Bereichen konnten/können mit den Instrumenten der Bauleitplanung Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen reguliert und/oder vermieden werden.¹⁰

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Im Hinblick auf die im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde der öffentliche Straßenverkehrslärm im Zuge der schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Gemäß der geplanten Konzeption, die zuvor genannte Nutzung oberhalb der geplanten Halle unterzubringen, wurde dies im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass im Bereich der geplanten Wohnung bzw. Wohnungen sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) für die Tagzeit und 55 dB(A) für die Nachtzeit in einem Gewerbegebiet unterschritten werden. Folglich werden die Anforderungen der

¹⁰ Vgl. Industrie- und Gewerbegebiete im Stadtgebiet Hilden: Städtebauliches Konzept und Bestandserfassung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete im Hildener Stadtgebiet hinsichtlich der Festsetzung von Emissionskontingenten, Stadt Hilden, Februar 2021

DIN 18005 für Lärm aus öffentlichem Straßenverkehr erfüllt. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsräuschen sind somit nicht erforderlich.

Auch hinsichtlich des Gewerbelärms kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Geräuschimmissionen aus dem Gewerbelärm die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ebenfalls deutlich unterschreiten.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird somit nachgewiesen, dass die Unterbringung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Je nach Anordnung dieser Wohnungen innerhalb des Plangebietes sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Anforderungen an den Schallschutz zu stellen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind zu berücksichtigen. Die zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Inneren von Gebäuden notwendige Betrachtung der Außenbauteile muss jedoch im Rahmen des Schallschutznachweises einer konkreten Vorhabenplanung erfolgen.

SEVESO-III-Richtlinie

Im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, südlich der Düsseldorfer Straße, befindet sich der Betriebsbereich der 3M Deutschland GmbH in Hilden. Im Jahr 2013 (*Redaktion 2018*) wurde im Auftrag der Stadt ein Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens werden Abstandsempfehlungen im Hinblick auf Wärmestrahlung und Toxizität gegeben. Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des Achtungsabstandes aufgrund der Richtlinie VDI 3783. Darüber hinaus liegen weite Teile des Plangebietes innerhalb der Abstandsempfehlung auf Grundlage des Beurteilungswertes für Wärmestrahlung beim Brand von Aceton. Das Gutachten zeigt jedoch auch auf, dass es sich im Umfeld der Betriebe um eine Gemengelage handelt. Bereits heute befindet sich östlich der Niedenstraße eine realisierte Wohnbebauung.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde daher ein ergänzendes Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG innerhalb des Bebauungsplans Nr. 103-03 der Stadt Hilden durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis ist die Realisierung der geplanten Betriebsangehörigen Wohnungen innerhalb des angemessenen Abstandes eines Betriebsbereiches sowie innerhalb eines Gewerbegebietes im Sinne des § 50 BImSchG möglich.

Ferner schlägt der Gutachter vor, dass Einzelhandel (Werksverkauf) zur Wahrung angemessener Abstände ausgeschlossen werden sollte. Dieser Empfehlung wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht gefolgt, da im Fall des Unternehmens MC² Europe der Verkauf von Messeartikeln nicht mit dem klassischen Einzelhandel an Endkunden vergleichbar wäre und es sich um einen sehr kleinen Kundenkreis handeln würde. In diesem Fall wären geeignete Maßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

9. Kennzeichnung

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Das Flurstück 313, ist Bestandteil der Fläche mit der Nummer 35369/4 Hi „Umgebung Fa. Radenberg und Fa. Herzog“, welche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Altlastenklasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ verzeichnet ist.

Im Bebauungsplan wird der entsprechende Bereich des Plangebietes gekennzeichnet und ein Hinweis aufgenommen, dass bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen ist.

Das Thema Altlasten und Bodenschutz wird zudem im Umweltbericht behandelt.

10. Hinweise

Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten

Die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

Leitungen der Stadtwerke Hilden

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen in dem zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen mehrere Leitungen der Stadtwerke Hilden. Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Stadtwerken abzustimmen. Bei Neupflanzung von Bäumen ist, wenn möglich, ein Abstand zur Leitung einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist ein geeigneter Leitungsschutz einzubauen.

Zudem verlaufen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze Leitungen der Gas-LINE. Die Kabelschutzrohranlage liegt in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Achse). Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Das Merkblatt "Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" ist zu berücksichtigen.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig. Zu den Rodungsarbeiten gehören auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln, Schnittguthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe.

Bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume sind Maßnahmen zur Risikominimierung (Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger ~~oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten und Endoskop~~) vorzusehen, die durch eine ökologische Baubegleitung

sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Tiere vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartierangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen.

Sofern ein Anbau an die bestehenden Hallen vorgesehen wird, ist eine Untersuchung der Attika auf einen Besatz mittels Hubsteiger und Endoskop im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Die für die ökologische Baubegleitung zuständige Ansprechperson ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mit Kontaktdaten zu benennen. Die UNB ist über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.¹¹

Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich die zwei Grundwassermessstellen (MG 4/1 und MG4/2), welche Bestandteil des regelmäßigen Monitorings des Kreises Mettmann zur Eintragung der LCKW-Grundwasserbelastung Hilden-Benrath sind. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes und einer Überplanung der bestehenden Grundwassermessstellen ist ein adäquater Ersatz in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann zu schaffen. Darüber hinaus liegt der Stadt Hilden sowie dem Kreis Mettmann von Seiten der heutigen Grundstückseigentümer eine entsprechende Absichtserklärung vor.

Schutzzonen der Bundesstraße (Düsseldorfer Straße) gemäß §9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG)

Anbauverbotszone

In einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone §9 Abs. 2 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche

¹¹ Vgl. Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbilddauswertung, Schreiben vom 08.11.2017.

oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).

Sicht- und Lärmschutzwälle - sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Anbaubeschränkungszone

In einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone §9 Abs. 2 FStrG)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. Gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Knotenpunkte.¹²

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

11. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung aus dem Jahre 2006 setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet sowie private Grünflächen fest. Das Gewerbegebiet soll gemäß Planung zulasten der privaten Grünflächen erweitert werden. Demnach wird ein entsprechender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch Umsetzung des Bebauungsplanes vorbereitet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine Bilanzierung des Eingriffs im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgenommen und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert.

¹² Vgl. Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 21.11.2017

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist (wie in Kapitel 7.7 dargestellt) die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

Teil B – Umweltbericht

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich an der Düsseldorfer Straße, im Westen des Stadtgebietes Hilden. Es umfasst Grundstücksflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße, westlich der Niedenstraße.

Das Plangebiet „Düsseldorfer Straße/ Niedenstraße“ wird im Westen und Norden begrenzt durch vorhandene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen, im Osten durch die Niedenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße (B 228). Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103 in der 2. Änderung aus dem Jahr 2006. Der geplante Bebauungsplan stellt die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein gegliedertes Gewerbegebiet fest. Es werden zur zulässigen Art der baulichen Nutzung Ausschlüsse von bestimmten Betrieben und Einrichtungen, insbesondere mit Bezug auf die umgebende Wohnbebauung als erforderlich angesehen. Als Maß der baulichen Nutzung werden für Gewerbegebiete typische Ausnutzungskennziffern festgesetzt, welche sich an den Orientierungswerten der BauNVO anlehnen. Im Süden ist parallel zur Düsseldorfer Straße ein 8 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche mit einem Pflanzehalt festgesetzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Funkmast einschließlich Nebenanlagen. Diese fernmeldetechnischen Anlagen sind durch einen Zaun eingefriedet. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernmeldetechnik - Anlagen“ festgesetzt.

Ziel der Planung ist es, eine für den Standort angemessene gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Gewerbegebietsausweisung zur Düsseldorfer Straße hin erweitert, um hier derzeit minder genutzte Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung zu aktivieren. Durch die Entwicklung von integrierten Standorten soll eine Innenentwicklung forciert werden und es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt. Mit dem Bebauungsplan werden einem bereits ortsansässigen Unternehmen angemessene Expansionsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe angeboten, auch um die Verlagerung von in Hilden ansässigen und expansionswilligen Betrieben in andere Städte zu vermeiden. Der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein vorrangiges Ziel dieses Bauleitplanverfahrens.

Der Bedarf an Grund und Boden beläuft sich insgesamt auf rund 7.100 m². Davon werden etwa 4.900 m² als Gewerbegebiet ausgewiesen, dies sind rund 2.300 m² mehr im Vergleich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes. Für die Fernmeldetechnische Anlage werden 500 m² und für die private Grünfläche 1.700 m² vorgesehen.

2 Ziele des Umweltschutzes

2.1 Allgemeine Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen (<u>biologische Vielfalt</u>)	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1a III BauGB)
Boden / <u>Fläche</u>	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landesnaturenschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch <u>inklusive der menschlichen Gesundheit</u>	TA Lärm / BImSchG & VO / DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter (<u>kulturelles Erbe</u>)	Baugesetzbuch / Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Regionalplan

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD 2018) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Im Eckbereich der Düsseldorfer Straße/ Nidenstraße ist das Symbol „Post“ als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt. Ferner ist eine Richtfunkstrecke im Plangebiet dargestellt. Entlang der Düsseldorfer Straße sind Leitungen der Stadtwerke Wuppertal – Stadtwerke Solingen sowie eine Hauptabwasserleitung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Grenze der Ortsdurchfahrt ist im Flächennutzungsplan im westlichen Anschluss der Nidenstraße dargestellt, obwohl sie

zurzeit weiter östlich und zwar im Bereich der Einmündung der Grabenstraße in die Düsseldorfer Straße liegt.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, kann gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 22.12.2006 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103 in der 2. Änderung. Dieser setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden ein Gewerbegebiet und im Süden eine private Grünfläche fest. Für das Gewerbegebiet sind im Bebauungsplan die zulässigen Emissionskontingente geregelt, Betriebe und Anlagen mit nächtlichem Lieferverkehr sind unzulässig. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI nicht zulässig.

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung für die Ltr im Bereich eines HQ_{extrem}, d.h. die Flächen werden in sehr seltenen Fällen überflutet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet. Da für das Plangebiet ein geltendes Planungsrecht aus dem Jahr 2006 besteht, wird auf dieser Grundlage das neue Planvorhaben in der Umweltprüfung bewertet. In einem ersten Schritt wird allgemein die Bestandssituation beschrieben. Anschließend werden in einem weiteren Schritt die Umweltauswirkungen im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht analysiert und in diesem Zusammenhang bewertet. Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen bei Umsetzung des Planvorhabens abgeleitet und unter dem Punkt „Ergebnis“ zusammengefasst und unter dem Punkte „Bewertung“ in der Abstufung gering, mäßig oder erheblich bewertet.

3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sind die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung.

Beschreibung

a) Bestand

Die Fläche wird im Wesentlichen durch eine Rasenfläche und den begrenzten Baumbestand entlang der Düsseldorfer Straße geprägt. Da diese Flächen nicht zugänglich sind, haben sie keine wesentliche Erholungsfunktion für das „Schutzgut Mensch“.

In der gesamtstädtischen Lärmkartierung (Lärmkartierung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden in Verbindung mit der Kartierung im Rahmen der EU-Umgebungs-lärmrichtlinie – Straßenverkehrslärmemissionen – April 2008, Grasy + Zanolli, Köln) der Stadt Hilden ist für das Plangebiet bereits durch die Geräuschimmissionen aus Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm eine Lärmbelastung festgestellt worden. Entlang der Düsseldorfer Straße konnten demnach bis zu 70 dB(A) am Straßenrand, im hinteren Plangebiet 60 dB (A) aufgrund des Verkehrslärms ermittelt werden. Durch die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe, vor allem im Süden der Düsseldorfer Straße konnten bis zu 65 dB(A) im gesamten Planungsgebiet in der gesamtstädtischen Lärmkartierung aus 2008 festgestellt werden. Nachts werden Spitzenwerte von bis zu 60 dB(A) erreicht. Das Plangebiet ist deshalb durch Gewerbe- und Straßenlärm als vorbelastet zu bewerten.

Aus den Nutzungen der umliegenden Grundstücke ergeben sich typische nutzungsbedingte Lärmimmissionen. Eine schalltechnische Untersuchung¹³ wurde im November 2021 durch die TAC–Technische Akustik im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt. Diese zeigt, dass durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiet (GE) im gesamten Plangebiet unterschritten werden.

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umfeld sind auf den Verkehr sowie die Straßen- und Gebäudebeleuchtung zurückzuführen. Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand keine Lichtemissionen aus.

Im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, südlich der Düsseldorfer Straße, befindet sich der Betriebsbereich der 3M Deutschland GmbH in Hilden. Im Jahr 2013 wurde im Auftrag der Stadt ein Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. § 50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens werden Abstandsempfehlungen im Hinblick auf Wärmestrahlung und Toxizität gegeben. Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des Achtungsabstandes aufgrund der Richtlinie VDI 3783. Darüber hinaus liegen weite Teile des Plangebietes innerhalb der Abstandsempfehlung auf Grundlage des Beurteilungswertes für Wärmestrahlung beim Brand von Aceton. Das Gutachten zeigt jedoch auch auf, dass es sich im Umfeld der Betriebe um eine Gemengelage handelt. Bereits heute befindet sich östlich der Niedenstraße eine realisierte Wohnbebauung.

b) altes Baurecht

Im bestehenden Bebauungsplan ist im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt in dem nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (tags 57 dB(A), nachts 42 dB(A)) weder tagsüber noch nachts überschreiten. Außerdem sind in allen GE-Flächen Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig.

Der Großteil des Plangebietes ist parallel der Düsseldorfer Straße als private Grünfläche ausgewiesen.

¹³ Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, 21.11.2021, TAC – Technische Akustik - Heinrich-Hertz-Straße 3 - 41516 Grevenbroich

c) neues Baurecht

Aus den Nutzungen der umliegenden Grundstücke ergeben sich typische nutzungsbedingte Lärmimmissionen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt, im Ergebnis wurden Emissionskontingente festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Kontingente wird ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Entwicklung des Plangebietes und der benachbarten Wohnnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an umliegenden Immissionsorten weitgehend eingehalten werden. Dabei wird berücksichtigt, dass aufgrund der Gemengelage an den Immissionsorten IO 8 (Forststraße 4 W 2. OG), IO 8a (Forststraße 4 O 2. OG) und IO 8b (Forststraße 4 S 2. OG) um 3 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwerte herangezogen werden.

Lediglich am Immissionsort 13 (Niedenstraße 2c) werden die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm tags und nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten. Am Immissionsort 13 liegt der rechnerische Beurteilungspegel der Gesamtbelastung tags bei 56 dB(A) und nachts bei 40,6 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für diesen Immissionsort liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von maximal 1 dB(A) werden im Zuge der Abwägung hingenommen, um das städtebauliche Ziel den integrierten Standort gewerblich zu entwickeln Rechnung zu tragen. Die geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bei den ermittelten Beurteilungspegeln gewahrt.

Aus schalltechnischer Sicht deutlich kritischer zu bewerten ist die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an Immissionsort 15. Die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm werden nachts an den Immissionsorten 15, 15a (beide Düsseldorf Straße 160) um bis zu 6,1 dB(A) überschritten, wobei die maßgeblichen Überschreitungen durch die Firma 3M hervorgerufen werden.

Wegen der Überschreitungen erfolgt derzeit keine Nutzung des Parkplatzes von 3M in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr. Eine Wiederaufnahme der nächtlichen Parkplatznutzung erfordert Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Zufahrt (z. B. Lärmschutzwand) und ist unabhängig vom hier vorliegenden Bauleitplanverfahren notwendig. Des Weiteren weist der Fachgutachter bereits in der schalltechnischen Untersuchung darauf hin, dass „in Bezug zur Firma 3M aufgrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes an den Immissionsorten auf Grundlage von Nr. 6.7 TA Lärm um 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte heranzuziehen sind.“¹⁴

Weiterhin erläutert der Fachgutachter, dass gerade vor dem Hintergrund der schalltechnischen Situation an dem Immissionsort 15 in der schalltechnischen Untersuchung eine Reduzierung der Kontingente zur Nachtzeit erfolgte, „so dass die Überschreitung des Beurteilungspegels bei Nacht an diesem Immissionsort durch alle gewerblichen Geräuschimmissionen auf maximal 1 dB(A) beschränkt bleibt. Hierzu wurden die Kontingente LEK der Teilflächen TF 8A und TF 8B für die Nachtzeit so reduziert, dass der Beurteilungspegel hervorgerufen durch Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes, der Summe der Geräuschbelastung hervorgerufen durch die Emissionskontingente der Teilflächen TF 1*, TF 2, TF 3, TF 4, TF 5, TF 6, TF 7, TF 8a, TF 8b, TF 8C und TF 8d sowie der zusätzlichen Vorbelastung hervorgerufen durch die Geräusche der Firma 3M für den

¹⁴ TAC Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorf Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, Bericht TAC 4605-21-B, 21.11.2021, Seite 30

Immissionsort IO 15 Düsseldorf Str. 160 S nachts auf (ungerundet) 46,1 dB(A) begrenzt wird.“¹⁵ Die Erhöhung der Beurteilungspegel durch die vorliegende Planung ist so geringfügig, dass sie für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist. Daher werden durch die Planung auch keine Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erkannt.

Die Festsetzung des alten Baurechts, bezüglich der aufgrund der Abstandsklassen zulässigen Betriebe, wurde grundsätzlich in das neue Baurecht übernommen, sodass hier keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem alten Baurecht entstehen.

Der Verkehrslärm wurde unter Zuhilfenahme der gesamtstädtischen Lärmkartierung bewertet. Hieraus ist eine bestehende Belastung durch Verkehrslärm ersichtlich. Es ist davon auszugehen, dass mit voller Ausnutzung des Bebauungsplanes in Bezug auf Lärmimmissionen keine wesentliche Änderung gegenüber der heutigen Bestandssituation entstehen wird.

Mit Umsetzung der Planung ist mit zusätzlichen Lichtemissionen durch Wege- und Gebäudebeleuchtung zu rechnen. Aufgrund der bereits vorhandenen Beleuchtung im Umfeld ist nur mit einer unwesentlichen Zunahme zu rechnen. Die Lichtemissionen gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Zusatzbelastung dar.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde ein ergänzendes Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG innerhalb des Bebauungsplans Nr. 103-03 der Stadt Hilden durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis ist die Realisierung der geplanten Betriebsangehörigen Wohnungen innerhalb des angemessenen Abstandes eines Betriebsbereiches sowie innerhalb eines Gewerbegebietes im Sinne des § 50 BImSchG möglich.

Ferner schlägt der Gutachter vor, dass Einzelhandel (Werksverkauf) zur Wahrung angemessener Abstände ausgeschlossen werden sollte. Dieser Empfehlung wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht gefolgt, da im Fall des Unternehmens MC² Europe der Verkauf von Messeartikeln nicht mit dem klassischen Einzelhandel an Endkunden vergleichbar wäre und es sich um einen sehr kleinen Kundenkreis handeln würde. In diesem Fall wären geeignete Maßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Auswirkung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wird eine höhere Auslastung des Grundstückes vorbereitet. Ein Großteil der Fläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, wodurch eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird. Mit der Planung geht eine Erhöhung der Lärmemissionen einher. Gleichwohl werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente die zulässigen Emissionen begrenzt, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das Plangebiet ist durch die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe und die Düsseldorfer Straße bereits vorbelastet. Die Vorbelastung wurde im Zuge der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Durch die zusätzlichen Gewerbeflächen wird durch die festgesetzten Emissionskontingente keine erhebliche Lärmbelastung erwartet. Zum

¹⁵ TAC Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorf Strasse / Niedenstrasse“ in Hilden-West, Bericht TAC 4605-21-B, 21.11.2021, Seite 30

Schutz vor Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig, der anlagenbezogene Verkehr wird sich umgehend mit dem Straßenverkehr mischen und in Anbetracht der bestehenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen nur eine deutlich untergeordnete Rolle spielen.

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Überschwemmungen

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf in seltenen Fällen (HQ > 500) überschwemmt. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Besondere Gefahren durch Hochwasser sind daher nicht zu erwarten. Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung die Versickerung und/oder Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers detailliert zu planen, um Überschwemmungen zu vermeiden.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird seitens dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.¹⁶

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind zu beachten.

Allgemein gilt, dass die Bauarbeiten im Plangebiet sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Störfallbetriebe

Im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, südlich der Düsseldorfer Straße, befindet sich der Betriebsbereich der 3M Deutschland GmbH in Hilden. Im Jahr 2013 wurde im Auftrag der Stadt ein Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld durch die UCON GmbH erstellt. Im Rahmen des vorliegenden

¹⁶ Vgl. Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung, Schreiben vom 08.11.2017.

Bauleitplanverfahrens wurde zudem ein ergänzendes Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG innerhalb des Bebauungsplans Nr. 103-03 der Stadt Hilden durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis ist die Realisierung der geplanten Betriebsangehörigen Wohnungen sowie die geplante gewerbliche Nutzung des Grundstücks innerhalb des angemessenen Abstandes eines Betriebsbereiches sowie innerhalb eines Gewerbegebietes im Sinne des § 50 BImSchG möglich.

Der Anregung des Gutachters, Einzelhandel (Werksverkauf) zur Wahrung angemessener Abstände auszuschließen, wird nicht gefolgt, da im Fall des Unternehmens MC² Europe der Verkauf von Messeartikeln nicht mit dem klassischen Einzelhandel an Endkunden vergleichbar wäre und es sich um einen sehr kleinen Kundenkreis handeln würde. In diesem Fall wären jedoch zwingend geeignete Maßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Ergebnis

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden Emissionskontingente festgesetzt, wodurch ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet wird.

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung stellte fest, dass die Anforderungen der TA Lärm weitgehend erfüllt werden. Die geringfügigen Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte der TA Lärm tags und nachts um bis zu 1 dB(A) am Immissionsort 13 (Niedenstraße 2c) sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Zudem wird aufgrund der vorhandenen Nähe zur Bundesstraße (Verkehrslärm) sich für die Bewohner keine spürbare Änderung der Lärmsituation einstellen.

Ferner wurde im Rahmen der umfangreichen Untersuchungen die aus schalltechnischer Sicht deutlich kritischer zu bewertende Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Immissionsort 15 thematisiert. Hier werden seitens 3M bauliche Anlagen (Lärmschutzwand) erforderlich, um den Parkplatz künftig auch wieder im Nachtzeitraum nutzen zu können. Eine Wiederaufnahme der nächtlichen ist unabhängig vom hier vorliegenden Bauleitplanverfahren notwendig. Die Emissionskontingente im vorliegenden Bebauungsplan wurden im Nachtzeitraum so reduziert, „so, dass die Überschreitung des Beurteilungspegels bei Nacht an diesem Immissionsort durch alle gewerblichen Geräuschimmissionen auf maximal 1 dB(A) beschränkt bleibt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können so gewahrt bleiben.

Ferner werden durch die Festsetzung der zulässigen Betriebe die Lärmemissionen durch die Gewerbenutzung eingeschränkt. Gewerbelärm ist im Bestand durch die umliegenden Betriebe bereits existent. Den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist jedoch zu entnehmen, dass die Anteile der Vorbelastung an den betrachteten Immissionsorten deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen (Ausnahme Immissionsort 15, 15a).

Hinsichtlich des unmittelbar südlich der Düsseldorfer Straße angrenzenden Störfallbetriebes sind grundsätzlich die vorgesehenen Nutzungen des Plangebietes möglich, im Zuge von Baugenehmigungsverfahren sind jedoch geeignete Maßnahmen festzulegen, welche eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch minimieren.

Bewertung: gering-mäßig

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen (biologische Vielfalt)

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 44 die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es verboten Tiere zu töten, während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen. Zusätzlich ist es verboten, Pflanzen zu beschädigen.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzprüfung nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten anhand des Naturschutz-Fachinformationssystems unter <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de> geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 48071 (Hilden) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen verglichen und bei Ortsbegehungen in der Örtlichkeit überprüft. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt durch die Grünfläche parallel zur Düsseldorfer Straße und zur Niedenstraße, die durch einen Baumbestand eingegrenzt wird. Im östlichen Plangebiet befindet sich außerdem ein Funkmast mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen. Auf dem schmalen Streifen im nördlichen Plangebiet haben bereits Fällungen stattgefunden. Hochwertige Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

b) altes Baurecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung ist die nördliche Fläche des Plangebietes als Gewerbegebiet, die südliche Fläche als private Grünfläche festgesetzt.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht sieht im Wesentlichen eine Erweiterung der Gewerbeflächen und die entsprechende Reduktion der Grünfläche vor. Der Funkmast mit den Nebeneinrichtungen bleibt von der Planung unberührt. Längs der Düsseldorfer Straße als auch der Niedenstraße werden private Grünflächen festgesetzt, die das geplante Gewerbegebiet räumlich erfassen. Entlang der Düsseldorfer Straße wird diese private Grünfläche zudem als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Düsseldorfer Straße planungsrechtlich gesichert. Somit bleibt der begrünte Charakter der Düsseldorfer Straße an dieser Stelle erhalten.

Auswirkung

Gegenüber dem alten Planungsrecht wird durch die Neuplanung im Wesentlichen nur die Grünfläche ohne Baumbestand reduziert und als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Hinweise auf planungsrelevante Arten liegen für diesen Bereich nicht vor. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de> geprüft. Anhand der Liste von planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4807_1 (Hilden) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen. Die Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2017¹⁷ wurde durch das Büro ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH im Jahr 2022¹⁸ aktualisiert, da sich in der Planungspraxis die Konvention durchgesetzt hat, dass Daten einer ökologischen Bestandserfassung bis zu einem Alter von etwa 5 Jahren als aktuell anzusehen sind. Zudem gibt es Rechtsprechungen die eine Gültigkeit der Aussagen bei einem Alter der Daten von 6-7 Jahren angeben. Aufgrund des Alters der Bestandserfassung aus dem Gutachten 2017 wurde nun eine Aktualisierung des Gutachtens vorgenommen, um die Gültigkeit der Artenschutzprüfung auch weiterhin zu gewährleisten. Im Rahmen der Aktualisierung wurde das Messtischblatt erneuert sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung auf Aktualität geprüft.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiets.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potenzielle Lebensräume für Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit vorhanden.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung konnten keine planungsrelevanten Arten im Bereich des Plangebietes nachgewiesen werden. Ferner wurden in einer Recherche in der „Landschaftsinformationssammlung“ (@LINFOS) des Ministeriums keine Anhaltspunkte für planungsrelevante Arten gefunden. Lediglich die Gehölzstrukturen könnten potentiell für die Avifauna von Bedeutung sein. Diese werden jedoch bei der Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügig tangiert, da im südlichen Bereich eine private Grünfläche sowie eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird und somit der Gehölzbestand in diesem Bereich erhalten werden kann. Lediglich im nördlichen Bereich kann es zum Verlust der Gehölzstruktur kommen.

Im nördlichen Bereich des Teilgebietes GE 8c wurden in einer ergänzenden Ortsbegehung im Frühjahr 2019 im Rahmen der Artenschutzprüfung zwei Bäume mit Spechthöhlen festgestellt.

¹⁷ ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung – Hilden – „Düsseldorfer Straße/Niedenstraße“ vom 22.05.2017.

¹⁸ ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung – Hilden – „Düsseldorfer Straße/Niedenstraße“ vom 23.03.2022

Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend ausschließen zu können, werden im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Es ist bereits ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan auf die einzuhaltenden Rodungszeiten gemäß § 39 BNatSchG enthalten. Ergänzend wird hierzu erläutert, dass zu den Rodungsarbeiten auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln, Schnittguthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe gehören.

Die Hinweise werden gemäß den Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann ergänzt, sodass bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume Maßnahmen zur Risikominimierung (artenschutzrechtliche Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger und Endoskop oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen sind, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Die für die ökologische Baubegleitung zuständige Ansprechperson ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mit Kontaktdaten zu benennen. Die UNB ist über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren.

Falls im Zuge der Arbeiten Individuen vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartiersangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen. Die Vorschriften des § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann zur Fällung der Quartierbäume bleiben davon unberührt.

Aufgrund der Anregungen von BUND und NABU wurde zudem im Bebauungsplan der textliche Hinweis ergänzt, dass sofern ein Anbau an die bestehenden Hallen vorgesehen wird, eine Untersuchung der Attika auf einen Besatz mittels Hubsteiger und Endoskop im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchzuführen ist.

Insgesamt ist der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf die planungsrelevanten Arten als nicht erheblich einzustufen, da die Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte der lokalen Populationen nicht betroffen sind.

Ergebnis

Durch die anthropogen überformten und versiegelten Flächen in der Umgebung des Plangebietes ist die Fläche grundsätzlich einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zwar zu einer Vergrößerung der überbaubaren Flächen und zu einer höheren Versiegelungsrate, jedoch werden durch die Festsetzung „Grünfläche“ entsprechende unversiegelte Bereiche erhalten. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten, da planungsrelevante Arten im Plangebiet keinen Lebensraum haben. Gehölzbestände, welche potenziell für Vögel von Bedeutung sind, werden im südlichen Bereich nicht tangiert. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind die Gehölzstrukturen bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig, ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird auf die Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung hingewiesen.

Ferner wird den gutachterlichen Ausführungen Rechnung getragen und eine Festsetzung aufgenommen, dass die Beleuchtung von Stellflächen und Wegestrukturen außerhalb von baulichen

Anlagen sowie die eventuelle Beleuchtung der Außenbereiche / Gartenanlagen ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern zu realisieren ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das Schutzgut Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Ort- und Landschaftsbild stehen die optischen Eindrücke in der Betrachtung im Vordergrund. Von Bedeutung sind die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit als festgelegte Faktoren für die Bewertung. Im Folgenden wird das Schutzgut Ortsbild verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Auf die Betrachtung des Landschaftsbildes wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet vollständig dem städtischen Siedlungsbereich zuzuordnen ist.

Beschreibung

a) Bestand

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Industrie- und Gewerbebetriebe geprägt, die sich nach Osten hin verdichten. Südlich der Düsseldorfer Str., außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine großzügige Grünfläche (Betriebserweiterungsfläche 3 M Deutschland).

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 im nördlichen Bereich eine Gewerbefläche und für das übrige Plangebiet eine private Grünfläche inklusive des Funkmastes mit Nebenanlagen fest.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht setzt für den größten Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest. Längs der Düsseldorfer Str. und der Niedenstraße werden Grünflächen festgesetzt, sodass der eingegrünte Charakter zur Düsseldorfer Straße hin erhalten bleibt.

Auswirkung

Das neue Baurecht sieht für den Planbereich im Wesentlichen die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Durch die Planung soll die Erweiterung und Arrondierung des umliegenden Gewerbegebietes ermöglicht werden. Die längs der Düsseldorfer Straße bestehenden Gehölzstrukturen sowie der Funkmast mit Nebenanlagen werden planungsrechtlich gesichert. Dieser Gehölzstreifen fungiert als Sichtschutz vor dem Gewerbebau.

Ferner wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte

Bäume sind gemäß den in der Pflanzliste unter 4.2 angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

Darüber hinaus wurde im landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein Defizit von 1.834 Ökopunkten ermittelt, welches plangebietsextern ausgeglichen wird. Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung aufgenommen, dass aus dem Ökokonto der Stadt Hilden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet werden. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326. Gegen die Zahlung von 5,00 € pro Ökopunkt werden die für die Kompensation erforderlichen Wertpunkte gekauft. Die Abbuchung ist für den Eingriffsverursacher kostenpflichtig. Die Kostenerstattung ist in einem öffentlichrechtlichen Vertrag näher zu regeln.

Somit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis

Durch den Erhalt des wesentlich das Straßenbild prägende Baumbestandes entlang der Düsseldorfer Straße sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet

3.4 Schutzgut Boden / Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Nach dem BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben (§ 1a Abs. 2 BauGB). Neben dem Schutzgut Boden wird in diesem Kapitel auch das Schutzgut Fläche bewertet.

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand zu großen Teilen unversiegelt. Laut digitaler Bodenkarte NRW gibt es im Plangebiet Vorkommen von zwei verschiedenen Bodentypen.

Ein schmaler Streifen im Westen wird hier unter der Bezeichnung L4906_G732GA5 aufgeführt. Hierbei handelt es sich um den Bodentyp Typische Gley, vereinzelt Braunerde-Gley. Dieser Bodentyp besteht im oberen Horizont aus lehmigem und stark lehmigem Sand aus jungpleistozänen bis holozänen Hochflutablagerungen. Er liegt über einer Schicht aus kiesigem Grobsand und Sand aus jungpleistozänen Terrassenablagerungen.

Das restliche Plangebiet wird unter der Bezeichnung L4906_G331GA5 dargestellt. Dieser Typische Gley, vereinzelt typischer Auengley, besteht in der oberen Schicht aus lehmigem Schluff

und zum Teil schluffigem Lehm aus jungpleistozänem Löß und Schwemmlöß, alternativ aus holozänen Bachablagerungen. Hierunter liegt eine Schicht aus kiesigem Sand aus mittelpleistozänen und jungpleistozänen Terrassenablagerungen.

Gemäß der Stellungnahme des Kreises Mettmann (Untere Bodenschutzbehörde) vom 05.12.2017 werden folgende Ausführungen zum Thema Altlasten ergänzt:

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Das Flurstück 313 ist Bestandteil der Fläche mit der Nummer 35369/4 Hi „Umgebung Fa. Radenberg und Fa. Herzog“, welche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Altlastenklasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ verzeichnet ist:

[Zitat]

Im Rahmen einer stadtweiten Bodenluftuntersuchungskampagne des Kreises Mettmann wurden 1991 im Bereich der aneinandergrenzenden Standorte erhöhte LCKW-Gehalte in der Bodenluft ermittelt. Die daraufhin 1992 vom Kreis veranlassten ergänzenden Untersuchungen ergaben neben einer Bestätigung der Bodenluftbelastung erhebliche Grundwasserkontaminationen (Tetrachlorethen) im Abstrombereich beider Betriebe. Um Ursache, Ausmaß und Quelle der LCKW-Grundwasserbelastungen zu ermitteln, beauftragte der Kreis im Oktober 1994 ein Sachverständigenbüro zunächst mit weiteren Bodenluftuntersuchungen. Die 1995 vorgelegten Befunde ergaben ein diffuses Bild der Schadstoffverteilung, so dass eine Zuordnung der Belastungen zu einem der beiden Betriebe bzw. zu beiden Betrieben gleichermaßen nicht möglich war.

Die Stadt Düsseldorf stellte 1996 Untersuchungsergebnisse vor, nach denen eine Belastungsfahne aus dem Bereich der Fa. Radenberg und der Fa. Herzog in Düsseldorfer Stadtgebiet gelangen soll. Im Rahmen der Grundwasserstudie des Kreises Mettmann im Grenzbereich der Städte Düsseldorf und Hilden (vgl. 6370/1 Hi) sollten auch die Darstellungen der Stadt Düsseldorf untersucht werden. Der im April 1997 vorgelegte Bericht macht deutlich, dass ein Zusammenhang des Belastungsbereiches der Fa. Radenberg / Fa. Herzog mit Düsseldorfer Schadensfällen nicht besteht.

Zur Ermittlung von Verursacher und Eintragstelle hat der Kreis Bodenluft- und weitere Grundwasseruntersuchungen an den vorhandenen Messstellen verdichtet und auch in das nähere Umfeld der Standorte ausgedehnt. Der Ende 1999 vorgelegte Bericht verdeutlicht, dass sowohl im Bereich der Fa. Radenberg als auch im Bereich der Fa. Herzog mäßige Bodenluftbelastungen vorhanden sind. In der näheren Umgebung der beiden Standorte konnten dagegen keine Belastungen festgestellt werden. Die Befunde erklären sich möglicherweise aus der hohen Grundwasserbelastung, die in die darüber liegende Bodenluft ausgasst.

Trotz der umfangreichen Untersuchungen konnten Eintragstelle und Verursacher des Schadens nicht ermittelt werden. Im nächsten Schritt veranlasste der Kreis im Mai 1998 die Planung und Errichtung eines Grundwassermessstellennetzes. Da im Februar 2000 mit der Stadt Düsseldorf eine gemeinsame Bearbeitung der weiträumigen LCKW-Grundwasserbelastungen im Grenzbereich Hilden / Düsseldorf (vergl. Einführung) vereinbart wurde, bestand die Stadt Düsseldorf darauf, auch die bereits vom Kreis beauftragten Maßnahmen im Bereich der Standorte Radenberg und Herzog in die gemeinsame regionale Untersuchungskampagne zu integrieren.

Auf Drängen der Bezirksregierung folgte der Kreis diesem Ersuchen und stellte zunächst die hier laufenden Grundwasseruntersuchungen ein. Im August 2001 wurde gemeinsam von Stadt Düsseldorf und Kreis der Auftrag für die regionalen Sanierungsuntersuchungen einschließlich der Errichtung weiterer Grundwassermessstellen erteilt. Allein auf Hildener Stadtgebiet und somit auch im Abstrombereich der Firmen Radenberg und Herzog wurden 2001/2002 insgesamt 34 neue, bis zu 80 m tiefe Messstellen errichtet. Sowohl für die Gutachterleistungen als auch für die Errichtung der Grundwassermessstellen hat das Land Fördermittel in Höhe von 80% der Projektkosten bewilligt. Nach Vorlage und Auswertung des Berichts zur Sanierungsuntersuchung vom August 2002 fand zur Erörterung und weiteren Verfahrensweise am 28. 10. 2002 die Abschlussbesprechung bei der Bezirksregierung statt. Im Gutachten wird bestätigt, dass im Grenzbereich Hilden/Düsseldorf-Benrath großräumige Grundwasserverunreinigungen mit LCKW vorliegen. Ausgehend und teilweise überlagernd erstrecken sich in der Spitze ineinander verlaufende Grundwasserbelastungsfahnen von insgesamt 2.800 m Länge und maximal 750 m Breite. Emissionsherde in Hilden sind das ehem. Mannesmann-Gelände (gesichert), die Fa. ICI (vermutet/fraglich) und die Fa. Herzog (vermutet/fraglich). Die Schadstofffahnen sind insgesamt weitgehend lagestabil. An den Rändern der Belastungsbereiche mit sinkenden LCKW-Gehalten findet nachweislich ein natürlicher Schadstoffabbau statt. Einzugsgebiete von Trinkwassergewinnungsanlagen sind nicht betroffen. Die Schadstoffkonzentrationen in den Belastungsfahnen erreichen maximal 500 µg/l, liegen räumlich überwiegend zwischen 200 und 300 µg/l, also auf mäßigem Niveau. Unmittelbare bzw. akute Gefahren sind nicht ersichtlich. Ein Handlungsbedarf besteht zwar, jedoch nicht unverzüglich. Unbestritten ist dagegen die Notwendigkeit der jeweiligen Herdsanierungen.

Auf der Grundlage der von der Bezirksregierung verfüigten Sanierungsvariante wurde mit Bewilligung von Landesmitteln im Mai 2003 von Stadt Düsseldorf und Kreis Mettmann die gemeinsame behördliche Sanierungsplanung in Auftrag gegeben. 2006 und 2007 wurden auf dieser Grundlage die 12 Sanierungsbrunnen sowie weitere 22 Messstellen auf Hildener Stadtgebiet errichtet. Die Planungen für die Wasseraufbereitungsanlage und dem dazugehörigen Rohrleitungsnetz sind in 2008 abgeschlossen worden. Nach Vertragsunterzeichnung im Februar / März 2009 ist nach öffentlicher Ausschreibung im August 2009 mit der Errichtung der Sanierungsanlage im Fahnenabschnitt an der Reisholzstraße begonnen worden. Seit April 2010 wird aus den 12 Brunnen auch das Grundwasser aus dem Bereich Radenberg und Herzog erfasst, sodass zukünftig zumindest der weitere Abstrom von belastetem Wasser verhindert wird.

Bei einem Hallenabriss im Dezember 2008 konnte der Untergrund unterhalb der Betriebshalle von Herzog untersucht werden. Dabei sind weder im Boden, noch in der Bodenluft Hinweise auf Schadstoffeinträge festgestellt worden. [Zitatende]

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht sieht die Festsetzung einer Gewerbefläche längs der nördlichen Flanke des Plangebietes vor. Das übrige Plangebiet wird als eine private Grünfläche festgesetzt.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Baurecht wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches nur durch die reduzierte private Grünfläche von der Düsseldorfer Straße getrennt wird.

Im Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Ferner wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, um den bestehenden Funkmast im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern. Ferner wird zur Begrenzung der Bodenversiegelung im Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO in den Grünflächen nicht zulässig sind.

Im Bebauungsplan wird die Fläche mit der Nummer 35369/4 Hi „Umgebung Fa. Radenberg und Fa. Herzog“, welche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Altlastenklasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ verzeichnet ist, gekennzeichnet. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen ist.

Zwei Grundwassermessstellen existieren im Bereich der Firma mc² Europe, die Bestandteil des regelmäßigen Monitorings des Kreises Mettmann zur Erfassung der LCKW-Grundwasserbelastung Hilden-Benrath sind. Diese Grundwassermessstellen werden durch den Bebauungsplan nicht verändert. Sofern sie aufgrund von Bautätigkeiten entfallen müssten, wären sie jedoch adäquat zu ersetzen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung sollen Flächen in integrierter Lage einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden. Damit wird dem Leitsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt.

Auswirkung

Durch die Planung wird eine ggw. größtenteils unversiegelte Grünfläche überplant. Dadurch ist eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks mit den entsprechenden Versiegelungen möglich. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits planungsrechtlich für eine gewerbliche Entwicklung vorbereitet und die östlichen Bereiche sind anthropogen überformt. Ferner wird eine private Grünfläche entlang der Düsseldorfer Straße und Niedenstraße festgesetzt.

Gemäß dem Leitsatz, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, soll der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden. Anstatt bislang unbebaute Flächen im Außenbereich gewerblich zu entwickeln, soll das Plangebiet künftig gewerblich genutzt werden. Damit wird einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Zwar kommt es zur Inanspruchnahme weiterer bislang unbebauter Flächen, dies erfolgt jedoch gezielt in einer städtebaulich integrierten Lage und nicht im Außenbereich.

Ergebnis

Durch die Planung erhöht sich die zulässige Versiegelungsrate im Gewerbegebiet. Somit werden Eingriffe in den Boden vorbereitet, welche jedoch bereits auf den Ebenen der vorbereitenden sowie verbindlichen Bauleitplanung (2. Änderung, BP 103) vorbereitet und zulässig sind. Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet bereits Gewerbeflächen vor und spiegelt die Entwicklungsziele der Stadt Hilden wider. Da der Bestand im Plangebiet bereits teilweise anthropogen überformt ist und im nördlichen Bereich bereits planungsrechtlich eine gewerbliche Nutzung vorbereitet wurde, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten.

Bewertung: gering

3.5 Schutzgut Wasser

Für die Bewertung des Schutzgutes Wasser sind grundsätzlich die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Da innerhalb des Untersuchungsraumes keine Oberflächengewässer vorhanden sind, wird im Folgenden lediglich der Bereich des Grundwassers sowie Starkregenereignisse verbal argumentativ bewertet.

Beschreibung

a) Bestand

Angaben zum Grundwasser bzw. zur Grundwassertiefe wurden mithilfe des elektronischen wasserwirtschaftlichen Verbundsystems (ELWAS WEB) ermittelt. Bei einer Geländeoberkante im Mittel von 43 mNHN wurde ein durchschnittlicher Wasserstand an der aktiven Grundwassermessstelle der Bezirksregierung Düsseldorf an der Walter-Wiederhold-Straße (LGD-Nr. 036460175) sowie der Grundwassermessstelle des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz an der Niedenstraße/Eichenstraße (LGD-Nr. 031020318) von 39,62 mNHN bzw. 39,29 mNHN gemessen. Folglich sind Flurabstände von ca. 3 bis 4 m zu erwarten. Seitens der Unteren Bodenbehörde wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass die Festlegung des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) durch zwei im nahen Umfeld laufende Grundwassersanierungen beeinflusst wird. Die Grundwasseroberfläche ist derzeit (und auch mittelfristig) durch die starken Grundwasserentnahmen um ca. 50 bis 70 cm abgesenkt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Grundwasserförderung gestoppt werden, steigt der Grundwasserstand wieder an. Dies ist für die Planung zu berücksichtigen. Der MHGW sollte daher bei ca. 40,5 m NHN angesetzt werden. Der Fachgutachter hat hier beispielhaft angenommen, dass das Gelände auf die Höhe von 43,5m ü. NHN ausgebaut wird. Der Flurabstand würde dann 3 m betragen. Im heutigen Zufahrtsbereich zum Grundstück liegt die Geländehöhe bereits im Bestand bei 43,8 m ü. NHN.

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf in seltenen Fällen (HQ > 500) überschwemmt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Im Jahr 2021 wurden umfangreiche Untersuchungen zu den Gefahren und Risiken von Starkregenereignissen im Stadtgebiet Hilden durch das Unternehmen Fischer Teamplan im Auftrag der Stadt Hilden durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wird deutlich, dass je nach Szenario Teile des Plangebietes im Fall Starkregen unter Wasser stehen könnten (bis max. 50 cm Tiefe)¹⁹. Im Fall von außergewöhnlichen Starkregen würde dies den überwiegenden Teil des Plangebietes betreffen.

¹⁹ Stadt Hilden (Geoportal): https://geoportal.hilden.de/karten_intern/hochwasser_starkregen/ [Zugriff 07.03.2022].

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht sieht neben einem Gewerbegebiet im Norden im Wesentlichen die Festsetzung einer privaten Grünfläche vor.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Baurecht wird im Wesentlichen eine Gewerbefläche festgesetzt, die eine hohe Versiegelungsrate ermöglicht. Die Grünfläche im Süden entlang der Düsseldorfer Straße verbleibt.

Auswirkung

Durch das Planvorhaben sind verschiedene Auswirkungen, wie zum Beispiel ein erhöhter Oberflächenabfluss, eine niedrigere Versickerung und eine verringerte Grundwasserneubildung auf das Schutzgut Wasser sind zu erwarten, da durch die Planung die zulässige Versiegelungsrate erhöht wird. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Gewerbeflächen vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass in den begrünten Teilbereichen des Plangebietes im Süden eine natürliche Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Flächen des Plangebietes an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, diese entwässert im Trennsystem. Einer Versickerung im Plangebiet steht insbesondere die bekannte Altlastensituation entgegen. Während das Schmutzwasser über die Kanalisation abgeleitet werden soll. Soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst ortsnah zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurden dazu bereits Voruntersuchungen durchgeführt, welche eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweisen²⁰. Alternativ wäre eine Einleitung über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße möglich. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird folglich der Regenwasserkanalisation zugeführt.

So ist das Plangebiet bereits Die Flächen sind zwar im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt, aufgrund der hydraulischen Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße und Forststraße ist wäre jedoch eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist.

Generell gilt, dass aufgrund der bekannten, hydraulischen Belastung des RW-Kanalnetzes das im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und / oder versickert werden soll. Diese Forderung erfolgt allein aus dem Grunde, dass vorhandene Kanalnetz zukünftig hydraulisch zu entlasten und die Abflusskapazitäten zu verbessern. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde nun in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann

²⁰ F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Gutachterliche Stellungnahme Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben, Langenfeld 30.05.2023
F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Hydrogeologisches Gutachten, Langenfeld 28.05.2023

grundsätzlich nachgewiesen, dass auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Die genaue Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlage erfolgt in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens. Neben der Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen ist alternativ auch eine Muldenversickerung möglich. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen des Fachbüros wurden beide Varianten untersucht.²¹ Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, werden ~~daher~~ Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet umzusetzen sein.

Auch vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse ist bei der geplanten zusätzlichen Flächenversiegelung im Zuge der konkreten Baumaßnahme im Baugenehmigungsverfahren ein Konzept zur Versickerung und / oder Rückhaltung von Niederschlagswasser unter Beachtung der Altlastensituation vorzulegen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Überflutungs nachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden. Über Details der Versickerungsanlagen, Rückhaltemaßnahmen oder und der Anschlussmöglichkeiten wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert entschieden.

Bei der Errichtung einer Tiefgarage ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Da es zu baubedingten und temporären Eingriffen in den Grundwasserkörper kommen kann, so ist voraussichtlich die Umsetzung einer „weißen Wanne“ im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Ergebnis

Durch die Planung erhöht sich die zulässige Versiegelungsrate. Da der umliegende Bestand bereits teilweise anthropogen überformt ist und die Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate sich nur auf einen Teilbereich bezieht, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Bodenbehörde sind in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu analysieren. Dies geschieht verbal argumentativ.

²¹ F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Hydrogeologisches Gutachten, Langenfeld 28.05.2023

Beschreibung

a) Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßigen Sommern. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 1,5°C im Januar und bei 17,5 C im Juli. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 800 mm. Das Plangebiet ist in der Karte Klima- und immissionsökologische Funktion in der Stadt Hilden (Planungshinweise Stadtklima²²) als Grün- und Freifläche von hoher stadtklimatischer Bedeutung gekennzeichnet. In der Karte zu den Klima- und immissionsökologischen Funktionen der Stadt Hilden ist die Fläche als Ausgleichsraum mit einer hohen Kaltluftlieferung gekennzeichnet.

Die Fläche wird durch die private Grünfläche sowie den Baumbestand an allen Grundstücksgrenzen geprägt.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht weist einen kleinen Bereich im Norden des Plangebietes als Gewerbegebiet, den übrigen Teil als private Grünfläche aus.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Planrecht erhöht sich der Versiegelungsgrad in der Flächenbilanz gegenüber dem alten Baurecht. Nach dem neuen Baurecht kann ein Großteil der Fläche mit einer GRZ von maximal 0,8 bebaut werden. Entlang der Düsseldorfer Str. wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Auswirkung

Im urbanen und anthropogen vorgeprägten Bereich des Hildener Westens ist der Bestand als vorbelastet anzusehen. Im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht lassen sich neben der höheren Versiegelungsrate nach neuem Baurecht keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen. Neben der Versiegelung von Flächen wird möglicherweise die Heizungstechnik der künftigen Bebauung die lufthygienische Situation im Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld beeinflussen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der bestehenden Vorbelastung wird jedoch keine wesentliche Änderung der Bestandssituation erwartet. Heizungsanlagen sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben auszuführen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung wird eine Bebauung von unversiegelten Flächen vorbereitet. Entlang der Düsseldorfer Straße soll im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt werden, sodass die vorhandenen Bäume erhalten bleiben und gesichert werden. Die private Grünfläche im Süden des Plangebietes wird weiterhin ihre Funktion zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luft erfüllen können.

²² Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, GEO-NET Umweltconsulting GmbH
August 2009, Große Pfahlstraße 5a, 30161 Hannover

Ergebnis

Aufgrund der Vorbelastungen ist das Schutzgut Klima und Luft als mäßig-mittel beeinträchtigt zu betrachten.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung - wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze - darstellen. Wichtige Grundlage bilden hier die jeweiligen Denkmallisten der Stadt oder des Landes. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der urbanen Umgebung des Gewerbe- und Industriegebietes im Hildener Westen. Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal an der Forststraße 2. Dieses Gebäude befindet sich auf dem Betriebsgelände der Firma MC² Europe und ist durch die östlich anschließenden Hallen vom Plangebiet abgeschnitten, sodass keine Blickbeziehungen zwischen Denkmal und Plangebiet bestehen.

Verdachtsmomente oder Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Wesentlichen eine Grünfläche mit der Zulässigkeit für einen Funkmasten inklusive Nebenanlagen sowie ein Gewerbegebiet fest.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht setzt für den Großteil des Plangebietes ein Gewerbegebiet sowie eine private Grünfläche entlang der Düsseldorfer Str. und der Niedenstraße fest.

Auswirkung

Beeinträchtigungen des Denkmals an der Forststraße werden nicht erwartet, da keine Blickbeziehungen zwischen Denkmal und Plangebiet bestehen. Die im Plangebiet befindlichen Bäume bleiben entlang der Straßen erhalten. Im Planungsbereich werden keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Folglich werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

Ergebnis

Durch die Neuplanung werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (kulturelles Erbe) erwartet.

Bewertung: Es werden keine Auswirkungen erwartet

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Durch die vorgesehenen Maßnahmen (Begrenzung der Bodenversiegelung, Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BIm-SchG) können jedoch Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter reduziert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind auf Grund der zuvor benannten Maßnahmen keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

3.9 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Unter kumulativen Umweltauswirkungen wird die räumliche Überlagerung der Umweltauswirkungen mehrerer Planfestlegungen, bezogen auf ein Schutzgut (z. B. Landschaftsbild, Luftqualität oder Lärmsituation eines Teilraumes) verstanden. Weitere kumulative Wirkungen können aus den Zerschneidungseffekten (Lebensraumzerschneidung, visuelle Beeinträchtigungen der Landschaft, klimatische Effekte auf Kaltluftabflussbahnen) resultieren.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand keine weiteren Bauleitplanverfahren bekannt. Es werden keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Planungen erwartet.

3.10 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf

Die Ergebnisse der Bilanzierung dienen der nachfolgenden Eingriffsbeurteilung als Berechnungsgrundlage.

In der Betrachtung des Verhältnisses zwischen altem und neuem Baurecht ist zu beachten, dass entsprechend den Festsetzungen der 2. Änderung ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes i. S. d. § 1a (3) BauGB zulässig war.

Maßgebend für die Bestandsbeschreibung ist in dem hier vorliegenden Fall nicht die derzeitige Real-Ausprägung der Fläche, sondern die Flächengestaltung wie sie sich nach Umsetzung der derzeit noch rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 103, 2. Änderung darstellen könnte.

Die Eingriffsbewertung erfolgte anhand der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" von März 2008:

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde eine naturschutzfachliche Bilanzierung vorgenommen. Unter Berücksichtigung, dass 20 Bäume innerhalb der Gewerbegebietsflächen angepflanzt werden bzw. vorhandene Bäume erhalten bleiben, ergibt sich ein zusätzliches externes Kompensationserfordernis (1.834 Ökopunkte). Die „Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten“ der Stadt Hilden aus dem

Jahre 1991 wurde berücksichtigt. Hiernach sind auf gewerblichen und industriellen genutzten Grundstücken 20 % der gesamten Grundstücksfläche als Vegetationsfläche freizuhalten.

Des Weiteren gilt es einen mittel- bis großkronigen einheimischen und standortgerechten Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm je 50,0 m² Vegetationsfläche zu pflanzen. Bäume innerhalb des Gewerbegebietes werden über die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden ersetzt.

Im Anhang des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags befinden sich ergänzend zur tabellarisch dargestellten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zwei Karten mit Biotoptypen, wie sie sich gemäß Bestand (2. Änderung) und Planung (3. Änderung) darstellen. Die Karte 1 stellt den Bestand (Eingriff) gemäß des geltenden Planungsrechtes dar. Die zweite Karte visualisiert die Planung und Maßnahmen (Ausgleich). Ergänzend hierzu wird die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

3.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Im Zuge der nachgelagerten Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren ist darzustellen, wie entsprechende Nachweise zu führen sind.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die Gewerbenutzung sind gemäß den örtlichen Vorgaben durch die kommunale Abfallbeseitigung bzw. der kommunalen Abwasserbehandlung zu entsorgen und zu behandeln. Hierzu sind entsprechende Angaben im Zuge der Genehmigungsverfahren zu machen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Geräusch-Emissionskontingent

Im Rahmen des Planverfahrenes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurden Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt. Somit sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) getroffen worden:

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand: Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Geräusch-Emissionskontingente pro m² der festgesetzten Gewerbegebiete GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen für die Zeiträume tags und nachts in dB(A).

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/ m ²]	
	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
GE 2	56	41
GE 8a	66	49 41
GE 8b	65	51 42
GE 8c	53 66	38 44
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung Fernmeldetech. Anlagen)	55	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Er-
streckt sich der geplante Betrieb über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben dann zulässig,
wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den
Emissionskontingenten der Teilflächen ergebenden Immissionskontingente.

4.2 Grünordnerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB)

Entlang der Düsseldorfer Straße ist ein 8,00 m breiter Streifen als Fläche zum Erhalt von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt um den vorhandenen Gehölzstreifen im
Bestand zu sichern. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind 20 Laubbäume mit
einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem
Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten blei-
ben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte Bäume
sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindest-
qualitäten zu ersetzen. Ferner ist zur Begrenzung der Bodenversiegelung festgesetzt, dass Ne-
benanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 12 BauNVO in den privaten Grünflächen nicht zulässig sind.

Die zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung gekennzeichneten Bereiche sind dauer-
haft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Entfernte Gehölze
sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindest-
qualitäten zu ersetzen.

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompen-
sationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-
Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist
„An den Gölten/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Kataster-
bezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zuläs-
sig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden vorab abzu-
stimmen. Neupflanzungen sind zudem mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
abzustimmen.

Bei Pflanzungen sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzen auszuwählen.

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20

Sträucher: Mindestqualität: 2 x v, 100-150 cm

Großkronige Bäume:

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Planung führt zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, demzufolge sind keine weiteren Maßnahmen festzusetzen.

5 Entwicklungsprognose – 0-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

In der Entwicklungsprognose der 0-Variante, wenn die aktuelle Planung nicht umgesetzt würde, könnte nach dem alten Planungsrecht des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2006 die Fläche teilweise bebaut werden. Das alte Baurecht setzt im Bebauungsplan eine Fläche für Gewerbebetriebe und eine private Grünfläche fest. Im Rahmen der Festsetzungen wären auf der Grundlage des bestehenden Baurechts geringfügige Erweiterungen und bauliche Ergänzungen der umliegenden Betriebe (bspw. durch Nebenanlagen) denkbar.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der relativ kleinen Gesamtfläche, dem vorhandenen Funkmast im Plangebiet, der Lärmimmission und der umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe ist eine Nutzung der Fläche

durch ein Gewerbegebiet sinnvoll. Eine andere Nutzung, statt der gewerblichen Nutzung des Geländes, vor allem eine Wohnnutzung ist auf diesem Plangebiet schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen und vor dem Hintergrund der angrenzenden Gewerbebetriebe nicht sinnvoll.

Durch die Entwicklung dieses integrierten Standortes soll die Innenentwicklung auch im Gewerbebereich forciert werden. Mit der Planung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt.

7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Der Umweltbericht wurde gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Die Verwendeten Quellen (insbesondere Fachgutachten und Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) sind im Quellenverzeichnis aufgeführt.

Die jeweiligen Gutachten wurden durch Fachleute unter Berücksichtigung der üblichen technischen Verfahren erstellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß §214 Abs. 4 BauGB eine erneute schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC Technische Akustik durchgeführt wurde. Dies war erforderlich, da die Lärmvorbelastung im Rahmen der ursprünglichen schalltechnischen Untersuchung unzureichend ermittelt wurde. Dieser Mangel wurde nun durch die neue schalltechnische Untersuchung und die geänderten Lärmkontingente behoben.

Zudem wurden im Rahmen des weiteren Planverfahrens (im Nachgang zur letzten öffentlichen Auslegung) chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben durchgeführt. Auch wurden hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in den Planunterlagen redaktionell ergänzt. Die jeweiligen Untersuchungen werden Anlage der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung und finden in der weiteren Planung Berücksichtigung.

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes nach gegenwärtigem Informationsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann demzufolge bei diesem verbindlichen Bauleitplan die Festlegung von Überwachungsmaßnahmen i.S.d. § 4c BauGB entfallen.

9 Zusammenfassung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung weist im Wesentlichen im Norden schmale Bereiche als Gewerbegebiet und den übrigen Planungsbereich als private Grünfläche aus. Innerhalb der Grünfläche ist am Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Niedenstraße ein Funkmast mit den entsprechenden Nebenanlagen gekennzeichnet. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 soll die bessere Ausnutzung des Plangebietes durch Gewerbebetriebe vorbereiten. Durch die Entwicklung von integrierten Standorten soll die Innenentwicklung forciert werden und es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt. Die vorhandene Gewerbegebietsausweisung wird zur Düsseldorfer Straße hin erweitert. Westlich des Plangebietes hat sich in den vergangenen Jahren die Firma MC² Europe erfolgreich entwickelt. Die Grundstücksflächen der Firma MC² Europe sind mittlerweile ausgeschöpft, sodass in absehbarer Zeit eine Betriebserweiterung notwendig wird.

Das Umfeld des Planbereichs wird wesentlich geprägt durch die großflächigen Gewerbegebiete im Hildener Westen. Nördlich und westlich schließen gewerbliche Nutzungen sowie Wohngebäude an das Plangebiet an. Südlich der Düsseldorfer Straße befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Strukturen. Östlich der Niedenstraße befindet sich im Eckbereich zu der Düsseldorfer Straße sowie im weiteren Verlauf der Niedenstraße Wohnbebauung.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Erweiterung der gewerblichen Flächen in Richtung Düsseldorfer Straße vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sollen demnach reduziert und längs der Düsseldorfer Straße analog des westlich anschließenden Teilbereichs des Bebauungsplanes entlanggeführt werden. So soll ein gleichmäßig breiter Grünstreifen zwischen der Düsseldorfer Straße und dem Gewerbegebiet vorgesehen werden, in dem sich die vorhandenen Gehölzstrukturen einordnen und planungsrechtlich gesichert werden können.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter Mensch, Biotoptypen (Pflanzen und Tiere), Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis mäßige Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen. Das Schutzgut Mensch ist u.a. in Bezug auf die Lärmimmissionen untersucht worden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die von der zusätzlichen Gewerbefläche resultierenden Lärmimmissionen wurden im Planverfahren durch Gutachten ermittelt und entsprechende Festsetzungen von Emissionskontingenten im Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wird das Gewerbegebiet gemäß den bestehenden Festsetzungen nach Vorgaben des Abstandserlasses 2007 gegliedert, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und den nordöstlichen anschließenden Wohnnutzungen sicherzustellen. Die Belange des Artenschutzes wurden anhand einer artenschutzrechtlichen Prüfung analysiert. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass durch die vorgestellte Planung voraussichtlich keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird. Es wurden keine sonstigen Arten festgestellt, für welche die Verbotstatbestände gem. § 44

BNatSchG der Planung entgegenstünden. Bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume sind Maßnahmen zur Risikominimierung (Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger und Endoskop oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Sofern ein Anbau an die bestehenden Hallen vorgesehen wird, ist eine Untersuchung der Attika auf einen Besatz mittels Hubsteiger und Endoskop im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Mit der Planung geht eine Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate einher. Hierdurch werden die Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser sowie Klima und Luft tangiert. Da der Bestand bereits anthropogen überformt ist und im Bebauungsplan weiterhin eine private Grünfläche festgesetzt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. bzgl. des Schutzgutes Klima ist zu erwähnen, dass bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan eine weitere Versiegelung des Plangebietes möglich ist. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird es bei der kleinräumigen Betrachtung zu Auswirkungen auf das Schutzgut Klima kommen. Auf der gesamtstädtischen Ebene werden aufgrund der Flächengröße jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erwartet.

Durch die anthropogene Prägung ist das Plangebiet insgesamt einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es teilweise zwar zu einer geringen Beeinträchtigung durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, doch in der Summe keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassende Tabelle mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch <u>inklusive der menschlichen Gesundheit</u>	Verkehrs- und Gewerbelärm	gering-mäßig
Pflanzen / Tiere	Reduzierung von Lebensraum durch Überbauung	gering-mäßig
Boden / <u>Fläche</u>	Eingriff in die Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung	gering
Wasser	Minderung der Versickerung von Niederschlagswasser	gering
Luft / Klima	Veränderung des lokalen Klimas durch Überbauung, Luftbelastung durch Brand und Verkehr	gering-mäßig
Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum	Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Denkmäler / Bodendenkmäler bekannt	gering

9 Quellen und Literaturverzeichnis

- BauGB - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- BauNVO - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- BauO NRW – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822); Absatz 3 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
- BNatSchG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNatSchG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bezirksregierung Düsseldorf, Regionalplan (RPD) Stand 2021 (ursprünglich_2018), Düsseldorf
- F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Gutachterliche Stellungnahme Chemische Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben, Langenfeld 30.05.2023
- F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Hydrogeologisches Gutachten, Langenfeld 28.05.2023
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, August 2009
- Grasy + Zanolli: Lärmkartierung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden in Verbindung mit der Kartierung im Rahmen der EU-Umgebungsrichtlinie - Straßenverkehrslärmemissionen - 070720 B 06084 -, Köln April 2008
- Grasy + Zanolli: Lärmkartierung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden in Verbindung mit der Kartierung im Rahmen der EU-Umgebungsrichtlinie - Geräuschemissionen durch Gewerbe- und Industrie - 071120-2 B 06084 -, Köln April 2008
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung – Hilden – „Düsseldorfer Straße/Niedenstraße“ vom 22.05.2017
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung – Hilden – „Düsseldorfer Straße/Niedenstraße“ vom 23.03.2022
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung -Hilden- "Düsseldorfer Straße/ Niedenstraße" vom 30.08.2018
- LANUV (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008.

- LANUV (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de>, recherchiert am 07.07.2017.
- LNatSchG – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW – Landesnaturschutzgesetz) vom 21.07.2000 in der Fassung vom 11.02.2017
- LINFOS – Landschaftsinformationssammlung (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/.html>, recherchiert am 07.07.2017.
- LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung NRW) (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. – LÖBF-Schr.R. 17, 644 S. Recklinghausen.
- Rote Liste der gefährdeten Pflanzengesellschaften in Nordrhein-Westfalen, 1. Fassung 1999, Verbücheln et al. in: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 4. Fassung 2011.
- SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Vhw Verlag.
- Stadt Hilden: Geoportal, Starkregengefahrenkarte (Erstellt durch Fischer Teamplan), https://geoportal.hilden.de/karten_intern/hochwasser_starkregen/ [Zugriff 07.03.2022]
- Stadt Hilden: Industrie- und Gewerbegebiete im Stadtgebiet Hilden: Städtebauliches Konzept und Bestandserfassung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete im Hildener Stadtgebiet hinsichtlich der Festsetzung von Emissionskontingenten, Februar 2021
- Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbilddauswertung, Schreiben vom 08.11.2017
- Stellungnahme des Kreises Mettmann vom 05.12.2017
- Stellungnahme des Kreises Mettmann vom 18.03.2019
- Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 21.11.2017
- TAC Technische Akustik: Bericht TAC-347-06; „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorf Straße / Forststraße / Niedenstraße in Hilden- West“, vom 14.07.2006
- TAC Technische Akustik: Gutachten, Bericht TAC 3268-128-C; Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Düsseldorf Straße/Niedenstraße“ in Hilden-West vom 27.08.2018 (redaktionell ergänzt)
- TAC Technische Akustik: Gutachten, Bericht TAC 4605-21-B; Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorf Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, 21.11.2021

- UCON GmbH: Überarbeitetes Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld, 18.07.2013 (Redaktion: 28.05.2018)
- UCON GmbH: Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 103-03 der Stadt Hilden vom 17.04.2018

Hilden, 27.06.2023

Tim Felsmann
Sachgebiet Stadtplanung
Stadtplaner AKNW

[REDACTED]

Stadt Hilden
Planungsamt
Herrn Tim Felsmann
Herrn Lutz Groll
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Vorab per E-Mail
tim.felsmann@hilden.de
lutz.groll@hilden.de

[REDACTED]

Düsseldorf, 30.09.2022

**B-Plan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Niedenstraße
erneute öffentliche Auslegung**

Sehr geehrter Herr Groll, sehr geehrter Herr Felsmann,

namens und im Auftrag [REDACTED] nehmen wir Stellung zu der 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung im Zuge des ergänzenden Verfahrens.

Grundlegend verweisen wir weiterhin auf die Stellungnahmen unserer Mandantin vom 14.12.2017 und 14.02.2019 aus den vorangehenden Beteiligungsverfahren, sowie die Antragsbegründung vom 02.03.2021 im Normenkontrollverfahren, und machen diese auch zum Gegenstand der heutigen Stellungnahme. Wesentliche Mängel sind weiterhin nicht ausgeräumt.

Anlagen: Stellungnahme vom 14.12.2017 als **Anlage HKLW 1**, Stellungnahme vom 14.02.2019 als **Anlage HKLW 2**, Schriftsatz vom 02.03.2021 als **Anlage HKLW 3**

Hinzu treten durch die Fassung der neuen Auslegung insbesondere schwerwiegende Mängel in zwei Bereichen, dem Immissionsschutz und der Erschließung:

[REDACTED]

1. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind weiterhin fehlerhaft. Nach der nunmehr vorgelegten Kontingentierung sollen die Emissionskontingente der Teilfläche 8C erheblich erhöht werden, von bisher 53 dB tags / 38 dB nachts pro Quadratmeter auf nun 66 dB tags / 44 dB nachts. Dies ist die Teilfläche des Bebauungsplanes, die zu dem nördlich anschließenden, faktischen reinen Wohngebiet, und auch zu dem Wohnhaus unserer Mandantin am Nächsten gelegen ist. Diese Planänderung geht einher mit der neuen Behauptung, insbesondere an dem Immissionsort 9, dem rückwärtigen Fenster im 2. OG des Porscheweg. 12, bestehe eine Gemengelage, so dass dort eine Überschreitung der Werte in allgemeinen Wohngebieten um 3 dB zulässig sei. Eine entsprechende Überschreitung wie an jenem Fenster ist sodann in praktisch gleicher Höhe auch an dem danebenliegenden, etwa 1,80m hiervon entfernten gleichen Fenster [REDACTED] im Porscheweg 10, also an dem spiegelbildlichen Teil der Doppelhaushälfte Porscheweg 10/12, zu erwarten. Diese Kontingentierung ist rechtsfehlerhaft.

Tatsächlich besteht nördlich des Plangebietes um die Daimlerstraße und den Porscheweg eine reine Wohnbebauung, so dass für die Bewertung nach TA Lärm grundlegend von der Schutzwürdigkeit eines Reinen Wohngebietes auszugehen ist. Etwaige Zuschläge auf Grund einer Gemengelage – dazu sogleich – sind auf dieser Grundlage zu beurteilen.

Zudem sind die Annahmen zum Emissionsgeschehen auf dem Grundstück nicht hinreichend konservativ getroffen. Eine Befüllung der Absetzcontainer ist laut Gutachten überhaupt nicht berücksichtigt, sondern lediglich deren Anlieferung und Abholung. Außerdem wird in dem Betrieb bereits heute teilweise auch sonntags gearbeitet. Und schließlich handelt es sich bei der genannten „Lärmschutzwand“ um eine einfache Holzwand, die vorrangig als Sichtschutz, aber praktisch nicht als Lärmschutz wirkt.

Es ist auch jedenfalls fehlerhaft, dass einzelne Immissionsorte in vergleichsweise engerer Verflechtung zu den gewerblichen Nutzungen nicht als Teil einer Gemengelage gewertet werden: Insbesondere der Immissionsort 15/15a, Düsseldorfer Str. 160, der an der Bundesstraße zwischen dem Plangebiet und dem 3M-Werk liegt, unmittelbar an der dortigen Werkseinfahrt, soll nach der Planung keine Gemengelage sein und wird dementsprechend durch die Planung weniger belastet als die geschlossene Wohnbebauung nördlich des Plangebietes.

Nach der Nr. 6.7 TA Lärm ist außerdem bei dem Aufeinandertreffen von Gebieten, die gewerblich genutzt werden, und solchen, die dem Wohnen dienen, insbesondere die zeitliche Reihenfolge zu berücksichtigen. Und wenn ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung der Anlage liegt, so ist dem nach dieser Vorschrift durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmmög-

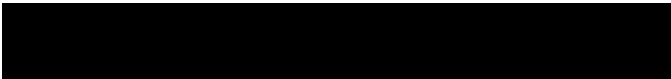
lichkeiten Rechnung zu tragen. Vorliegend ist also zu berücksichtigen, dass die nun hinzugeplante Gewerbenutzung hier später verwirklicht werden soll als die bereits bestehende Wohnbebauung – eine weitere Gewerbeplanung hat hier in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen. Und vor allem ist bei der Anordnung der Anlagen im Plangebiet die Wohnbebauung zu berücksichtigen. Es kann nicht angehen, dass ausgerechnet zu der geschlossenen Wohnbebauung im Norden die höchsten Emissionskontingente angeordnet werden, während an der Bundesstraße, zu dem gegenüberliegenden Industriebetrieb, umfangreiche Grünanlagen und –gerade zu der sensiblen Nachtzeit – um 3 dB geringere Emissionskontingente festgesetzt werden sollen.

Die Rechtsfehler im Plan führen, wenn dieser Plan in Kraft gesetzt wird, bei unserer Mandantin zu erheblichen Rechtsverletzungen.

2. Erschließung: Entwässerung

Fehlerhaft sind weiterhin vor allem auch die Angaben zur Entwässerung. Insoweit verweisen wir insbesondere auf die Ausführungen in unserer Antragsbegründung vom 2. März 2021, S. 20 ff. Der Bebauungsplan geht nach seiner Begründung davon aus, dass eine Entwässerung durch die öffentliche Kanalisation erforderlich ist (S. 16). Wie bereits in den früheren Verfahren vorgetragen ist eine Einleitung in die maßgebliche Kanalisation, den Mönchegraben, nicht möglich. Bereits heute ist der Mönchegraben überlastet und verursacht insbesondere bei den – klimabedingt immer häufigeren – Starkregenereignissen Überflutungen und Wassereinbrüche in der Umgebung des Plangebietes. Zugleich wird durch den Bebauungsplan auf Grund der Altlastensituation eine Versickerung ausgeschlossen.

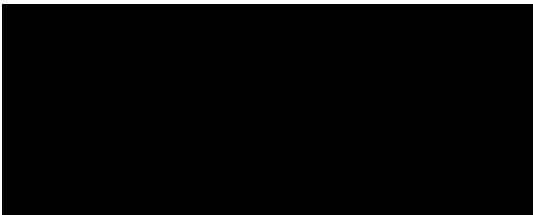
Regenwasserrückhaltungen nehmen regelmäßig nur ein bestimmtes Volumen auf. Auch mit der erwogenen, aber nicht festgesetzte Regenwasserrückhaltung im Plangebiet ist darum zu befürchten, dass bei Starkregenereignissen jedenfalls ein bestimmter Anteil des Niederschlags den Mönchegraben zusätzlich belasten wird. Diese plangemäße Mehrbelastung kann der Mönchegraben nicht aufnehmen. Die Belastung trifft zusammen mit der Belastung durch die aktuellen Bauvorhaben, insbesondere durch das neue Mehrfamilienhaus „Trialog“ in der Düsseldorfer Straße 160 mit laut Presseberichten 2100 qm Geschossfläche, sowie den Garagenpark Düsseldorf von „SmartUP“ mit 239 modularen Lager- und Garageneinheiten, das derzeit im Bau befindliche FitX Fitnessstudio an der Forststraße Ecke Düsseldorfer Straße und die Wohnanlage Daimlerstraße Ecke Niedenstraße mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Angesichts dieser bereits realisierten oder in Bau befindlichen Maßnahmen mit teils erheblicher Versiegelung ist in jedem Falle, auch ohne das hier maßgebliche Vorhaben, eine zusätzliche Belastung der – bereits ohnedies überlasteten – Kanalisation zu erwarten. Eine Erweiterung der öffentli-



chen Entwässerungsanlagen ist von der Stadt nicht beabsichtigt. Es ist gerade vor diesem Hintergrund durch den Bebauungsplan nicht hinreichend sichergestellt, dass dieses Problem auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden kann.

3. Artenschutz

Fehler bestehen außerdem in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die Attikableche müssen immer auf Fledermausvorkommen überprüft werden. Die Aussage im Kapitel 5.4, dass dort keine Fledermäuse leben und reproduzieren können, ist schlicht falsch. Genauso existierte in den Baumhöhlen eine Spechtbrut, diese wurde der Stadt Hilden schriftlich gemeldet. Die Höhlen müssen mit Hubsteiger und Endoskop überprüft werden, bevor die Bäume gefällt werden. Methodisch erbringt der Einsatz eines Batdetektors zur Prüfung einer Baumhöhle auf Besiedlung keine Aussage. Hierzu muss ein Endoskop verwendet werden.



Eingang 15.12.2017

Q

035

Stadt Hilden
Frau Bürgermeisterin
Birgit Alkenings
Planungs- und Vermessungsamt
Herrn Lutz Groll
Am Rathaus 1
40721 Hilden

14.12.2017

Bebauungsplan 103 3. Änderungsverfahren für den Bereich Hilden, Düsseldorfer Straße / Forststr /
Niedenstr. – Offenlage

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Alkenings,
sehr geehrter Herr Groll,
sehr geehrte Damen und Herren,

Am 11.10.2017 hat der Rat der Stadt Hilden Änderungen am B-Plan 103-3 beschlossen. Im Rahmen
der Offenlage nehmen wir hierzu Stellung.

A.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass bereits die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hilden vom
06.11.2017 fehlerhaft ist:

Zum einen wird in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO
unzulässig ist, „soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im
Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht
werden können“. Dieser Hinweis ist unzutreffend, da die entsprechende Regelung in § 47 Abs. 2a
VwGO mit Ablauf des 01.06.2017 außer Kraft getreten ist.

Zum anderen verstößt die Bekanntmachung gegen die Rechtsprechung des
Bundesverwaltungsgerichtes, da sie nicht hinreichend über die bei der Stadt vorliegenden
umweltbezogenen Stellungnahmen informiert. Es darf auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts
vom 18. Juli 2013 – 4 CN 3/12 – verwiesen werden.

Daher müssen sowohl die Bekanntmachung als auch die Offenlage des Bebauungsplans wiederholt
werden. Im Rahmen der erneuten Offenlage werden wir dann ggf. erneut und erweitert vortragen.

B.

Vor allem aber erheben wir hiermit in der Sache

Anregungen und Bedenken

wie folgt:

Als Anwohner direkt nördlich des Plangebietes sind wir durch viele Details des B-Planes direkt betroffen, sollte der B-Plan in der vorliegenden Form endgültig beschlossen werden.

Das Schalltechnische Gutachten TAC weist inhaltliche und methodische Fehler und Unklarheiten auf. Auch in der Artenschutzrechtlichen Prüfung und dadurch im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ergeben sich methodische und rechtliche Fehler. Zudem widersprechen sich die Gutachten untereinander in relevanten Aussagen sowie im Vergleich zu manchen Stellungnahmen der Stadtratssitzung (11.10.2017) zu den seinerzeit eingegangenen Anregungen. Die Fehler der Gutachten führen zu teilweise gravierenden und für uns nachteilige Auswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan - Entwurf.

Bereits in der Bürgeranhörung vom 23.09.2010 wurde angemahnt, dass die Wohnbebauung im Umfeld besser berücksichtigt werde. Leider wird die **Wohnbebauung im Norden und Nordwesten des Plangebietes** (Forststr. und Porscheweg) in Texten und Gutachten weiterhin nahezu systematisch **unerwähnt** gelassen: Laut LAC-Schallgutachten S.8. wird das Plangebiet „im Westen und Norden begrenzt durch vorhandene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen, im Osten durch die Niedenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße..“ Und im ASP S.7: „Im nordöstlichen Umfeld befinden sich überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Strukturen“. Doch die aktuellen Planungen beinhalten den Planbereich TF 8C inklusive Tiefgarage sowie die Zufahrt nahezu ausschließlich via Forststr.

→ **Daher fordern wir, dass die Beschreibung des Umfeldes den Tatsachen entsprechend überarbeitet wird.**

Das Schalltechnische Gutachten weist inhaltlich gravierende Fehler auf:

- Das Gutachten legt mit der Fa. Wirz (Anhang E 1 – 8) eine erhebliche Schallquelle im Umfeld als relevante Berechnungsgrundlage zugrunde. Doch dieses Schwerkran- und Schwertransportunternehmen existiert seit vier Jahren gar nicht mehr. Stattdessen existiert auf diesem Areal der LKW – Gebrauchtwagenhandel AH – Trucks. Dort stehen auf dem gesamten Areal dicht an dicht LKW (s. Bilder im Anhang) und bilden eine Art Lärmschutzwand rings um den verbleibenden Hofbereich. Die einzige Aktivität dort sind einzelne rangierende LKW.
- Das Gutachten berücksichtigt weder die Auswirkungen der geplanten Zufahrt von der Forststr. her noch die geplante Tiefgaragenzufahrt (LKW und auch PKW ?) als Schallquellen mit gravierenden Folgen für die angrenzende Wohnbebauung ausreichend. Denn die vorhandene, ca. 4m hohe existierende Schallschutzwand am Nordrand des Bestandsgewerbegrundstückes ist in der Realität für die Schallreduzierung völlig wirkungslos.
- Die Berechnungsgrundlage zum umgebenden Verkehrslärm sehen wir als fehlerbehaftet an. Aufgrund des Alters und möglicher Erfassungsfehler der Verkehrszählung müssen aktuelle Daten herangezogen werden. Denn für die auf S. 36 und S. 45 f des TAC Gutachtens für die Forststr. genannten 3000 Fahrzeuge / 24 h (2003) und 4588 KFZ / 24 h auf der Niedenstr. (2013) fehlen sämtliche Parameter zu den Erhebungsumständen und Zählungsstandort:
- An welchen Straßenabschnitten fanden diese Zählungen genau statt?
- Wie war die Straßenbeschaffenheit der Forststr. zum Zeitpunkt der Erhebung? Gab es schon die Querswellen und Verengungen der Fahrbahn durch beidseitige Parkmarkierungen auf der Straße?
- Es wird grundsätzlich angezweifelt, dass auf der eher schmalen, teilweise einspurigen Forststr. täglich nahezu 2/3 der täglichen KFZ Zahlen der zweispurigen Haupterschließungsstraße Niedenstr. fahren.
- Gänzlich unvorstellbar ist es, dass auf der Forststr. täglich 25% der Fahrzeugzahlen der Düsseldorfer Str.(13100 KFZ/ Tag) fahren sollen.

Diese Fragen weisen auf methodische Fehler hin. Daher lehnen wir diese Datenbasis als Grundlage für Berechnungen des „Grundrauschens“ im Umfeld unseres Hauses ab.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird mehrfach auf eine konkrete Zunahme der Lärmentwicklung im Plangebiet verwiesen. So auf S. 11 „Durch aufkommenden Kunden- und Anlieferverkehr im Plangebiet werden Lärmemissionen zunehmen gegenüber dem Bestand“ bzw. „Zunahme der Lichtemissionen durch Straßenverkehr, Parkplatzbeleuchtung, Werbeanlagen. Beleuchtung der Stellplatzflächen und Werbeanlagen.“ und „gesteigerte Verkehrsaufkommen im Plangebiet“.

Dem gegenüber wird in der Begründung zum B-Plan mehrfach eine Lärmzunahme ausgeschlossen. Auf S. 20 steht u.a. „dass mit voller Ausnutzung des Bebauungsplanes in Bezug auf Lärmemissionen keine wesentliche Änderung gegenüber der heutigen Bestandssituation entstehen wird.“ oder „durch die zusätzlichen Gewerbeflächen wird durch die festgesetzten Emissionskontingente keine erhebliche Lärmbelastung erwartet“ (...) „der anlagenbezogene Verkehr wird sich umgehend mit dem Straßenverkehr mischen und in Anbetracht der bestehenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen nur ein deutlich untergeordnete Rolle spielen.“

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet wird.“

→ **Dieser Aussage wird deutlich widersprochen.**

- Der Lärm auf Grund der Zufahrt über die Forststr. und der Ein-/ Ausfahrtsöffnung der Tiefgarage in direkter Fluchtlinie auf das Haus Porscheweg 10 / 12 wird sich gravierend auswirken. Denn der im Gutachten zugrunde gelegte Lärmpegel der Umgebung wurde falsch berechnet, wie oben gezeigt wurde.
- Unser Haus befindet sich in einem sehr ruhigen Bereich. Der Wohngebäuderiegel dämmt gegenüber dem Verkehrslärm der Forststr. und die Bestandsgebäude von MC² dämmen gegenüber dem Lärm der Düsseldorfer Str. ab. Zudem wird in Texten zum B-Plan konkret erwähnt, dass die geplanten Hallen eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Lärm der Düsseldorfer Straße aufweisen. Dazu fehlen genaue Angaben. Ebenso wird nicht dargelegt, ob und ggf. welche Konsequenzen für den Bebauungsplan daraus gezogen werden sollen. Im Bebauungsplanentwurf ist dazu tatsächlich auch nichts erkennbar.
- Zudem wird vermutet, dass dieses Gutachten auf der inzwischen 11 Jahre alten „Schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschmissionen aus Gewerbe und öffentlichen Straßenverkehr bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung“ vom Juli 2006 basiert und mehrfach lediglich angepasst wurde.
- Wir laden die Gutachter und weitere Verantwortliche gern ein, sich vor Ort ein Bild über die sehr ruhige Binnensituation dieser Wohnenklave zu machen. Eine stationäre mehrtägige Messanlage kann hier gern eingerichtet werden.
- Es wurde lediglich eine theoretische Schallausbreitungsrechnung (Prognose) durchgeführt u.a. für den Punkt IO 9 Porscheweg 10. **Den Angaben widersprechen wir als Hauptbetroffene einer geplanten Tiefgaragenausfahrt und Zufahrt via Forststr. und fordern eine reale örtliche Langzeitmessung der Schallsituation über mindestens eine typische Arbeitswoche und Wochenende.**
- Ein gravierender Fehler der Schallberechnungen ist es, dass die Tiefgaragenausfahrt, deren Flucht direkt auf unseren Balkon und in die Wohn- und Schlafzimmer führen wird, in den Berechnungen derartig unterbewertet bleibt.

→ **Daher fordern wir, dass das schalltechnische Gutachten grundlegend neu erarbeitet werden muss und die daraus abgeleiteten Planungen entsprechend grundlegend angepasst werden müssen.**

Fahrzeugverkehr / Tiefgarage

Das Schallgutachten (S. 27 ff) berechnet Fahrzeugverkehr ausschließlich werktags zwischen 7:00-20:00 Uhr.

In der Begründung zum B-Plan und Stellungnahmen zu Anregungen wird dagegen stets von einem 24 h / 7 Tage möglichen Verkehr auf dem Firmengelände und in die geplante Tiefgarage gesprochen. Für derartig unbeschränkter Betrieb liegen jedoch keine Gutachtenberechnungen zu den Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebäude vor.

- Der uneingeschränkte Betrieb über sieben Tage und 24h darf daher nicht vorgesehen werden, denn die Grundlagenannahmen sind widersprüchlich und unrealistisch.
- Derzeit ist der PKW – Verkehr auf dem Firmengelände MC² Forststr. sehr überschaubar. Tagsüber stehen um die 10 PKW auf den dortigen 23 Parkplätzen, Der Firmenparkplatz ist zu keiner Tageszeit viel mehr als 50 % gefüllt, PKW Bewegungen sind selten (vgl. auch die ähnlichen Angaben der Tabelle 7.6 (S. 31).
- 184 zusätzliche PKW und 30 LKW Fahrten (TAC – Gutachten) erscheinen für eine reine Erweiterung der Firma MC² mit gleichartigem Betrieb völlig unrealistisch und zu hoch. Wohin die 184 PKW bei der LAC - Berechnung fahren, bleibt offen. Auf dem Planungsgebiet gibt es keinen ausgewiesenen Stellplatz dafür.
- Sechs LKW sollen zukünftig in die Tiefgarage fahren, aber kein PKW?
- 30 LKW fahren laut Lärmgutachten zukünftig täglich aufs Gelände. Heute liefern etwa 4 Sattelschlepper / Tag Waren an. Welchen Hintergrund hat die Zunahme des Lieferverkehrs?

→ Eine Tiefgarage wird abgelehnt, da weder der Lärmschutz gewährleistet ist noch der Bedarf auch nur annähernd nachvollziehbar dargestellt werden konnte.

- Der Stellplatzbedarf für TF8 A, TF8B, TF8C und eine Penthouse-Betriebsleiterwohnung ist auf den schon vorhandenen Parkflächen von MC² und jener Flächen, die anstelle der Tiefgaragenzufahrt zur Verfügung stehen, problemlos zu schaffen.
- Die Zufahrt hierfür muss zwingend über die Niedenstr. und jene Betriebsfläche erfolgen, auf denen auch die geplanten 10 LKW /Tag die neue Halle anfahren werden. Ein Verkehrskonflikt auf der B-Planfläche wird nicht gesehen.

Container am Nordrand der Bestandshalle werden mehr als 3 mal täglich laut und lärmend befüllt. Die vor zwei Jahren neu gebaute Schallschutzwand bietet keinerlei Schallminderung gegenüber der Vorsituation, sie hat lediglich kosmetische Funktion.

Soll diese Tiefgarage im Vorgriff auf eine von uns befürchtete weitere Gewerbebebauung des Plangebietes TF1 (ex GE8) gebaut werden? Es gibt konkrete Hinweise, dass es schon jetzt Kontakte zwischen der Firma MC² und dem Grundeigentümer der Fläche TF 1* gibt. Dann muss eine derartige weitere Planung in den Begründungen zwingend dargestellt werden.

- Wir fordern die Verwaltung auf, sämtliche Informationen zum aktuellen Planungsstand für die Fläche TF1* offen zu legen

→ Die Zufahrt über die Forststraße wird abgelehnt. Die Lärmzunahme ist als Anwohner nicht hinnehmbar.

Falls die Planung der Tiefgarage doch weitergeführt wird, fordern wir vorsorglich:

- Die Zufahrt muss vollständig eingehaust werden und die Öffnung dieser Einhausung darf erst direkt an der Forststraße enden.
- Sämtliche Zufahrten dürfen nur werktags zwischen 7.00 und 20:00 zugelassen werden.
- Sämtliche Abluftanlagen müssen generell dicht an die Düsseldorfer Str. platziert werden und soweit irgend möglich entfernt von der Bebauung Porscheweg

Weitere Fragen zur Planung:

- Für die LKW -Zufahrt in die nördliche Halleneinfahrt TF 8C ist die Planung nicht schlüssig. LKW, zumal die hier anliefernden Sattelschlepper benötigen einen deutlich größeren Kurvenradius als die laut Planung möglichen 10m, um eine 90 ° Kurve befahren zu können. Umständliches Rangieren mit zusätzlicher Lärmentwicklung ist dann unausweichlich.
- Eine Tiefgarage für LKW muss ein mindestens 5 m hohes Lichtraumprofil aufweisen. Derartige Hinweise und die Auswirkungen auf die Planungen sind nicht dargestellt.
- Wir befürchten auch in diesem Fall dass die vorliegenden Planungen nur temporären Charakter haben und Teil einer weit größeren Gesamtplanung unter Einbeziehung des Gesamtraumes TF1* sind. Nur für diesen Fall scheint die Tiefgarage einen Sinn zu ergeben. Alle weiteren diesbezüglichen Planungsentwürfe müssen offengelegt werden.
- ➔ **Die Höhe der Gebäude auf 11m lehnen wir ebenfalls ab.** Es wird eine Blockbebauung geschaffen, die wie ein Riegel wirkt. Die Gebäude der Firma MC2 sind 8,40 m hoch. Ein unmittelbarer Anbau an die Gebäude von MC2 ist laut Begründungstext vorgesehen. Daher darf auch die Höhe unserer Meinung nach nicht überschritten werden. Bereits in der Bürgeranhörung 2010 wurde die Höhe von 10 m kritisiert.
- ➔ **Zusätzliche Aufbauten der Technik sind auf ein Minimum zu reduzieren.** Fahrstuhltechnik und anderes muss im Gebäude selbst eingebaut werden. Die Aufbauten wie Schornsteine müssen nahe an die Düsseldorfer Str. und so weit entfernt wie möglich von der Bebauung entfernt erfolgen.

Das angeblich harmonische Ortsbild darf sich nicht an der Firstkante unseres Hauses festmachen lassen. Ein spitzwinkliges Dach eines freistehenden Einfamilienhauses als Referenz der Gebäudehöhe für ein großes kubisches Industriegebäude hat mit einem harmonischen Ortsbild nichts zu tun.

S 19 Die Altholzbestände; die im Winter 2016 / 17 weitgehend gerodet wurden, haben eine mehrfache lokale Erholungsfunktion für den Menschen. Sie schirmen den Verkehrslärm ab, wirken staubsammelnd und haben eine ausgleichende ästhetische Wirkung– ganz im Gegensatz zum geplanten Gewerbegebäudekubus.

- ➔ **Die dem Porscheweg zugewandte Seite muss genauso wie die südliche Seite dauerhaft mit Gehölzen begrünt werden. Dies ist in den Planungen verbindlich festzulegen.**

Niederschlagswasser-Behandlung

Es bestehen erhebliche Widersprüche in den verfügbaren Texten zur Niederschlagsentwässerung. In der Begründung zum B-Plan steht (S. 26) „es wird davon ausgegangen, dass in den begrüntem Teilbereichen des Plangebietes eine Versickerung (...) möglich ist.“

In den Stellungnahmen des Stadtrates vom 11.10.2017 zu den Anregungen UWB Kreis Mettmann steht dagegen: „Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt auf Grundlage des Generalentwässerungsplanes aus 2010. Vorflut ist der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstr. DE-01_M. Die Möglichkeit einer Versickerung in den begrüntem Teilbereichen ist daher nicht erforderlich. Auf entsprechende Untersuchungen kann verzichtet werden.“

Eine sichere Niederschlagsentwässerung ist also völlig ungeklärt. Der Niederschlagskanal zwischen dem Planungsgebiet und dem Haus Porscheweg 12 (Mönchengraben?) ist nach Aussage der städtischen Mitarbeiterin Frau Walinski vom Jahr 2016 absolut an der Leistungsgrenze. Eine zusätzliche Einleitung könne in keinem Fall zusätzlich aufgenommen werden. Mit diesen Worten wurde unser Antrag auf Niederschlagswassereinleitung kategorisch abgelehnt. Die direkte Versickerung ist uns alternativlos vorgegeben worden. Somit leiten wir die Niederschlagsmenge von vergleichsweise geringen 90 m² versiegelter Fläche in eine Versickerungsmulde im Garten.

Wie kann es sein, dass eine versiegelte Gewerbefläche mit über 5000 m² Fläche ohne Gutachten mit umfassenden rechtlich einwandfreien Berechnungen in diesen bereits randvollen Niederschlagswassersammler entwässern kann. Jeder Starkregen würde für die Anlieger unausweichlich zu Überschwemmungen führen. Selbst eine Versickerung in die Grünfläche entlang der Düsseldorfer Straße wäre aufgrund der Abstandsregelungen zu Kellern (mind. 6m) und zum Schutz der Wurzeln jener laut B-Plan geschützter Bäume gar nicht möglich.

- **Wir fordern ein einschlägiges Gutachten mit qualifizierten Vorgaben und für die Anlieger sichere Niederschlagsentwässerung im B-Plan.**

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

2.2.2 Das Plangebiet liegt **nicht** im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

2.7.2 Die Beschreibung der Biotopsituation entspricht nicht den Tatsachen. Bis heute stehen noch mehrere mindestens 40 jährige Pappeln im Plangebiet. Teilweise sind die Fällungen des Jahres 2017 rechtswidrig erst Mitte März durchgeführt worden (Anzeige bei der Stadt Hilden und der UNB Kreis Mettmann, jeweils mit Verweis auf das Buntspechtbrutpaar und die Höhle).

2.7.3 ff Der Artenschutzbeitrag weist erhebliche fachliche, methodische und inhaltliche Mängel auf (s unten). Damit ist die hieraus resultierende Bewertung falsch.

Bis heute stehen über 40 jährige Bäume mit Höhlen und einem Bruthöhendurchmesser von mindestens 75 cm im nördlichen Plangebiet. Es muss davon ausgegangen werden, dass die bereits erfolgten Fällungen von Altbäumen rechtswidrig ohne Prüfung auf Höhlen (Reproduktionsstätte von Vögeln und Fledermäusen) durchgeführt wurden. Die Buntspechtbrut 2017 zeigt, dass Brutplätze vorhanden sind und damit möglichen Fledermaushangplätze existieren.

Für jegliche Zerstörung (hierzu gehört eine Fällung) bekannter Reproduktionshabitate ist entgegen den Aussagen in den Gutachten zwingend eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 BNatSchG i.V.m. §§ 44 ff. BNatSchG bei der UNB zu beantragen.

- Außerdem ist die einzige Begehung des Gutachters am 21. März 2016 zur Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen methodisch absolut falsch! Es ist unmöglich, weit vor der Brutzeit der meisten Vogelarten und noch während der Winterruhe der Fledermäuse einen Überblick über die Anwesenheit von streng geschützten Arten zu erhalten.
- Der Ausschluss der Vorkommen streng geschützter Arten allein aufgrund der „Standortfaktoren“ ist fachlich falsch. Singvögel bauen ihre Nester jährlich neu. Fledermausquartiere kann man nicht mit einem Blick vom Boden aus an einen Flachdach erkennen. Für einen ersten Überblick hätten zumindest während der Flugzeiten der Fledermäuse abendliche Begehungen mit Verwendung eines BAT Detektors erfolgen müssen.

Bei uns im Haus existiert ein Zwergfledermausquartier (NABU Fledermausfreundliches Haus) unter der Holzverkleidung. Fledermäuse können regelmäßig auch unter Attikadachverblendungen vorkommen – in Industriebauten und auch in Bungalows oder Hochhäusern.

- **Das Resümee „insgesamt ergeben sich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG“ ist rechtlich falsch. Es müssen auf jeden Fall Ausnahmegenehmigungen für die Fällung beantragt werden.**

3 Methodik der Biotopbewertung und 3.2.

In Ihrer Mail vom 21.9.2017 schreiben Sie, Frau Bürgermeisterin Alkenings: „(...) in diesem Fall wird der Grünbestand vor der Fällaktion bewertet, sodass der Eigentümer durch die zwischenzeitliche Fällaktion keinen Vorteil haben wird“. Diese Bewertung findet sich in der Bilanzierung leider nicht. Da immer noch Höhlenaltheilbäume stehen, ist die Kompensationsberechnung also falsch.

- **Wir fordern hier eine nachprüfbare Überarbeitung der Eingriffs – Ausgleichs Bilanzierung und deren Konsequenzen.**

Orts- und Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist sehr wohl gegeben. Die Sicht auf die geplanten Gebäude von Norden her muss durch dauerhafte Gehölzbegrünung an die heutige Gehölzsituation angepasst werden. Zudem fordern wir, dass die Höhe des Gebäudes entsprechend dem Bestandsgebäude der Firma MC² auf ca. 8 m reduziert wird.

Aufbauten wie Fahrstuhltechnik und Technik müssen weitgehend in das Gebäude eingebaut werden..

4. Vermeidungsmaßnahmen.

- Eine Dachbegrünung muss allein schon aufgrund der Niederschlagsabwasserdrösselung zwingend vorgegeben werden.
- Zum Schutz der Fledermäuse dürfen nur LED – Lampen ohne Blauanteil eingebaut werden. Die Vermeidung jeglicher weiterer indirekter und direkter Beleuchtung (Lichtverschmutzung) des Wohngebietes hat höchste Priorität. Daher fordern wir, dass jegliche Lampen nur mit Abdeckung nach oben und zur Wohnbebauung hin angebracht werden dürfen. Sie müssen in der Helligkeit auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden und wie heute ab Betriebsschluss 20:00 Uhr abgeschaltet werden.

Artenschutzprüfung ASP

Die Artenschutzprüfung weist derartige methodische und inhaltliche Schwächen auf, dass die Analysen und abschließenden Bewertungen nicht als Grundlage der Planung herangezogen werden dürfen (s. oben die Einlassungen zur fehlerhaften Begehung des Gutachters am 21.3.2017)

(S 6) Beeinträchtigungen von Fortpflanzungsstätten

Fortpflanzungsstätten wie Bruthöhlen sind auch außerhalb der Nutzungszeiten bei dauerhafter Nutzung ganzjährig geschützt – egal ob es sich um sog. Allerweltsarten handelt! In jedem Fall ist bei Zerstörung (Fällung) eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB Mettmann zu beantragen.

3.4 Anthropogene Einflüsse auf die Tierwelt und deren daraus vermutetes Ausbleiben im Planungsgebiet werden mehrfach pauschalisierend mit „sind zu erwarten“ und „sind zu rechnen“ eingeschätzt. Dies führt zu falschen Schlüssen. Vögel sind gegenüber stetiger Verkehrslärmbelastung unempfindlich.

Es kann z.B. nicht pauschal von einer Verlärmung des Plangebietes ausgegangen werden und so suggeriert, dass Vögel deshalb ausbleiben. Dies ist fachlich falsch. Auch Lichtemissionen und Störungen durch Erschütterungen - welcher Art und woher? - müssen als mögliche Grundlage für die darauf zurückgeführten Schlüsse differenzierter dargestellt werden.

5.1.1 „Baubedingte negative Wirkfaktoren auf das lokale Artenspektrum sind nicht zu erwarten“. Die Einschätzung ist falsch. Die Baumfällungen im Vorfeld führen zu dauerhaften Verlusten von Bruthöhlen und Nisthabitaten. Weitere Verluste sind in den Gehölzen zu erwarten

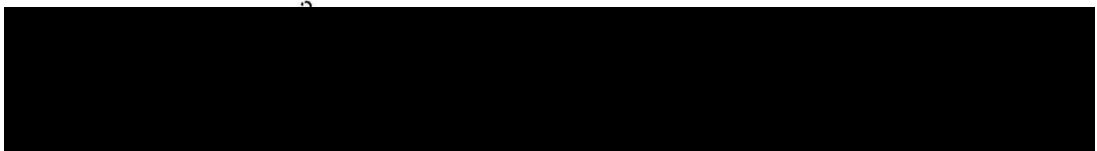
Die zeitliche Reduzierung von Störungen und mögliche Verluste allein in der Sommerzeit ist falsch. Fledermäuse und Vögel sind zwischen März und Ende Juli bei der Reproduktion und je nach Art bis Oktober aktiv. Zumal durch die bei uns im Quartier lebende Fledermaus zeigt, dass weitere Habitate im Umfeld nicht ausgeschlossen werden können.

Abschließend zwei Beispiele über ausgebliebene Kommunikation, der Firma MC² vor Baumaßnahmen mit den Anliegern. Dies lässt Konflikte bei kommenden Bauvorhaben befürchten.

- Der Bau der ca. 4 m hohen Schallschutzwand am Nordrand des MC² Betriebes wurde vor Baubeginn den Nachbarn nicht angezeigt. Beim Bau wurden schwere Rammen eingesetzt, deren Vibrationen unser Haus beben ließen. Erst durch unsere Intervention bei MC² und Probleme mit dem Baugrund (Betonfundamente) wurden die Arbeiten weniger massiv durchgeführt. Wie bereits oben geschildert, hat die Schallschutzwand zu keiner Verbesserung geführt.
- Im Winter 2016 / 2017 wurden die Nachbarn vorab nicht auf die tagelangen Fällarbeiten hingewiesen. Da die Fällungen noch Mitte März 2017 entgegen den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes NRW erneut aufgenommen wurden, wurde dies der Stadt Hilden und der UNB des Kreises Mettmann angezeigt.

Wir gehen davon aus, dass unsere Einwendungen von Ihnen aussagekräftig beantwortet werden und die erforderlichen Überarbeitungen vorgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

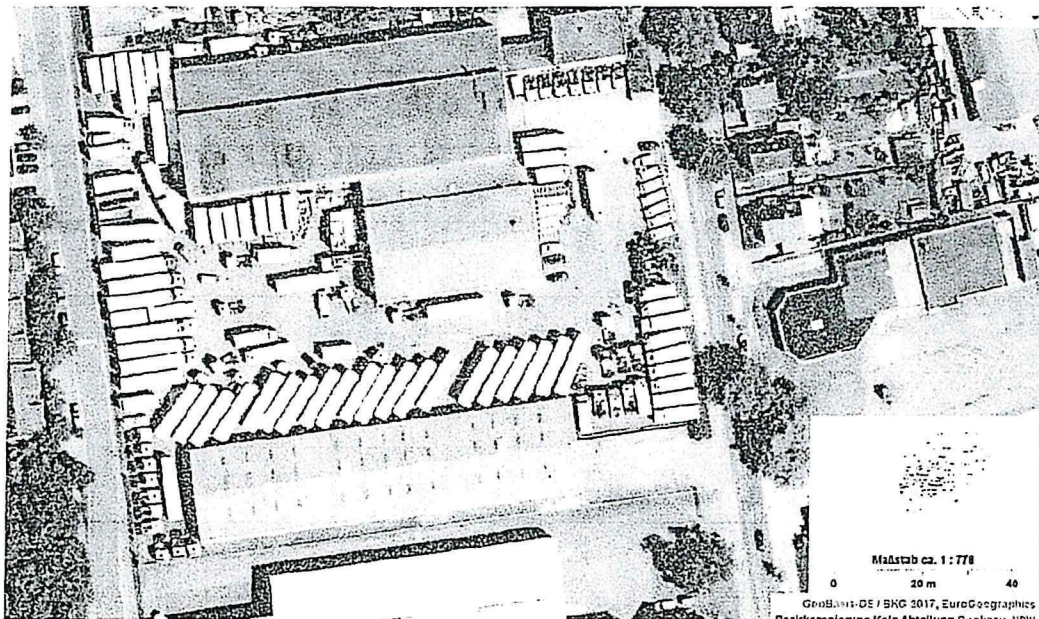


Anhang:

Luftbilder zum Vergleich der Situation des Gewerbebetriebs Niedenstr 65 im Jahr 2014 und 2017



2014: ehemalige Firma Wirzius Schwertransporte mit Flächen zum Zusammenstellen der Transportfahrzeuge, wobei jener Lärm entstand, den das aktuelle LAC - Gutachten fälschlicherweise noch heute für sämtliche Berechnungen zugrunde legt. Quelle <http://geoportal.hilden.de/karten/stadtkarte/> 2014, aufgerufen am 9.12.2017



2017: Firma AH - Trucks mit abgestellten Gebrauch-LKW. Mangels Platz für lärmrelevante Aktivitäten und durch die stehenden LKW abgeschirmt verringert sich der Schall gegenüber 2014 erheblich. Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/index.html>, aufgerufen am 9.12.2017

Empf. 15.02.2019 Q.

Stadt Hilden

Frau Bürgermeisterin
Birgt Alkenings

Planungs- und Vermessungsamt
Herrn Lutz Groll

Postfach 100880
40721 Hilden

14.02.2019

Bebauungsplan 103 3. Änderungsverfahren für den Bereich Hilden, Düsseldorfer Str. / Forststr
/ Niedenstr - erneute Offenlage

Sehr geehrte Frau Alkenings
Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir danken für die umfassenden Antworten zu unserer Stellungnahme in der voran
gegangenen Offenlage und für die Berücksichtigung einiger Forderungen.

Die Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe des nördlichen Bereiches GE 8c auf maximal
51 m ü NN möchten wir hier hervorheben. Positiv sehen wir die Entscheidung „*die
maßgebliche Erschließung soll nun über die Niedenstr erfolgen*“ und „*eine Anlieferung im
Nachtzeitraum (...) wird ausgeschlossen*“ (Ihre Antwort zu Nr. 11). Hier wird das Bedürfnis der
Anwohner auf Lärminderung berücksichtigt.

Jedoch ist die Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt der Stadt Hilden vom 21.12.2018
fehlerhaft. Wie wir bereits in unserer letzten Stellungnahme dargelegt haben, erfolgt auch in
dieser Bekanntmachung der Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, „soweit
mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der
Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden
können“. In den Abwägungsvorschlägen haben Sie darauf hingewiesen, dass dieser Hinweis
auf einem redaktionellen Fehler beruht.

Ein weiterer Fehler der Offenlage liegt darin, dass die in dem Schallgutachten erwähnten
Vorgutachten (z.B. auf s. 5 der Vorbericht „TAC-347-06“) und die in den Gutachten erwähnten
DIN-Normen und Richtlinien nicht mit offengelegt sind.

Tiefgaragenzufahrt

Die Aussagen zur Erreichbarkeit der Tiefgaragenzufahrt von welcher Straße aus widersprechen sich in den verfügbaren Planungstexten und Gutachten erheblich:

- ➔ **Wir fordern eine vollständige inhaltliche Überarbeitung aller Planungstexte, Karten und Gutachten, damit die Tiefgaragen erreichbarkeit einzig über die Niedenstr. eindeutig festgeschrieben ist.**

Im Folgenden zitieren wir die wesentlichen, sich unterscheidenden Angaben zur Zufahrt der Tiefgarage und des Planungsgebietes generell

Beschlussvorlage SV-Nr. WP 14-20 SV 61/201 S. 19: Antwort zu 3)

„Maßgebliche Erschließung soll über die Niedenstr. erfolgen. Eine untergeordnete Erschließung über die Forststr. ist grundsätzlich denkbar, (...) von Seiten der Forststr. nur eine sehr eingeschränkte Möglichkeit der Erschließung besteht.“

Antworten zu 5):

„(...) die Erschließung voraussichtlich im Wesentlichen über die Niedenstr erfolgen wird.“

dagegen steht in der Begründung S. 12:

„Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Forststraße aus.“

Und in der Textliche Festsetzungen: Punkt 4.

„Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in der mit TGa gekennzeichneten Fläche zulässig.“

Der Entwurf der Bebauungsplanzeichnung entspricht noch diesem alten Planungsstand. Denn die Fläche TGa ist nur über die Forststraße erreichbar. Dies widerspräche Ihrer Antwort zu Nr. 11)

Auch im aktuellen Entwurf stehen die Müllcontainer an der bestehenden Hallennordseite. Dadurch fehlt hier jegliche Fläche für eine LKW Durchfahrt. Der Wenderadius von LKW mit Anhänger oder Sattelschlepper beträgt über 12 m. Das Abbiegen dieser KFZ in den Bereich TGa ist mangels Platz technisch unmöglich.

Im Schallschutzgutachten wurde auf S. 58 die Karte Anhang C teilweise aktualisiert. Die Rampe zur Tiefgarage von der Niedenstr. aus wurde rot eingezeichnet. Dagegen steht unrichtig weiterhin die Beschriftung *Tiefgarage* im Bereich der Fläche TGa.

Die Berechnungen für das Schallschutzgutachten legen (ab S. 77, Anhang H Ausbreitungsberechnung Gewerbebetrieb MC²) richtigerweise zugrunde, dass PKW und LKW ausschließlich von der Niedenstr. in die / aus der Tiefgarage fahren.

Einleitend steht auf S. 30 (7.2) korrekt: *„Auf der Nordseite der Neubauhalle ist eine Einfahrt in die Halle sowie eine Abfahrt in eine Tiefgarage von der Einfahrt auf der Niedenstraße geplant, die ebenfalls als Feuerwehranfahrt sowie als Zufahrt für die Teilfläche TF8D (Fernmeldeanlage) genutzt wird.“*

Sämtliche Berechnungen des Anhang I: *Ausbreitungsrechnung zu den Immissionsorten Gewerbebetrieb MC2* werden ebenfalls nur für die Tiefgaragenzufahrt Niedenstr. durchgeführt.

Bemerkenswert ist auch, dass die den Berechnungen zugrunde liegenden Vorgänge zur Tagzeit (S. 31) überhaupt keiner Tiefgaragenzufahrt zugeordnet werden. Nach diesem Abschnitt gibt es gar keine Tiefgarage.

Kurios wird es wenige Seiten weiter (S. 35 / 36): Laut Tabelle 7.7 „Schallleistungspegel der Vorgänge im Freien“ fahren nur LKW in die Tiefgarage, und zwar über die Zufahrt Forststr. Im Anhang H existiert jedoch keine einzige Schallausbreitungsberechnung für eine Tiefgaragenzufahrt Forststr.

- ➔ **Da es keine Schallschutz - Berechnungen für Ein- / Ausfahrten der Tiefgarage aus Richtung Forststr. gibt, fordern wir diese Zufahrtsoption Forststr. vollständig aus allen Texten zu löschen.**

Die inhaltlichen Fehler weisen auf einen Grundfehler der aktuellen Schalltechnischen Untersuchung hin. Der Text basiert immer noch auf dem Schallschutzgutachten aus dem Jahr 2006, welches ursprünglich für ein wesentlich größeres Plangebiet erstellt wurde und immer nur unvollständig ergänzt wurde

Die Gliederung des Gewerbegebietes entspricht nicht den Anforderungen des Bundesverwaltungsgerichts und der BauNVO an die Festlegung von Emissionskontingenten. Hierzu verweisen wir auf das Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 7.12.2017 - 4 CN 7/16 -. Danach muss neben dem emissionskontingentierten Teil des Gewerbegebietes noch (mindestens) ein weiteres Teilgebiet vorhanden sein, in welchem keine Emissionsbeschränkung existiert oder dort eine solche Emissionskontingentierung erfolgt, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht.

Daraus folgt, dass die Emissionskontingentierung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht den rechtlichen Anforderungen entspricht. Dementsprechend ist auch das Schallgutachten nicht rechtskonform.

- ➔ **Es bedarf deswegen einer entsprechenden Anpassung des Schallgutachtens und des Bebauungsplans.**

Verkehrslärm:

Die Stadt Hilden erstellte im Jahr 2015 den Lärmaktionsplan, der „neben der Minderung von belästigendem oder gesundheitsschädlichem Lärm gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie auch den Schutz von Ruhe“ zu Ziel hat (Seite 2). „Insgesamt soll auch für die Stadt Hilden erreicht werden, großflächige Betroffenheiten zu berücksichtigen, so dass schallmindernde Maßnahmen nicht allein den schwer und unerträglich Betroffenen zugutekommen, sondern auch den vielen Bürgerinnen und Bürgern, die einer Belästigung durch Lärm in unterschiedlichem Umfang ausgesetzt sind.“ (S.3),

Der Lärmaktionsplan wurde in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Wir erwarten, dass für uns als Bürger und Steuerzahler die Ziele des Lärmaktionsplans zu Gute kommen.

Laut Lärmaktionsplan (Karten) und Angaben aus www.umgebungs-laerm.nrw.de ist schon jetzt die Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm (24h) mit 55 bis 65 dB(A) so hoch, dass eine weitere Zunahme der Lärmbelastung ausgeschlossen ist. Einer „Überschreitung von Orientierungswerten (S. 10, schalltechnische Untersuchung)“ wird widersprochen

- ➔ **Wir fordern die Berücksichtigung des Lärmaktionsplanes 2015 mit dessen Vorgaben in der Schalltechnischen Untersuchung und weiteren verwendeten Unterlagen.**

Wir erwarten, dass die Stadt Hilden dem Lärmschutz der Bürger bei ihren Planungen eine sehr hohe Bedeutung einräumt. Hierzu gehört, dass Schallschutzgutachten grundsätzlich auf Messwerten basieren, die aktuell und durch genaue Ortsangaben nachprüfbar für den Planungsraum wirksam sind.

Folgende Verkehrszählungen verschiedener Jahre wurden aus dem TAC - Schallschutzgutachten sowie Internetrecherche zusammengestellt. Die Tabellenwerte unterscheiden sich an den jeweiligen Straßenabschnitten erheblich. Zählungen an der nördlichen Forst- und Niedenstr haben keine Bedeutung für den Lärm entlang der südlichen Straßenabschnitte.

Es existiert im Gutachten keine Begründung, weshalb aus dem vorhandenen Zahlenpool mehrerer Jahre jene des TAC-Gutachtens ausgewählt wurden.

	2005	2008	2012	2013
Forststr	3000 wo?	2600 wo ?		
Niedenstr.		5700 wo ?	3595(Süd Nr4)	4588 wo ?
			4216 (Nord.	
Quelle	TAC	Grasy&Zanolly	©Büro Stadtverkehr	TAC

Worst – case

Wir haben bereits in der vorherigen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Schwerlastfirma Wirzlius seit Jahren nicht mehr existiert und das Gelände aktuelle von einem LKW Händler „Your Trucks from Germany“ genutzt wird. Dort parken LKW eng nebeneinander. Es ist für den Bürger in Hilden-West nicht nachvollziehbar, dass im Schallgutachten weiterhin ein worst-case Szenario mit alten Daten eines seit Jahren nicht mehr existierenden Betriebes kreiert wird. .

Statt Rolltorschallpegel einer nicht mehr existierenden Firma in ca 400 m Entfernung vom Plangebiet zugrunde zu legen, erwarten wir, dass der täglich mehrfach auftretende und zukünftig steigende Lärm des Müllabwurfs in Container 50 m vor unserem Wohn- und Schlafzimmer berücksichtigt wird.

- ➔ **Wir fordern aktuelle Messungen ausschließlich an den angrenzenden tatsächlich wirksamen Umgebungslärmquellen.**
- ➔ **Wir fordern auch die Einbeziehung der Emissionen der Firma 3M in die Lärmmessungen.**

Eine weitere Unstimmigkeit:

Im Absatz s. 30 / Absatz 7.2. wird eine Gesamthöhe von maximal 11 m zugrunde gelegt. Diese Grundlage ist falsch. Der nördliche Neubauteil GE 8c darf nur 8 m hoch gebaut werden. Auf den Karten der Anhänge K, K2, M fehlen farbliche Darstellungen des Lärms für den Baubereich GE 8c.

- ➔ **Damit basieren sämtliche Schallausbreitungsberechnungen von GE 8c auf einer falschen Gesamthöhe. Die Ergebnisse für diesen Bereich sind falsch und müssen neu berechnet werden.**

Zu 2 : Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Die Antwort ist weiterhin unrichtig. Eine ASP und der LBP müssen nicht nur negativen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung bewerten. Diese ASP „dient der Klärung, ob und inwiefern durch den geplanten Eingriff Verbotstatbestände § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet werden und wie diese ggf. zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen sind (vgl. S.3)

Der Gutachter sollte wissen, dass er die Auswirkungen auf die Natur selbst zu bewerten hat!

Zu 25)

Die Rodungen im Februar und März 2017 (damit entgegen den Vorgaben des LNatSchG NRW) fanden definitiv NICHT zur Gefahrenabwehr für die angrenzende Wohnbevölkerung (also Haus Porscheweg 10/12) nach dem Sturmereignis Ela (Juni 2014) statt. Die während des Sturms abgebrochenen Pappel- und Buchenkronen lagen seitdem ohne weitere Gefahr darzustellen auf dem angrenzenden Waldboden und wurden 2015 aufgearbeitet. Bis heute stehen jedoch die Pappeln mit ausgebrochenen Kronenteilen und wieder brütendem Buntspecht problemlos vor Ort. Die möglicherweise gefährlichen Bäume stehen bis heute !

Der Stadtverwaltung Hilden wurde im März 2017 die bis heute genutzte Fortpflanzungsstätte „Buntspechthöhle“ (potenzielles Überwinterungshabitat) in einem bis heute stehenden Pappel-Altbaum im Zusammenhang mit der illegalen Rodung von Gehölzen im März 2017 schriftlich mitgeteilt.

Dem Gutachter sollten die Regelungen zum Umgang mit geschützten Arten in Nordrhein-Westfalen von KIEL (2015) bekannt sein. Hier wird auf S. 13 umfassend über Tierverluste bei Beseitigung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten eingegangen. „Zu beachten ist auch, dass manche Arten im Herbst und Winter in Höhlenbäumen vorkommen können (z. B. Waldfledermäuse, Spechte, Eulen, Eremit)“.

Sollte der Baum mit der bekannten und sichtbaren Bruthöhle gefällt werden, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung nach § 44 BNatSchG durch die UNB Kreis Mettmann.

Bislang nicht in die Ausgleichsberechnung eingerechnete betroffene Bäume

Nördlich der Planfläche GE8a stehen auf der Grundstücksgrenze weitere Bäume. Diese werden durch die geplante Bebauung im Wurzelbereich und durch ca. 50% Rückschnitt der Äste so stark geschädigt, dass sie absterben.

➔ **Dieser Eingriff wurde nicht mitberechnet und muss nachträglich ausgeglichen werden.**

➔ Entlang der Düsseldorfer Str. wird der Baumbestand bestmöglich geschützt. Gleiches muss auch für die Nordseite des Gebäudeteils Ge8c gelten und eine Gebäudebegrünung muss dort festgesetzt werden

Zu 5) Schallschutzwand

Die Schallschutzwand hat ihren Zweck nie erfüllt. Jeder Abfalleinwurf vom Gabelstapler in die Container lässt die Scheiben am Haus Porscheweg 10 wie vor dem Bau der Schallschutzwand vibrieren.. Der Schall wird durch die nordseitige Hallenwand reflektiert und an das Umfeld weitergegeben.

Bei zunehmender Produktion nimmt der Müll zu und die Häufigkeit der Abwürfe in den Container steigt. Diese Schallquelle „Häufigkeit und Lautstärke der Müllabwurf in die Container“ wurde nie in die Lärmpegelspitzen einbezogen. Lediglich die „Abholung der Container“ wurde einbezogen.

- Die Schallspitzenwerte der Lärmquelle Müllabwurf in den Container müssen zusätzlich gemessen werden und zur Gesamtbelastung hinzugerechnet werden,
- Als dauerhaften Schutz fordern wir eine vollständige Einhausung dieses Containerstellbereiches. Sollte allen Einwänden zum Trotz eine Tiefgaragenausfahrt in Richtung der Häuser Porscheweg gebaut werden ist auch diese Ausfahrt vollständig einzuhausen,

PKW

Die überarbeitete schalltechnische Untersuchung beschreibt, dass die Zahl der Kunden sehr überschaubar ist. Der Einzelhandelsanteil ist deutlich reduziert worden (vgl. Begründung S. 17 „nur ein sehr kleiner Kundenkreis und nicht mit klassischem Einzelhandel als Endkunde vergleichbar“). Warum dennoch weiterhin 184 PKW/d eingeplant werden und damit etwa 450 % mehr PKW als heute (~ 40 PKW/d, Besucher, Firmenwagen und Mitarbeiterfahrzeuge), ist nicht nachvollziehbar.

Für 184 PKW / Tag ist weder auf dem Plangebiet noch auf dem Vorplatz von MC² entlang der Forststr. ausreichender Stellplatz vorhanden. Es existieren in den Unterlagen keine Hinweise auf Parkfläche in der Tiefgarage. Eine zusätzliche Parkfläche oberirdisch für weitere 50 PKW mit Zufahrt und Rangierfläche hätte folgenden Flächenbedarf: 50 x 2,5m Breite x (2 x 5m Länge (Stellplatz plus Fahrgasse) = 1250 m².

Im Bestandsbereich MC² an der Forststraße fehlt hierfür jegliche Fläche, zumal weitere Sattelschlepper-Transporte hinzukommen sollen.

- Die PKW werden im Schallschutzgutachten (S. 31) fehlerhaft alle dem Bereich Forststr. zugeordnet. Dort gibt es keinen weiteren Platz für zusätzliche Fahrzeuge. Das Gutachten muss entsprechend überarbeitet werden.
- Die Berechnungsgrundlage PKW / Tag muss um 50 % auf einen realistischen und keinen worst case Wert reduziert werden. Jeglicher höhere Wert muss nachvollziehbar begründet werden.

LKW:

Es wird nicht differenziert wie hoch der LKW Mehrverkehr gegenüber den heutigen 2-3 anfahrenden Sattelschleppern von Drittfirmen angesetzt wird.

Die geplante LKW-Tiefgarage ist die erste LKW-Tiefgarage überhaupt in Hilden. Es wird nicht dargelegt, welche Flächenanteile für Zufahrt, Rangier-, Abstell- und Wendezone für LKW vorgesehen sind. In der Tiefgarage braucht man allein für eine LKW-Wendefläche bei einem 20 m Radius mindestens 1300 m². Flächen für das Materiallager und sämtliche Infrastruktur sind ebenfalls nötig.

Zu einer Offenlage einer Tiefgaragenplanung ohne jegliche Nutzungsdifferenzierung und Widersprüchen bei der Zufahrt und bei der Anzahl der sie befahrenden LKW und PKW können wir als Anlieger keine Stellungnahme abgeben.

- Wir lehnen die Tiefgarage in der vorliegenden Planungsbeschreibung grundsätzlich ab. Wir fordern zur Stellungnahme konkrete in sich schlüssige Planungsangaben.

Niederschlag:und Schutzgut Wasser / Grundwasser

Die versiegelte Fläche des Plangebietes beträgt etwa 6100 m². Es gibt in den Unterlagen keine verbindliche Aussage zur Niederschlagsentwässerung dieser Fläche.

Die sich widersprechenden Aussagen hierzu (s. unten) sehen wir mit großer Sorge. Wir befürchten schon bei 1-5 jährlichen Regenereignissen wiederkehrende Rückstauüberflutungen aus dem Mönchegraben auf unser Grundstück, falls die Entwässerung des Plangebietes in den Regenwasserkanal Mönchegraben erfolgt. Der nächstliegende potenzielle Überlaufpunkt wäre Kanalschacht R 4001.

Wie bereits in der vorangegangenen Offenlage dargestellt, gab es am 2.8.2014 ein 100 jährliches Regenereignis in Hilden West (vgl. Schreiben von Herrn Mittmann vom 3.9.2014) . Durch die 40 mm/m²/ h Starkregen lief unsere Zisterne (für die Entwässerung von ca. 100 m² Dachflächen) über. Im weiteren Verlauf wurde von einer damaligen städtischen Mitarbeiterin kategorisch ausgeschlossen, dass wir die Dachentwässerung nachträglich in den Mönchegraben einleiten können. Dieser Niederschlagskanal sei schon heute bei Regen „Oberkannte gefüllt“. Wir mussten mit erheblichen Kosten eine Versickerungsmulde entsprechend anpassen.

Der letzte Starkregen >100 jährig) fiel im Juni 2018. Zukünftig rechnet man auch in Hilden mit einer Zunahme der punktuellen Starkregenereignisse. Wie kann eine zusätzliche versiegelte Fläche von 6100 m² schadlos in den Mönchegraben entwässern, obwohl dieser bereits nicht mehr aufnahmefähig ist ?

Hier einige sich jeweils widersprechenden Aussagen zur Niederschlagsentwässerung aus den Planungsunterlagen:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Stand 30.8.2018

Durch die mögliche Retention von Niederschlagswasser könnte zugleich eine höhere Verdunstungsrate im Plangebiet erzielt werden, welche die lokale Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst.

„Die Möglichkeit der geplanten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den begrünten Teilbereichen sei im Vorfeld durch entsprechende Untersuchungen zu ermitteln. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sei entsprechend des Verschmutzungsgrades des Niederschlagswassers evtl. eine Vorbehandlung erforderlich.

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann favorisiert eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation.

Stellungnahme der Verwaltung / des Rates zu den TÖB - Anregungen im 2. Änderungsverfahren im Februar 2011:

„Die Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt auf Grundlage des genehmigten Generalentwässerungsplanes aus 2010. Vorflut für das Gebiet ist der Mönchegraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße DE-01-M.“

Begründung zum Bebauungsplan Stand 18.10.2018

„Es wird davon ausgegangen, dass in den begrünten Teilbereichen des Plangebietes eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.“

- ➔ Die Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der einschlägigen rechtlichen Vorgaben (u.a. DWA A 138) gar nicht möglich. Der Abstand der Mulde zu Gebäuden muss 2 mal der Tiefe der Baugrube (~12m) entsprechen. Dieser Abstand kann nicht eingehalten werden. Jegliche Versickerung im Grünstreifen neben der B228 ist wegen des Erhalts der Bäume unmöglich
- ➔ Wir fordern eine Niederschlagsentwässerung des Plangebietes, welche als worst-case Szenario auch zukünftig einen Niederschlag von 40 mm/ m² /h ohne Rückstauüberlauf schadlos für die Anlieger abführt. Am 2.8.2014 kam es im Bereich Porscheweg 10/12 nämlich zu keinem derartigen Schaden.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet etwa 2-3 m unter der Geländeoberfläche an (39,5 – 41mNN). Beim Bau der Tiefgarage wird weit tiefer als 6m Tiefe ausgeschachtet. Dabei muss das Grundwasser zwangsläufig abgesenkt werden. Es muss eine offene oder geschlossene Wasserhaltung vorgenommen werden. Grundwasser wird sodann abgepumpt und in einen Niederschlagsentwässerungskanal oder Gewässer geführt werden.

Das Grundwasser kann im Planbereich vielfach belastet sein. In den Unterlagen wird auf die Altlast NR. 35369/4 auf dem Flurstück 313 hingewiesen, die sich genau im Plangebiet der LKW Tiefgarage befindet.

Bei einer Wasserhaltung im Lockergestein kann es je nach Ausführung auch in der Umgebung zu Absenkung des Grundwassers und zu Änderungen im Sedimentgefüge führen.

In keiner der Unterlagen findet sich ein Hinweis auf diese teilweise erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser und auch auf Oberflächengewässer.

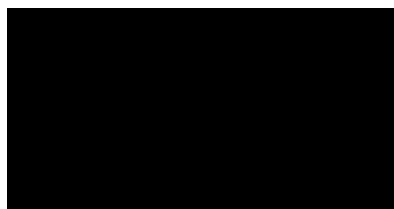
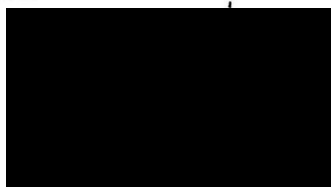
- ➔ Wir fordern die Überarbeitung aller Unterlagen mit entsprechenden Vorgaben zum Grund- und Oberflächenwasserschutz und mögliche Auswirkungen auf die Grundstücke der Anlieger während der Bauzeiten mit Grundwasserhaltung.,

Abschließend eine Bitte für das weitere Verfahren

Vielfach mussten wir feststellen, dass die Unterlagen unvollständig sind oder sich inhaltlich widersprechen. Dies führte zu einem extrem hohen Zeitaufwand für uns als Anlieger, die Inhalte erst zu erschließen und die fehlerhaften Untersuchungen zu bewerten.

Wir bitten, bei der erforderlichen Überarbeitung der Unterlagen darauf zu achten, dass die Inhalte innerhalb eines Textes und in Bezug auf die anderen Texte jeweils schlüssig sind. Zudem sollen die jeweils aktuellen rechtlichen Vorgaben zugrundegelegt werden, damit wir juristisch korrekte Planungsunterlagen erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Oberverwaltungsgericht
für das Land Nordrhein-Westfalen
Aegidiikirchplatz 5
48143 Münster (Westfalen)

Durch Telefax:
(0251) 505352

[REDACTED]

Düsseldorf, 2. März 2021

In dem Normenkontrollverfahren

[REDACTED]

gegen

Stadt Hilden

wegen: Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Hilden, 3. Änderung

- 2 D 151/20.NE -

begründen wir namens und in Vollmacht [REDACTED] nachstehend – nach Einsicht in die Gerichtsakten – den Antrag, den Bebauungsplan Nr. 103 der Antragsgegnerin, 3. Änderung für den Bereich Hilden, Düsseldorfer Straße/Forststraße/Niedenstraße für unwirksam zu erklären. Zugleich nehmen wir Stellung zu dem Schriftsatz der Antragsgegnerin vom 2. Februar 2021, mit dem diese eine Aussetzung des Verfahrens erbittet.

[REDACTED]

Der Normenkontrollantrag hat Aussicht auf Erfolg. Er ist zulässig und begründet. Die unter dem 2. Februar 2021 seitens der Antragsgegnerin nunmehr angekündigte schalltechnische Untersuchung und etwaige Umsetzung daraus folgender Änderungen lässt demgegenüber keine umfassende Berücksichtigung der Rechte unserer Mandantin erkennen, so dass eine Aussetzung dem von hier aus vertretenen Rechtsschutzinteresse nicht dienlich ist.

Im Einzelnen:

A. Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 103 der Antragsgegnerin, 3. Änderung für den Bereich Hilden, Düsseldorfer Straße/Forststraße/Niedenstraße (im Folgenden: „Bebauungsplan“) ist im Amtsblatt der Antragsgegnerin am 19.08.2019 bekannt gemacht worden.

Das Plangebiet befindet sich an der Düsseldorfer Straße im Westen des Stadtgebietes Hilden. Es umfasst Grundstücksflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße und der Niedenstraße, die bisher unbebaut sind. Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden zum einen an gewerbliche Grundstücksflächen, zum anderen im Nordwesten aber auch an Wohnbebauung. Diese Tatsache wird im Rahmen der Darstellung des Plangebietes/der Planumgebung sowohl im Bebauungsplan selbst als auch in den eingeholten Gutachten vernachlässigt. Im Osten wird das Plangebiet durch die Niedenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße (B 228) begrenzt. Westlich des Plangebietes verläuft die Forststraße.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung aus dem Jahr 2006 weist den Bereich als Gewerbegebiet aus, allerdings ohne konkrete Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Mit dem streitgegenständlichen Bebauungsplan soll die vorhandene Ausweisung als Gewerbegebiet zur Düsseldorfer Straße erweitert werden. Ursprünglich war Anlass für das Bauleitplanverfahren (Aufstellungsbeschlusses im Jahre 2010) ein konkretes Vorhaben der Firma MC² zur Erweiterung ihrer Flächen. Der beschlossene Bebauungsplan stellt nun – nach Angabe der Antragsgegnerin – einen Angebotsbebauungsplan dar, weil wohl das konkrete Vorhaben der Fa. MC² aufgegeben worden ist. Anzumerken ist, dass die schalltechnischen Untersuchungen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingeholt worden sind, durch die NOFA Vermögensverwaltungs GmbH beauftragt worden sind. Teil B der schalltechnischen Untersuchungen handeln jeweils die Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Vorhabens der Fa. MC² ab. Am 10.07.2019 hat die NOFA Vermögensverwaltungs GmbH mit der Antragsgegnerin einen Vertrag, in dem die NOFA

Vermögensverwaltungs GmbH als „Vorhabenträgerin“ bezeichnet wird, über den Erwerb von 1.834 Ökopunkte aus dem Guthaben der städtischen Ausgleichsmaßnahme An den Gölde/Südlich Itter geschlossen, vgl. Blatt 1533 der Verwaltungsakte. Fraglich erscheint, ob eine zutreffende Unterscheidung zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan seitens der Antragsgegnerin vorgenommen worden ist.

Die Antragstellerin ist Miteigentümerin der Liegenschaft Porscheweg 10 in 40721 Hilden. Das Grundstück der Antragstellerin, auf dem ihr Wohnhaus errichtet ist, liegt nordwestlich des Plangebietes und ist keine 20 Meter von der nördlichsten Grenze des Plangebietes entfernt (Abmessung per Google-Maps).

Nach einem Starkregenereignis im Jahr 2014 beantragte die Antragstellerin den Anschluss Ihres Grundstücks an die Niederschlagsentwässerung. Dies wurde seitens der Antragsgegnerin durch die zuständige Mitarbeiterin Frau Walinski in dem Ortstermin am 8. Juni 2016 mit dem Hinweis darauf abgelehnt, dass die Kapazitätsgrenze des Mönchengrabens erreicht sei. Zur Illustration wurden von Frau Walinski zu jenem Ortstermin zwei Kartendarstellungen der Stadt vom selben Tag überreicht. Ein Antrag vom 22. Juni 2016 an die Antragsgegnerin, zumindest die Dachentwässerung des Carports und die Hofentwässerung an das städtische System anzuschließen, wurde von der Antragsgegnerin in einem erneuten Ortstermin durch Frau Walinski negativ beschieden. Nachfolgend setzte die Antragstellerin eine Muldenentwässerung um.

Beweis: Darstellungen der Entwässerungskanäle der Antragsgegnerin vom 8. Juni 2016 als Anlage HKLW 1; Antragsschreiben der Antragstellerin vom 22. Juni 2016 an Stadt Hilden und Stadtwerke Hilden als Anlagen HKLW 2 und 3; Zustimmung des Kreises zur Muldenversickerung als Anlage HKLW 4

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet fest, dass in vier Teilgebiete (GE 2, GE 8 a, GE 8 b und GE 8 c) gegliedert ist. Für diese Teilgebiete hat die Antragsgegnerin unterschiedlich hohe Emissionskontingente festgesetzt:

GE 2	56 dB(A) Tag	41 dB(A) Nacht
GE 8a	66 dB(A) Tag	49 dB(A) Nacht
GE8b	65 dB(A) Tag	51 dB(A) Nacht
GE 8c	53 dB(A) Tag	38 dB(A) Nacht.

Für Flächen für Versorgungsanlagen wurde ein Tagwert von 55 dB(A) und ein Nachtwert von 42 dB(A) festgesetzt.

Die v.g. Kontingentierung hat die Antragsgegnerin auf eine schalltechnische Untersuchung von TAC – Technische Akustik –, datiert auf den 23.08.2018 gestützt. Diese Untersuchung baut wiederum auf schalltechnischen Untersuchungen aus den Jahren 2006, 2010 und 2017 auf. Die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 2006, aus der wohl grundlegende Werte und Annahmen übernommen werden, war der eingesehenen Verwaltungsakte nicht zu entnehmen. Auch die Version der schalltechnischen Untersuchung, die wohl nach der dritten Offenlage erstellt worden ist (Hinweis auf eine neue, „redaktionell ergänzte“ Version in der Bebauungsplanbegründung auf Seite 16 sowie im Quellenverzeichnis auf Seite 46), war der Verwaltungsakte nicht zu entnehmen. Wir bitten das Gericht, die Antragsgegnerin zu veranlassen, diese vorzulegen. Wir behalten uns vor, hierzu gegebenenfalls weiter vorzutragen. Herauszustellen ist bereits an dieser Stelle, dass die maßgebliche schalltechnische Untersuchung vom 23.08.2018 fehlerhaft ist. Sie stellt keinesfalls eine schlüssige Grundlage für die festgesetzte Emissionskontingentierung und die Beurteilung des künftigen Lärmaufkommens (Gewerbe und Verkehr) dar (hierzu ausführlich unter Punkt B.II.b.aa).

Der Bebauungsplan schließt eine Erschließung des Plangebietes/eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Forststraße, die unmittelbar an dem Grundstück der Antragstellerin vorbeiführt, nicht aus, obwohl mit einer solchen Erschließung erhebliche, nicht mehr hinzunehmende Lärmbelastigungen einhergehen würden.

Der Bebauungsplan sieht zudem eine Entwässerung (Niederschlagswasser) über den sog. Mönchengraben vor, dessen Kapazitäten bereits erschöpft sind. Hier befürchtet die Antragstellerin eine Überflutung ihres Grundstücks.

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes hat sich über mehrere Jahre hingezogen. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde immer wieder aufgrund von umfangreichen Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung – insbesondere zu den vorstehend angesprochenen Aspekten der Emissionskontingentierung, der Erschließung und der Entwässerung – geändert und fortgeschrieben. Am 21.12.2018 wurde die dritte erneute Offenlage des Bebauungsplanes im Amtsblatt der Antragsgegnerin bekanntgemacht. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in dem Zeitraum vom 14.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019. Ausgelegt wurde im Rahmen dieser Beteiligung die Planzeichnung, die Begründung zum Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen

jeweils mit Stand vom 18.10.2018. Gegenstand des Satzungsbeschlusses war die Begründung zum Bebauungsplan mit „redaktionellen Anpassungen vom 10.05.2019“ (inkl. Umweltbericht) und die textlichen Festsetzungen mit Stand vom 10.07.2019. Der Bebauungsplan wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit geändert und ergänzt. Eine erneute Offenlage im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB hat jedoch nicht mehr stattgefunden.

Die Antragstellerin hat im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligungen umfangreiche Einwendungen vorgebracht. Mit Schreiben vom 14.12.2017 und zuletzt mit Schreiben vom 14.02.2019: Die Schreiben legen wir als Anlage HKLW 5 und Anlage HKLW 6 vor. Die Inhalte der Schreiben machen wir zum Gegenstand unseres Vortrages.

Mit Schreiben vom 18.08.2020 hat die Antragstellerin zudem gegenüber der Antragsgegnerin im Hinblick auf die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214, 215 BauGB ausdrücklich erneut ihre Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben. Dieses Rügeschreiben legen wir als Anlage HKLW 7 vor und machen den Inhalt des Schreibens ebenfalls zum Gegenstand unseres Vortrages.

Für den Fall, dass die Antragsgegnerin einen neuen Satzungsbeschluss fasst, wird sie auch die 2020 neu geschaffene bzw. reaktivierte Gewerbefläche an der Ecke Forst- und Düsseldorfer Straße zu berücksichtigen haben. Dort wird auf einer Fläche von ca. 23.000 qm u.a. ein Fitnessstudio von erheblicher Größe angesiedelt („FitX“), das sich derzeit im Bau befindet und gemäß Ankündigung zum Jahresende eröffnen soll. Insbesondere in Hinblick auf Schallemissionen und Entwässerung hat die Antragsgegnerin dies in ihrer Planung zu berücksichtigen.

Beweis: Tobias Dupke: „Hier entsteht ein modernes Fitnessstudio“, Rheinische Post v. 18. September 2020, S. D1, als Anlage HKLW 8

B. Erfolg des Normenkontrollantrages

I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrages

Gegen die Zulässigkeit des Normenkontrollantrages vom 18.08.2020 bestehen keine rechtlichen Bedenken.

1. Die Antragstellerin ist im Sinne des § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO antragsbefugt. Vorliegend ist die Antragstellerin nicht im Plangebiet ansässig. Für diesen Fall hat das Bundesverwaltungsgericht folgende Grundsätze für die Antragsbefugnis aufgestellt:

„Ist ein Antragsteller Eigentümer oder Nutzer von Grundstücken außerhalb des Plangebiets, kann die Antragsbefugnis aus § 1 Abs. 7 BauGB folgen. Das dort normierte bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot gewährt ein subjektives Recht. Der Betroffene kann verlangen, dass seine eigenen Belange in der Abwägung entsprechend ihrem Gewicht „abgearbeitet“ werden. Ein Antragsteller kann sich daher im Normenkontrollverfahren darauf berufen, dass seine abwägungserheblichen privaten Belange möglicherweise fehlerhaft abgewogen wurden (BVerwG Urt. v. 16.6. 2011 – 4 CN 1.10, BVerwGE 140, 41 Rn. 15 und v. 29. 6. 2015 – 4 CN 5.14, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 200 Rn. 14). In diesem Fall obliegt es ihm, einen eigenen Belang als verletzt zu bezeichnen, der für die Abwägung beachtlich war.“

- BVerwG Beschl. vom 12. Dez. 2018 – 4 BN 22.18, ZfBR 2019, 272, 273, beck-online -

Vorliegend wurden insbesondere im Rahmen der Abwägung der Schallschutzbelange sowie der Entwässerungsbelaenge die Belange der Antragstellerin nicht zutreffend gewürdigt. Die Antragstellerin sieht insbesondere ihre immissionsschutz-rechtlichen Belange im Hinblick auf Gewerbe- und Verkehrslärm nicht ausreichend berücksichtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht mehr gegeben. Zudem liegt eine Verletzung ihres Recht auf Eigentum nach Art. 14 GG vor, da durch die im Bebauungsplan vorgesehene Entwässerung eine Überflutung ihres Grundstücks droht.

- a. Die immissionsschutzrechtlichen Belange der Antragstellerin sind verletzt. Durch die Anwendung des Bebauungsplans erfolgt eine Lärmbelästigung im Hinblick auf die mögliche Tiefgaragenzufahrt an der Forststraße, auf den übrigen Verkehrslärm und im Hinblick auf die fehlerhaft, festgesetzte Emissionskontingentierung. Insbesondere sind bei steigendem Verkehrsaufkommen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht

mehr gewährt. Nach dem Lärmaktionsplan der Antragsgegnerin ist die Belastung des Plangebietes bereits sehr hoch. Sofern die nach dem Bebauungsplan mögliche Tiefgaragenzufahrt über die Forststraße tatsächlich erfolgt, sieht sich die Antragstellerin unzumutbarem Lärm ausgesetzt. Die durch den Plan ermöglichte Zufahrt von der Forststraße führt dicht an dem Grundstück der Antragstellerin vorbei. Die Rechtsverletzung basiert insbesondere auch darauf, dass die schalltechnische Untersuchung vom 23.08.2018, auf der die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Emissionskontingentierung stützt, keine belastbare Grundlage für die Beurteilung des künftigen Lärmaufkommens darstellt. Im Rahmen der Untersuchung erfolgen falsche, veraltete Annahmen – insbesondere zur Vorbelastung des Gebietes. Die Untersuchung übernimmt die wesentlichen Daten zur Vorbelastung aus dem Vorgutachten aus dem Jahr 2006, obwohl sich inzwischen eine veränderte Situation vor Ort ergibt. Zudem ist die in dem Gutachten vorgenommene Emissionskontingentierung und im Bebauungsplan festgesetzte Emissionskontingentierung fehlerhaft. Die Antragsgegnerin wird mit der festgesetzten Kontingentierung nicht den aufgestellten Anforderungen durch das BVerwG gerecht. So verkennt die Antragsgegnerin, dass bei einer Emissionskontingentierung hinsichtlich Teilflächen, eine Teilfläche existieren muss, innerhalb derer sich jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb ansiedeln können muss.

- b. Darüber hinaus ist das Eigentum der Antragstellerin aus Art. 14 GG wegen drohender Schäden durch die im Bebauungsplan vorgesehene Entwässerung über den Mönchengraben (vgl. Seite 15 der Bebauungsplanbegründung) verletzt. Beim Mönchengraben handelt es sich um einen unterirdisch verrohrten früheren Entwässerungsgraben. Die Rohrleitungen haben bereits zum jetzigen Zeitpunkt ihre Auslastungsgrenze erreicht. Anwohnern des Porschewegs wurde aufgrund dessen eine Entwässerung über den Mönchengraben untersagt. Bereits dem ursprünglichen Bauherrn des Hauses der Antragstellerin in der Porschestr. 10 wurde im Baugenehmigungsverfahren 1997 die Versickerung des Regenwassers vor Ort aufgegeben.

Die nun in der Begründung vorgesehene Entwässerung des Plangebietes über den Mönchengraben steht dazu in Widerspruch und erweist sich als erhebliche Ungleichbehandlung. Zudem werden in der Abwägung des Bebauungsplanes

laut Begründung zusätzliche Vorkehrungen in Form einer Regenwasserrückhaltung vorgesehen, die im Bebauungsplan allerdings nicht festgesetzt sind, so dass die Abwägung sich als fehlerhaft erweist.

2. Die Antragstellerin hat den Normenkontrollantrag fristgerecht erhoben. Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Antragsgegnerin am 19.08.2019 bekannt gemacht worden. Der Normenkontrollantrag ist am 18.08.2020 – folglich innerhalb der Jahresfrist – gestellt worden.
3. Die Antragstellerin weist auch das erforderliche Rechtsschutzinteresse nach. Bei Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplanes würden nämlich die zuvor dargestellten, wahrscheinlichen Rechtsverletzungen der Antragstellerin nicht eintreten.

II. Begründetheit des Normenkontrollantrages

Der Normenkontrollantrag ist darüber hinaus auch begründet. Der angegriffene Bebauungsplan ist unwirksam. Er beruht sowohl auf formellen als auch auf materiellen, beachtlichen Fehlern.

1. Formelle Fehlerhaftigkeit

Der Bebauungsplan leidet bereits an formellen, durchgreifenden Fehlern.

Fehlerhafte Bekanntmachung und Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.d. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntmachung zur dritten Offenlage am 21.12.2018 im Amtsblatt der Antragsgegnerin leidet an mehreren Fehlern und verstößt damit gegen die Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB.

- a. Aus der Überschrift der Bekanntmachung zur dritten Offenlage geht nicht explizit hervor, dass es sich um eine *förmliche* Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB handelt. In der Überschrift der Bekanntmachung heißt es lediglich „*Erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße/Niederstraße.*“ Auch im Bekanntmachungstext selbst findet sich kein ausdrücklicher Hinweis darauf, dass eine förmliche Beteiligung

eingeleitet ist. Im Bekanntmachungstext wird lediglich die erneute öffentliche Auslegung unter Verweis auf die Vorschriften des § 4a Abs. 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erwähnt. Aufgrund der offenen Formulierung verfehlt die Bekanntmachung damit die sog. Anstoßwirkung. Den womöglich interessierten Bürgern wird nicht sicher zu verstehen gegeben, dass die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (zum dritten Male) eingeleitet wird und jetzt der „richtige“ Zeitpunkt ist, sich erneut förmlich zu beteiligen, damit etwaige Einwendungen im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt werden. Insbesondere mit Blick auf das bisherige, langfristige Verfahren hätte ein ausdrücklicher Hinweis auf eine erneute, dritte *förmliche* Beteiligung erfolgen müssen.

- b. Darüber hinaus fehlt in der Bekanntmachung betreffend den Ort der Einsichtnahme die Angabe zumindest einer vollständigen postalischen Adresse. Es heißt nur: „Am Rathaus 1“.
- c. Die Bekanntmachung enthält zudem – trotz mehrfacher Beanstandungen in der vorangehenden Öffentlichkeitsbeteiligung – den falschen Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Bekanntmachung knüpft weiter an eine inzwischen nicht mehr gültige Vorschrift des § 47 Abs. 2 a VwGO an. Unzulässiger Weise werden Stellungnahmen durch die Bezugnahme auf einen nicht mehr anwendbaren Absatz des § 47 VwGO beschränkt. Anders als in dem jüngst vom BVerwG entschiedenen Fall einer unrichtigen Bekanntmachung kurz nach Außerkrafttreten der Norm (NVwZ 2020, 399) wurde hier noch über ein Jahr nach dem Außerkrafttreten des § 47 Abs. 2a VwGO auf angebliche Beschränkungen verwiesen. Dieses fortdauernde Beharren auf einer unzutreffenden Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen ist geeignet, Ungewissheit über die rechtlichen Erfordernisse zu schaffen und so die Beteiligung der Öffentlichkeit einzuschränken.
- d. Insbesondere ist aber die Öffentlichkeitsbeteiligung im Hinblick auf die Auswahl der Informationen und die Angabe zu den Arten der zur Verfügung

stehenden Informationen fehlerhaft erfolgt. Es liegt ein beachtlicher Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 1 und S. 2 BauGB vor.

Gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB muss die Bekanntmachung Angaben dazu enthalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Auszulegen sind bekanntermaßen alle wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Plangeber müssen dabei die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenfassen und schlagwortartig charakterisieren.

Die Antragsgegnerin hat in der streitigen Bekanntmachung eine tabellarische Auflistung der nach Ihrer Auffassung verfügbaren umweltbezogenen Informationen vorgenommen. Dabei hat sie folgende Themenblöcke gebildet:

Artenschutz, Boden (Altlasten), Klima, Lärm, Wasser, Natur und Landschaft und Störfälle.

Zu diesen Themen/betroffenen Belangen hat die Antragstellerin in ihrer Tabelle weiter jeweils „Unterthemen“ entwickelt und Angaben dazu gemacht, in welchen Unterlagen diese Themen behandelt worden sind.

Die von der Antragsgegnerin vorgenommene Auflistung der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach Themenblöcken ist jedoch nicht vollständig. So vermisst die Antragstellerin insbesondere die Auflistung folgender, von der Planung berührten umweltbezogenen Themen/Belange:

Mensch (Bevölkerung/Gesundheit), Luft, Pflanzen, Kultur- und Sachgüter sowie Verkehr.

Die Themen, Mensch, Luft, Pflanzen sowie Kultur- und Sachgüter, sind im Umweltbericht (Stand: 18.10.2018) behandelt worden und hätten damit auch im Rahmen der Bekanntmachung aufgelistet werden müssen. Bereits ausweislich des Inhaltsverzeichnisses zum Umweltbericht sind die v.g. Themen abgehandelt worden. Auf Seite 19 des Umweltberichtes werden die betroffenen Schutzgüter im Rahmen einer Tabelle explizit aufgelistet

und auf Seite 22 des Umweltberichtes sodann einzeln begutachtet. Die Antragsgegnerin hätte die abgehandelten Schutzgüter in ihrer Bekanntmachung nicht weglassen dürfen. Dies gilt sogar für das abgehandelte Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“, bezüglich derer laut des Umweltberichtes keine Auswirkungen zu erwarten sind. Umweltbezogene Informationen im Sinne von § 3 Abs. 2 S. 2, 1. Hs. BauGB sind auch die, bei denen der Umweltbericht zu der Einschätzung gelangt, die beabsichtigte Planung wirke sich nicht auf dessen Zustand aus, sowie solche, die die Gemeinde für unwesentlich hält.

- Vgl. BVerwG, NwZ 2016, 84; *Battis*, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Auflage 2019, § 3 Rdnr. 14 -

Der Belang Luft/Durchlüftung wurde zudem auch im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan (Stand: 30.08.2018) abgehandelt, vgl. dort S. 11.

Die Antragsgegnerin hat weiter unterlassen, einen separaten Themenblock „Verkehr“, insbesondere in Bezug auf die Erschließung des Plangebietes, zu bilden. Lediglich als Unterthema zu dem Umweltaspekt Lärm erfolgt die Angabe „*Betrachtung Verkehrslärm*“. Dabei war das Thema Verkehr und die Erschließung des Plangebietes u.a. in den vorangegangenen Beteiligungsverfahren immer wieder Einwendungsgegenstand. Zudem erfolgen hierzu Erläuterungen in der Bebauungsplanbegründung. Insbesondere in Bezug auf den zunehmenden Lkw-Verkehr und weitere Fahrzeugbewegungen durch zusätzliche Mitarbeiter und Kunden handelt es sich hier um einen wichtigen und zu berücksichtigenden umweltbezogenen Belang.

Des Weiteren hat die Antragsgegnerin die Unterthemen nur sehr oberflächlich beschrieben. So erfolgt z.B. zum Thema „Klima“ lediglich die Erläuterung:

„*Stadtklimatische Situation/Kaltluftströme/Temperaturen*“.

Die Angaben der Antragsgegnerin, welche konkreten Unterlagen bezogen auf die einzelnen Themenblöcke zur Verfügung standen, sind auch

unvollständig. So wird beispielsweise beim Thema „Klima“ nicht angegeben, dass dieses auch im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom 30.08.2018 behandelt worden ist. Zum Thema „Klima“ wird nur die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie ein Schreiben von Bürger Nr. 1 vom 06.12.2017 angegeben. Die Tatsache, dass der Antragsgegnerin zudem auch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 14.08.2017 vorlag, fehlt gänzlich. Dieser wurde, soweit ersichtlich, nicht ausgelegt

In Bezug auf den Belang „Lärm“ informiert die Antragsgegnerin über die zur Verfügung stehenden Unterlagen falsch und unvollständig. Der Auflistung in der Bekanntmachung ist nicht ausdrücklich zu entnehmen, dass zum Thema Lärm *schalltechnische Untersuchungen* vorliegen. Die Antragsgegnerin führt innerhalb der tabellarischen Übersicht nur ein *Gutachten von TAC Technische Akustik vom 23.08.2018* an. Die Antragsgegnerin unterlässt die Angabe, dass mehrere – wohl aufeinander aufbauende – schalltechnische Untersuchungen von TAC vorliegen. So unterschlägt sie den interessierten Bürgern, dass wohl Untersuchungen vom 14.07.2006, vom 13.10.2010 und vom 22.08.2017 existieren. Diese wurden, soweit ersichtlich, nicht ausgelegt.

Die Zurverfügungstellung aller Gutachten scheint insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der Fassung vom 14.07.2006, die Immissionsorte und wesentliche Emissionsdaten ermittelt worden sind und auch Grundlage der Untersuchung vom 23.08.2018 sind, unerlässlich. Für ein Gesamtverständnis der interessierten Bürger ist daher die vollständige Vorlage der zur Verfügung stehenden schalltechnischen Untersuchungen zwingend erforderlich. Bei dem Vorgutachten handelt es sich nicht – wie die Antragsgegnerin suggeriert – lediglich um Sekundärliteratur.

Der schalltechnischen Untersuchung vom 23.08.2018 ist zudem zu entnehmen, dass ein Lärmbericht zum Thema „Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Wohnnachbarschaft aus dem Betrieb eines Abfallcontainers“ vom 07.03.2012 existiert. Dieser Bericht wurde ebenfalls im Rahmen der Bekanntmachung nicht aufgeführt und, soweit ersichtlich, nicht ausgelegt.

Dem Umweltbericht auf S. 22 ist zu entnehmen, dass im Hinblick auf die Lärmvorbelastung des Plangebietes bezüglich Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm ein Gutachten aus dem Jahr 2008 von Grasy + Zanolli, Köln vorliegen muss. Dieses wurde seitens der Antragsgegnerin in der Bekanntmachung auch nicht erwähnt und, soweit ersichtlich, nicht ausgelegt.

Festzuhalten ist damit im Ergebnis, dass die Antragsgegnerin entgegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB nicht alle wesentlichen umweltbezogenen Informationen ausgelegt hat. Die Anzahl und inhaltliche Bedeutung der nicht offengelegten Unterlagen überschreitet die Grenzen des Beurteilungsspielraums, der einer Gemeinde nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB bei der Auswahl der auszulegenden Unterlagen zuzubilligen ist. Gerade hinsichtlich der Ermittlung der Lärmvorbelastung und der schalltechnischen Bewertung des Abfallcontainers an der Grundstücksgrenze zur Antragstellerin sind zentrale Probleme der Planung berührt, während die gewählten Lösungsansätze sodann allein aus den offengelegten Unterlagen nicht nachvollziehbar sind. Die Auswahl erweist sich somit als rechtsfehlerhaft.

Besonders gewichtig ist daneben aber auch der Umstand, dass die Gemeinde entgegen § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB die Öffentlichkeit unzutreffend darüber informiert hat, welche Arten umweltbezogener Informationen in den ausgelegten Unterlagen verfügbar waren. Ein Hinweis insbesondere auf die vorliegenden Informationen zu den Schutzgütern Mensch, Luft, Pflanzen sowie Kultur- und Sachgütern, die insbesondere im Umweltbericht sind, wurde rechtsfehlerhaft unterlassen. Insoweit besteht kein Beurteilungsspielraum.

- e. Schließlich ist aus der Bekanntmachung außerdem nicht ersichtlich, ob die umweltbezogenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls mit eingesehen werden können. In der Bekanntmachung heißt es lediglich:

„Der o.g. Bebauungsplan liegt einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom [...] aus.“

Ein Hinweis, dass die umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten einschließlich verwandter DIN-Vorschriften und Richtlinien eingesehen werden können, fehlt. Auch die abschließenden Hinweise am Ende der Bekanntmachung machen insoweit nicht deutlich, ob auch die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange mit ausgelegt werden sollten bzw. wurden.

2. Materielle Fehlerhaftigkeit

Der Bebauungsplan beruht zudem auf beachtlichen, materiell-rechtlichen Fehlern.

a. Unzulässige und unwirksame textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält unzulässige und unwirksame Festsetzungen.

Die festgesetzte Geräuschkontingentierung in Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen. Die Antragsgegnerin verkennet die von dem BVerwG in seinem Urteil vom 7. Dezember 2017 (4 CN 7/16) aufgestellten Anforderungen an eine wirksame Emissionskontingentierung; dies sowohl im Hinblick auf eine interne Gliederung, als auch auf eine gebietsübergreifende Gliederung.

aa. In dem Plangebiet ist nach der festgesetzten Kontingentierung kein Teilgebiet gegeben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen oder keine Emissionsbeschränkung enthält. Dies stellt einen Verstoß gegen die von dem BVerwG in seinem Urteil vom 7. Dezember 2017 (4 CN 7/16) aufgestellten Grundsätze zur internen Gliederung nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Zur Nachtzeit weisen die Flächen GE 8a und GE 8b lediglich Emissionskontingente von 49 bzw. 51 dB(A) auf. Dies ist für ein allgemeines Gewerbegebiet unzureichend. Für die Bestimmung des erforderlichen Emissionskontingents wird teilweise die Regelung in Nr. 5.2.3 der DIN 18005-1 herangezogen, nach der tags und nachts jeweils 60 dB(A)

anzusetzen sind (vgl. OVG NRW, Urt. v. 29.10.2018 - 10 A 1403/16, BeckRS 2018, 31295 Rn. 45 ff.). Jedenfalls eine Festsetzung von 65 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts wurde für ein Gewerbegebiet als prinzipiell „auskömmlich“ anerkannt (OVG Münster Urt. v. 17.8.2020 – 2 D 25/18.NE, BeckRS 2020, 33872 Rn. 28 ff.). Von diesen „auskömmlichen“ Werten sind die hier vorliegenden Festsetzungen erheblich entfernt.

Eine Festsetzung von für ein Gewerbegebiet „auskömmlichen“ Werten ist im Plangebiet auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung nicht möglich.

Bei zutreffender Würdigung der im Plangebiet möglichen Lärmemissionen und der Immissionen insbesondere bei der Antragstellerin hätte die Antragsgegnerin zu dem Ergebnis kommen müssen, dass an diesem Standort jedenfalls kein unbeschränktes Gewerbegebiet mit den damit verbundenen Emissionen festgesetzt werden kann.

- bb. Über den Mangel der festgesetzten Emissionskontingente kann auch nicht § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO hinweghelfen, wonach Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 S. 1 BauNVO auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden können (gebietsübergreifende Gliederung).

Zwar mag es sein, dass die Antragsgegnerin – so wie sie nun in der geänderten Bebauungsplanbegründung auf Seite 17 ausführt – zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über wenigstens ein festgesetztes Gewerbegebiet verfügt hat, das mit keiner Geräuschkontingentierung oder mit einer Geräuschkontingentierung belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht. Das reicht jedoch – so das BVerwG in seinem Urteil vom 7. Dezember 2017 – nicht aus. Nach der v.g. Entscheidung hängt die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung davon ab, dass ihr auch ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liegt. Es gehört zu einer geordneten Städtebaupolitik, dass sich die Gemeinde darüber klar wird, ob und welche geeigneten Baugebiete nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion von

Ergänzungsgebieten übernehmen sollen. Der Plangeber muss in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder in seiner Begründung dokumentieren, dass und wie er von der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht hat. Daran fehlt es hier. Der nachträgliche Hinweis seitens der Antragstellerin auf die Entscheidung des BVerwG vom 7. Dezember 2017 auf Seite 17 der Bebauungsplanbegründung überzeugt nicht vom Gegenteil und ist unzureichend.

b. Abwägungsmängel

Der Bebauungsplan beruht auf Mängeln in der Abwägung, die für das Abwägungsergebnis erheblich waren. Beachtliche Verstöße gegen § 2 Abs. 3 BauGB liegen vor.

aa. Abwägungsmangel bzgl. Lärm (Gewerbe- und Verkehrslärm)

Der Bebauungsplan stellt nicht sicher, dass das Wohngrundstück der Antragstellerin ausreichend gegen Lärm geschützt ist. Die Abwägung zum Thema Lärm ist fehlerhaft erfolgt.

Dies insbesondere aus dem Grund, dass zum einen die festgesetzte Emissionskontingentierung nicht den Vorgaben des Gesetzes entspricht (dazu unter 1) und zum anderen weil die Emissionskontingentierung auf einer fehlerhaften schalltechnischen Untersuchung beruht (dazu unter 2).

- (1) Die Abwägung entspricht aufgrund der fehlerhaften Emissionskontingentierung nicht den Vorgaben des Gesetzes. So wurde im Rahmen der Abwägung unzutreffend davon ausgegangen, dass es nach den Vorgaben des BVerwG ausreichend sei, wenn insgesamt im Stadtgebiet der Antragsgegnerin ein nicht kontingentiertes Gewerbegebiet existiert. So wird in der Planbegründung generell versichert, dass „ausreichende Gewerbe- und Industriegebiete“ bestehen, in denen das Nutzungsspektrum nach § 8 BauNVO ausgeschöpft werden kann. Hierbei wurde jedoch verkannt, dass das BVerwG für eine solche Verlagerung verlangt, dass der gebietsübergreifenden Gliederung ein darauf gerichteter *planerischer Wille der Gemeinde* zugrunde liegt. Es gehört demnach zu einer geordneten Städtebaupolitik, dass sich die Gemeinde darüber klar wird, ob und welche

geeigneten Baugebiete nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen sollen. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Ein planerischer Wille der Gemeinde ist nicht zu erkennen. Die nachträglichen Ausführungen dazu, dass innerhalb der Gemeinde ausreichende Gewerbe- und Industriegebiete bestehen, erfolgten im Rahmen – so die Antragsgegnerin selbst – von redaktionellen Änderungen. Sie wirken pauschalisiert.

- (2) Die Schalltechnische Untersuchung vom 23.08.2018, auf der die Emissionskontingentierung beruht, ist zudem fehlerhaft und wurde nur unvollständig in die Planung übernommen. Diese Fehlerhaftigkeit hat sich auch auf das Abwägungsergebnis ausgewirkt. Auf diesem Abwägungsfehler beruht der Bebauungsplan.

Die schalltechnische Untersuchung geht von unzutreffenden, veralteten Annahmen aus, wählt falsche Immissionsorte entgegen Ziffer 2.3 der TA Lärm, ist in sich und zu anderen Planunterlagen widersprüchlich und irritierend. Die Untersuchung ist nicht plausibel. Im Einzelnen:

- (a) Die Darstellung der Bebauungssituation im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf Seite 13 ist unzutreffend. So heißt es dort, dass das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 im Westen und Norden durch vorhandene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen, im Osten durch die Niedenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße begrenzt wird. Die Tatsache, dass sich nordwestlich des Plangebietes Wohnbebauung befindet, wird innerhalb der Darstellung zur Bebauungssituation vernachlässigt. Dass sich in diesem Bereich schutzwürdige Wohnbebauung befindet, ist aber eine überragend wichtige Information für die Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation.
- (b) Bei der Festlegung von Immissionsorten wurde gegen die Vorgabe der TA Lärm (Ziffer 2.3 i.V.m. A.1.3 des Anhangs) verstoßen. Nach Ziffer 2.3. der TA Lärm ist maßgeblicher Immissionsort im Einwirkungsbereich der Anlage, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Dies ist wohl in

Bezug auf den Porscheweg zunächst die Wohnbebauung Porscheweg 12. Das Schallschutzgutachten benennt als Immissionsort 9 jedoch stattdessen den Porscheweg 10. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zur der Wahl des Immissionsortes 9 Einwendungen erhoben. Die Antragsgegnerin führte sodann hierzu aus, dass es sich hierbei um einen redaktionellen Fehler handle, wie aus Anhang A zu der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen sei. Die Antragstellerin kann hier keinen offensichtlichen redaktionellen Fehler erkennen.

- (c) Hinsichtlich der Vorbelastung wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 23.08.2018 keine aktuellen Daten verwendet. Auf Seite 19 der Untersuchung heißt es, dass die Vorbelastung für das neue Plangebiet der 3. Änderung der Vorbelastung der 2. Änderung entspricht. Die Emissionsdaten wurden dem Vorgutachten aus dem Jahre 2006 entnommen und sodann für eine Schallausbreitungsberechnung verwendet. Der Gutachter legte seiner Berechnung damit eine Situation zugrunde, die nicht mehr dem Ist-Zustand entspricht. Das Vorgutachten und die dort ermittelte Vorbelastung waren zum Zeitpunkt der Erstellung der streitigen schalltechnischen Untersuchung bereits ca. 12 Jahre alt. Innerhalb von 12 Jahren haben sich wesentliche Veränderungen ergeben, die für die Ermittlung der Vorbelastung des Gebietes ausschlaggebend sind. So haben sich neue Unternehmen angesiedelt und damals relevante Unternehmen sind aufgegeben worden. Als Beispiel sei hier auf die Fa. Wirzlius hingewiesen. Diese Firma war zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung im Jahr 2018 nicht mehr existent. Dennoch wurde sie bei der Schallleistungspegelberechnung berücksichtigt, vgl. Anhang D zur schalltechnischen Untersuchung.

Die Einwendungen zur Vorbelastung (bspw. auch seitens der Firma 3M, Schreiben vom 12.12.2017, Blatt 809 der Verwaltungsakte) wurden seitens der Antragsgegnerin falsch abgewogen.

- (d) Darüber hinaus ergeben sich zwischen dem Bebauungsplan und der schalltechnischen Untersuchung erhebliche Unstimmigkeiten zur

Einteilung der Teilflächen bezogen auf die Emissionskontingentierung. Durch die fehlende Festsetzung der errechneten Emissionskontingente für die Flächen für Versorgungsanlagen entspricht die Festsetzung insgesamt nicht dem Schallgutachten. Auf Seite 15 (Punkt 6) der Untersuchung werden folgende Teilflächen festgelegt: TF 8A, TF 8B, TF 8C und TF 8D. Diese Einteilung entspricht nicht der festgesetzten Emissionskontingentierung im Bebauungsplan. Insbesondere werden die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen im Schallgutachten mit Emissionskontingenten berücksichtigt (Teilfläche 8D, 55/42 dB(A)). In der Festsetzung werden die Flächen für Versorgungsanlagen dann jedoch ohne Beschränkung der Emissionen festgesetzt. Damit ist die Einhaltung der berechneten Immissionen an den Immissionsorten durch die Festsetzung nicht gewährleistet. Das Schallgutachten kann angesichts der unkontingentierten Fläche für die Begründung der Festsetzungen insgesamt nicht mehr herangezogen werden.

Zudem widerspricht die Einteilung auf Seite 15 der Untersuchung auch der in Anhang B zur schalltechnischen Untersuchung dargestellten Einteilung; dort findet sich ein Teilgebiet GE 2. Das Teilgebiet GE 2 wird beim Vorschlag zur Emissionskontingentierung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf Seite 26 jedoch dann vermisst.

- (e) Widersprüchlich wird auch das Thema der Erschließung des Plangebietes behandelt. Während im Fließtext die Mitteilung erfolgt, dass eine Erschließung über die Nidenstraße und die Forststraße erfolge, wird bei der konkreten Berechnung (S. 77 der Untersuchung) nur die Nidenstraße berücksichtigt.
- (f) Die Antragstellerin vermisst zudem im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung eine Auseinandersetzung mit den Aussagen des Lärmaktionsplanes der Antragsgegnerin, nachdem das Plangebiet durch Verkehrslärm schon stark belastet sei.

Der Sachverhalt zum Verkehrsaufkommen ist zudem insgesamt seitens des Gutachters unzutreffend ermittelt.

bb. Abwägungsmangel bzgl. Entwässerung

Nicht richtig abgewogen hat die Antragsgegnerin die auf das Wohngrundstück der Antragstellerin drohende Gefahr der Überflutung bei der nun vorgesehenen Entwässerung über den Mönchengraben. Der Belang des Schutzes des Grundeigentums der Antragstellerin vor Niederschlagswasser, das aus dem Plangebiet abfließt, ist abwägungsbeachtlich.

- Vgl. bspw. VGH Bad.-Württ., Urt. vom 24.07.2019, Az. 5 S 2405/17 -

Der Bebauungsplan enthält unter Ziffer 3.5 der Begründung Ausführungen zum Umgang mit dem Schutzgut Wasser. Gegenüber der zuletzt offengelegten Fassung wurden in diesen Abschnitt noch umfangreiche Ergänzungen zum Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser aufgenommen. Insbesondere soll zukünftig nunmehr die Entwässerung über den Mönchengraben erfolgen. Dabei wird anerkannt, dass eine direkte Entwässerung über diesen Graben nicht möglich ist, es wird ausgeführt, dass „eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich“ sei (S. 15).

Den Ausführungen der Antragsgegnerin in der Begründung stehen keine diesbezüglichen Festsetzungen gegenüber. Damit wird der Bebauungsplan seiner Aufgabe nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht gerecht, Bebauungspläne aufzustellen „soweit“ dies erforderlich ist.

Beim Mönchengraben handelt es sich – wie zuvor dargestellt – um einen unterirdisch verrohrten früheren Entwässerungsgraben. Die Rohrleitungen haben bereits zum jetzigen Zeitpunkt ihre Auslastungsgrenze erreicht. Anwohnern des Porschewegs wurde aufgrund dessen eine Entwässerung über den Mönchengraben untersagt. Bereits dem ursprünglichen Bauherrn des Hauses unserer Mandantin in der Porschestr. 10 wurde im Baugenehmigungsverfahren 1997 die Versickerung des Regenwassers vor Ort aufgegeben. Nach einem Starkregenereignis im Jahr 2014 beantragte die Antragstellerin den Anschluss an die Niederschlagsentwässerung. Dies wurde mit Hinweis darauf abgelehnt, dass die Kapazitätsgrenze erreicht sei.

Stattdessen wurde der Antragstellerin der nachträgliche Bau einer zusätzlichen Mulden-/Rigolen-Entwässerung auferlegt.

Zugleich sind insbesondere bei Unwetter und Starkregen wie am 2. August 2014 und 17. Juni 2020 Überflutungen und Wassereinbrüche in Gebäude in der Umgebung des Mönchengrabens sowie großflächige Überflutungen von Wiesen auf der Trasse des Mönchengrabens festzustellen. An der zu dem Wohnhaus der Antragstellerin unmittelbar angebauten Doppelhaushälfte Porschestra. 12 trat das nicht mehr durch den Mönchengraben abführbare Oberflächenwasser bei dem Ereignis am 17. Juni 2020 an das Gebäude heran und versickerte unter der Bodenplatte. Nach allen Anzeichen genügt der Mönchengraben bereits heute nicht zur ordnungsmäßigen Entwässerung der angeschlossenen Bereiche. Eine zusätzliche Belastung erhöht die Gefahr von Überflutungen und Wassereinbrüchen auch bei der Antragstellerin.

Entgegen § 2 Abs. 3 BauGB wurde dieser Belang nicht ausreichend im Rahmen der im Bebauungsplan vorgesehenen Entwässerung berücksichtigt. Die fehlenden Kapazitäten sind der Antragsgegnerin offensichtlich bekannt. Die vorgesehene Entwässerung ist daher nur unter weiteren Voraussetzungen, namentlich etwa einer notwendigen Rückhalteeinrichtung, umsetzbar, deren Festsetzung pflichtwidrig unterblieben ist, die jedoch in der Abwägung fest vorausgesetzt wurde.

cc. Abwägungsmangel bzgl. Erschließung / Tiefgaragenzufahrt

Es liegt zudem ein Abwägungsmangel betreffend die Erschließung / Erreichbarkeit der Tiefgaragenzufahrt vor. Im Rahmen der Abwägung hätte die Antragsgegnerin zu dem Ergebnis kommen müssen, dass eine Erschließung über die Forststraße/Zufahrt zur Tiefgarage über die Forststraße nicht möglich ist – insbesondere aufgrund des Schutzes der Wohnbebauung vor belästigenden Immissionen. In der Bebauungsplanbegründung heißt es trotz mehrfacher Einwendungen der Antragstellerin, dass eine Erschließung des Geländes sowohl über die Nidenstraße als auch über die Forststraße (über das Betriebsgelände von MC² Europe) grundsätzlich denkbar ist, vgl. S. 13 der Begründung. Es erfolgt lediglich der Hinweis, dass aufgrund der festgesetzten

Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung eine Erschließung über die Forststraße nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

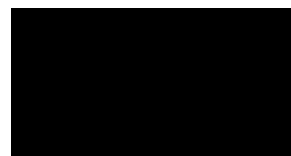
Zudem beruht der diesbezügliche Abwägungsmangel auf unstimmen Planunterlagen:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 23.08.2018 wird unter Punkt 7.2 angenommen, dass *„die dafür erforderliche Zuwegung [...] von [...] an der Forststraße sowie über die vorhandene Einfahrt an der Nidenstraße erfolgen [soll]“*. Eine untergeordnete Erschließung über die Forststraße ergibt sich hier nicht. Diese Tatsache zeigt einmal mehr, dass die Planunterlagen insgesamt nicht stimmig und nicht plausibel sind.

Beachtlich ist zudem, dass die Berechnungen für das Schallschutzgutachten (ab Seite 77, Anhang H) zugrunde legen, dass PKWs und LKWs ausschließlich von der Nidenstraße in die / aus der Tiefgarage fahren. Die Forststraße wird dort nicht berücksichtigt. Auf Seite 35/36 fahren laut Gutachten sodann nur LKW in die Tiefgarage, und zwar über die Zufahrt Forststraße. Die Antragsgegnerin vermerkte selbst in ihrer Abwägungstabelle hierzu „Fehler“, vgl. Blatt 1357 der Verwaltungsakte.

Festzuhalten ist, dass es hinsichtlich des Themas Erschließung an einer unzutreffenden Ermittlung des Sachverhaltes und an einer ordnungsgemäßen Abwägung fehlt.

Nach alledem ist dem Antrag stattzugeben.



Stellungnahme(n) (Stand: 30.09.2022)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Nidenstraße
Verfahrensschritt: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB
Zeitraum: 29.08.2022 - 30.09.2022

Behörde:	Industrie- und Handelskammer Düsseldorf
Frist:	30.09.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: Dr. Vera Jablonowski, am: 01.09.2022 , Aktenzeichen: 32/Jab Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße/Nidenstrasse für den Bereich Hilden-West Erneute Offenlage Sehr geehrter Herr Felsmann, die erneute Offenlage erfolgt auf der Basis zweier Normenkontrollanträge. Die Stadt Hilden hat in diesem Zusammenhang einem Heilungsverfahren zugestimmt. Das Unternehmen MC² wurde in die Planänderungen einbezogen. Vor diesem Hintergrund haben wir keine Anregungen zum o.g. Planverfahren. Freundliche Grüße Abteilung Branchenbetreuung Dr. Vera Jablonowski Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann



Bürgermeister
Fachbereich Planung
40721 Hilden

Ihr Schreiben v. 23.08.2022
Aktenzeichen 61-1-8703/ 22
Datum 27.09.2022

Auskunft erteilt
Zimmer
Tel. 02104 99-
Fax 02104 99-
E-Mail

Frau Steinhof
3.115
2606
84-2606
sandra.steinhof@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Stadt Hilden
Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung
Bereich: „Düsseldorfer Str., Niedenstr.,
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu der o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde

Gegen den o.g. Bebauungsplan der Stadt Hilden bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Die Entwässerung soll über das vorhandene Trennsystem der Stadt Hilden erfolgen.

Das Bebauungsplangebiet entwässert über die Einleitungsstelle DE-01-M in den Mönchengraben. Diese Einleitungsstelle ist mit einer Ordnungsverfügung versehen (Az.: 7022D400-129/12 Bo/Bü), da die Gewässerverträglichkeit bis dato nicht nachgewiesen wurde.

Es dürfen keine zusätzlich angeschlossenen Flächen aus dem Einzugsgebiet in den Mönchengraben eingeleitet werden. Im Rahmen der Entwässerungskonzeption ist der Unteren Wasserbehörde nachzuweisen, dass die zusätzlich angeschlossenen Flächen aus dem Bebauungsplangebiet keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Gewässer haben bzw. die hydraulische Situation im Gewässer verschärft wird.

Bei einem sehr seltenen Hochwasser (HW) der Itter (HQ extrem) besteht die Gefahr der Überflutung des Plangebietes.

Hierzu wird auf die entsprechenden Darstellungen in den HW-Risiko- und HW-Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf verwiesen.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

...

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
08:30 bis 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
07:30 bis 12:00 Uhr und
Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Untere Immissionsschutzbehörde

Seitens des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Ich rege an, nachfolgenden Vorschlag als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen ist der Nachweis nach DIN 45691 zur Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents im jeweiligen bau-, immissions-schutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebsbezo-gene Immissionsprognose nach TA Lärm zu führen. Der Beurteilungspegel nach TA Lärm darf dabei das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten.

Untere BodenschutzbehördeAllgemeiner Bodenschutz

Der oben genannte Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit Gebäuden bebaut, so dass dem Ziel mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen entsprochen wird.

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutz-barem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Altlasten

Meine Anregungen zu der Fläche aus dem Altlastenkataster und zum Erhalt der Grundwassermess-stellen sind im Rahmen des Satzungsbeschlusses vom 10.07.2019 berücksichtigt worden und sind auch in der erneuten Offenlage enthalten.

Es werden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

Kreisgesundheitsamt

Es werden keine Anmerkungen vorgebracht.

Untere NaturschutzbehördeLandschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschafts-schutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Eingriffsregelung / Umweltprüfung

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Das entstehende Kompensationsdefizit von 1.834 Punkten soll laut Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan durch Maßnah-men aus dem Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen werden. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Göden/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

Aus Sicht der UNB sind mit dieser Zuordnung die entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Artenschutz

Es sind nachweislich der erstellten Artenschutzprüfung (ASP I) aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren sowie unter der vollständigen Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten. Es ist kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erkennbar.

Folgende verbindlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden benannt:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln, Schnittguthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe.
- Die Höhlenbäume sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor der Fällung mittels Hubsteiger oder mittels Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten auf einen Besatz zu kontrollieren.

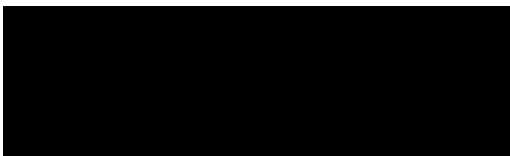
Die für die ökologische Baubegleitung zuständige Ansprechperson ist der UNB mit Kontaktdaten zu benennen. Die UNB ist über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren.

Planungsrecht:

Bei dem aktuellen Verfahren handelt es sich um eine erneute Offenlage des o.g. Bebauungsplans. Die Anregungen aus den Stellungnahmen der Kreisverwaltung Mettmann sind zu beachten.

Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt, bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses und weiter um Benachrichtigung wann der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Im Auftrag



**Stadt Hilden
Planungsamt**

**40721 Hilden
Am Rathaus 1**



Bund für Umwelt -und
Naturschutz LV NW e.V.
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Humboldtstraße 64
40723 Hilden
Tel. 02103 / 65030

Hilden, 30.09.2022



NABU Hilden

Andreas Metzmacher
Walder Straße 173
40724 Hilden
Tel. 02103 – 4925890

Kopie lutz.groll@hilden.de
Kopie: Peter.Stuhlraeger@hilden.de
Kopie tim.felsmann@hilden.de
Kopie: info@lb-naturschutz-nrw.de

Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Niedenstraße
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB vom 29.08.2022 – 30.09.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

in einigen Fragen – wie Verkehrsführung und Überprüfung der Belastungssituation - sind durch die in der Vorlage enthaltenen „Streichungen“ und „Neuformulierungen“ ein möglicherweise tragfähiger Kompromiss mit den Anwohnern erreicht.

Die bereits in unserer früheren Stellungnahme vorgetragenen Bedenken und Anregungen sehen wir in Teilen dennoch nicht sachgerecht und hinreichend beantwortet und halten diese deswegen wie folgt weiter aufrecht.

So sind in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag folgende Lücken zu beseitigen und nachzuarbeiten:

- Die Attikableche müssen immer auf Fledermausvorkommen überprüft werden . Die Aussage im Kapitel 5.4 , dass dort keine Fledermäuse leben und reproduzieren können, ist fachlich nicht zu halten
- .Außerdem existierte in den Baumhöhlen eine Spechtbrut, die auch der Stadt Hilden schriftlich gemeldet wurde. Die Höhlen müssen mit Hubsteiger UND Endoskop überprüft werden, bevor die Bäume gefällt werden. Der Nutzen eines Batdetektors hierbei ist fachlich nicht hinreichend bw, geboten, da dies hierzu zu keiner Erkenntnis führt.

Aus den neu vorgelegten Unterlagen und den neueren Entwicklungen – insbesondere der Starkregenereignisse haben sich u.A. nach weitere Fragen und Prüfnotwendigkeiten ergeben, die nicht erst im „Baugenehmigungsverfahren“ sondern im jetzt noch laufenden B-Planverfahren zu klären sind.

Entwässerungsproblematik im B-Plan –Verfahren auch nach mehr als 10 Jahren Verfahren nicht gelöst

Die früheren Anmerkungen des Kreis Mettmann hat uns zu einigen Nachfragen veranlasst.

"Die Möglichkeit der geplanten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den begrüneten Teilbereichen sei im Vorfeld durch entsprechende Untersuchungen zu ermitteln. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sei entsprechend des Verschmutzungsgrades des Niederschlagswassers evtl. eine Vorbehandlung erforderlich. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation favorisiert."

„Hierzu erwarten wir die flächenbezogene Planung der entsprechenden benötigten Regenrückhaltungen, der Vorbehandlungen und auch der danach möglichen und notwendigen Versickerungseinrichtungen wie z.B. Rigolen. Diese sind in dem Bebauungsplan entsprechend darzustellen und möglicherweise die räumliche Ausdehnung der Gebäude zu reduzieren.

Die Einleitung von Regenabflusswasser in den nahegelegenen Bach ist nur in der nach WRRL zuträglichem Maße möglich und es sind Vorrichtungen zu schaffen, dies auch sicher zu gewährleisten.

Zusätzlich ist hinsichtlich des hoch anstehenden Grundwassers in diesem Bereich keine hinreichende Untersuchung zu dem Einflüssen und Gefahren durch die geplante LKW-Tiefgarage zu finden. Dies halten wir für einen eklatanten Mangel.“

Es verwundert uns deshalb nun unter **7.9 Ver- und Entsorgung** (Seite 16 der SV) dazu folgende Aussagen zu lesen:

„Es wird zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass aufgrund der integrierten Lage die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet sichergestellt werden kann. Die Flächen sollen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, diese entwässert im Trennsystem. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz.

*Die Flächen sind im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt, **aufgrund der hydraulischen Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße und Forststraße ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Über Details der Rückhaltemaßnahmen und der Anschlussmöglichkeiten wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert entschieden**“*
(Hervorhebung durch uns)

Ein ganz wesentliches Defizit sehen wir in der vollständigen Verlagerung der Aussagen und Planungen zur Wasserrückhaltung im Plangebiet auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren. Mehrfach wird in den Texten (Umweltbericht, Begründung) die **Erfordernis der Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet** gefordert. Der Hintergrund wird mehrfach genannt: Der Regenwasserkanal des Trennsystems ist hydraulisch bereits belastet. Inhaltlich fraglich ist dazu die Aussage, dass durch diesen Rückhalt der Entwässerungskanal "entlastet" wird. Ein absolut voller Kanal kann nicht durch den Verzicht auf zusätzliche Wassermengen entlastet werden.

Wieso wurde über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren keine planerische Konfliktbewältigung geschaffen? Woraus leitet man die Möglichkeit einer Konfliktbewältigung ab, dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu schaffen? Wie sollen dabei ökologische Belange und zu erwartende Zusatzbelastungen von Anwohner bzw. Eigentümer*innen von betroffenen, angrenzenden Grundstücken insbesondere bei Starkregenereignissen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden? Denn die Baugenehmigung ist ein übellicherweise „**nichtöffentliches Verfahren**“ und die Fakten dazu sind nicht ohne weiteres zugänglich.

Zur Klimadiskussion in Bebauungsplanverfahren:

Wir erwarten, dass die zukünftige Gestaltung dieses Gebietes - auch mit Öffentlichkeitsbeteiligung - und unter den verschärften Bedingungen durch das Klimaanpassungsgesetz NRW aus Juli 2021 behandelt wird. Hier möchten wir aus der Veröffentlichung der Landesregierung NRW zu diesem Gesetz zitieren:

„§ 4 Umsetzung der Klimaanpassungsziele durch die Landesregierung

(5) Bei der Begrenzung der negativen Folgen des Klimawandels und der Steigerung der Klimaresilienz kommen dem Schutz und dem Ausbau der grünen Infrastruktur *eine besondere Bedeutung zu.*“

„§ 5 Klimaanpassung durch andere öffentliche Stellen

(1) Die anderen öffentlichen Stellen haben ebenfalls eine Vorbildfunktion zur Anpassung an den Klimawandel und erfüllen diese in eigener Zuständigkeit und Verantwortung.“

„§ 6 Berücksichtigungsgebot

Das **Berücksichtigungsgebot** konkretisiert die allgemeine Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und kommt bei allen ihren Planungen und Entscheidungen zum Tragen, soweit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Entscheidungsspielräume bestehen. Das Gebot umfasst sowohl Verwaltungsentscheidungen mit Außenwirkung als auch Entscheidungen ohne Außenwirkung.

In einigen Bundesgesetzen, wie dem Baugesetzbuch, wird die Klimaanpassung bereits ausdrücklich als zu berücksichtigendes öffentliches Interesse aufgeführt, in anderen Gesetzen ist dies jedoch bisher nicht der Fall.“

Die Situation zu dem "Vorstadtklima" stellt sich derzeit wie folgt dar.:

„Nahezu das gesamte Plangebiet wird als Fläche mit Vorstadtklima dargestellt. Das Vorstadtklima bildet den Übergang zwischen den Klimaten der bebauten Flächen und den Klimaten des Freilandes. Typisch hierfür sind Baumstrukturen, Durchgrünung mit Baum- und Strauchbestand und eingeringer Versiegelungsgrad.

Das Klima in diesen Bereich zeichnet sich durch eine leichte Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung.



Diese günstige stadtklimatische Situation setzt sich immer noch auf der gegenüberliegenden Seite fort, auch wenn sich die mittlerweile auf der Grünfläche installierten PV-Anlage und die dafür gefälltten Bäume die Situation etwas anders darstellt. Deshalb wird die Wirkung dieses an sich klimagünstigen Vorstadtbereich für den Rand der Stadt Hilden etwas geschmälert. Deshalb wäre eine Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung des Klimaanpassungsgesetzes NRW zu empfehlen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Zu den dort diskutierten Fragen hinsichtlich Lärmbetastung sollte im Baugenehmigungsverfahren sicher eine interne Lösung gefunden werden.

SEVESO-III-Richtlinie

Zu den dort gemachten Aussagen möchten wir keine Anregungen geben. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass es in der Genehmigungsunterlage der Sondermüllverbrennungsanlage der Currenta eine Aussage gab, dass selbst „bei nicht bestimmungsgemäßen Betrieb“ ein solcher Störfall nicht eintreten könne. Wir gehen davon aus, dass die Genehmigungen der Akzo-Nobel und 3M einen möglichen Störfall tatsächlich beherrschbar machen.

Gezeichnet:

Dieter Donner

Für den BUND NRW e.V. –OG Hilden

Andreas Metzmacher

für den NABU Kreisverband Mettmann e.V. ,
als Stadtbeauftragter für Hilden

Übersicht zu den Ergänzungen / Anpassungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung nach der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 29.08 bis einschließlich 30.09.2022:

Stand 27.06.2023

In den textlichen Festsetzungen:

Die textliche Festsetzung 6. Geräuschkontingentierung wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund der Anregungen des Kreises Mettmann um folgenden Absatz ergänzt:

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen ist der Nachweis nach DIN 45691 zur Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach TA Lärm zu führen. Der Beurteilungspegel nach TA Lärm darf dabei das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten.

In den textlichen Hinweisen:

Der textliche Hinweis zum Artenschutz wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund der Anregungen des Kreises Mettmann, BUND und NABU sowie einer Stellungnahme der Öffentlichkeit wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig. **Zu den Rodungsarbeiten gehören auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln, Schnittguthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe.**

Bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume sind Maßnahmen zur Risikominimierung (Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger **oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten und Endoskop**) vorzusehen, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Tiere vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartierangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen.

Sofern ein Anbau an die bestehenden Hallen vorgesehen wird, ist eine Untersuchung der Attika auf einen Besatz mittels Hubsteiger und Endoskop im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Die für die ökologische Baubegleitung zuständige Ansprechperson ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mit Kontaktdaten zu benennen. Die UNB ist über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung zu informieren.

Alle Ergänzungen und Anpassungen im textlichen Hinweis zum Artenschutz sind fett, kursiv und unterstrichen dargestellt.

In der Begründung und Umweltbericht:

Die zuvor benannten Ergänzungen / Anpassungen in den textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweisen wurden inhaltlich auch in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommen.

Des Weiteren wurde der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser (Versickerung) mittels der durchgeführten hydrogeologischen und chemischen Untersuchungen weitergehend untersucht. Das hydrogeologische Gutachten sowie die gutachterliche Stellungnahme zu den chemischen Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenproben werden Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Ergänzungen und Anpassungen nach der öffentlichen Auslegung sind in der Begründung und Umweltbericht kursiv und unterstrichen gekennzeichnet.