

Der Bürgermeister

Hilden, den 20.04.2010

AZ.: IV/61.1.or



Hilden

WP 09-14 SV 61/032

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 106B für einen Bereich Herderstraße /
Stockshausstraße /Gerresheimer Straße und der Straße "Auf dem
Sand";
Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage
Beschluss der erneuten Offenlage**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2010			
Rat der Stadt Hilden	12.05.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 22.02.2010

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Aus Sicht des Umweltamtes:

Untere Wasserbehörde

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren wurden aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes wurden keine Anregungen vorgebracht. Der Anregung zur informell erfassten Verdachtsflächen wird stattgegeben und diese fehlenden Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes

Es wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Die separat abgestimmten Änderungsvorschläge für die Textlichen Festsetzungen wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

Aus Sicht des Planungsamtes:

Untere Landschaftsbehörde

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

1.2 Schreiben der Anwaltskanzlei Lenz und Johlen in Vertretung der Fa. Aldi vom 26.02.2010

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.

Die Anwaltskanzlei fordert für ihren Mandanten in ihrem Schreiben eine mögliche Erweiterung des innerhalb des Plangebietes befindlichen Aldi-Marktes und beruft sich auf eine „nicht unerhebliche Nahversorgungsfunktion“ für die nähere Umgebung.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung sind auch die privaten Belange und Interessen der Eigentümer einzustellen; jedoch können diese Belange anderen Belangen untergeordnet werden.

Bezüglich der heutigen planungsrechtlichen Situation der Stadt Hilden ist festzustellen, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs im Geltungsbereich des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 106 grundsätzlich nicht zulässig ist, sondern nur ggfs. im Wege einer Befreiung gemäß § 31 BauGB von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans. Gegen die Entscheidung, eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäfts über die Grenze zur Großflächigkeit hin weg, hat die Fa. Aldi verwaltungsgerichtliche Klage erhoben.

Eine Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes weit über alle Grenzen hin zur Großflächigkeit des Vorhabens – insbesondere auch vor dem Hintergrund des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Hilden – ist nicht vorstellbar.

Der Aldi-Filiale wird in der textlichen Festsetzung eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit eröffnet, so dass für den Betrieb evtl. Änderungen erstmals planungsrechtlich zulässig werden. Im Übrigen wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung verwiesen

Daher werden die Anregungen unter Punkt 1 zurückgewiesen.

Zu 2.

Die Kanzlei weist hier darauf hin, dass die im öffentlich ausgelegenen Bebauungsplanentwurf getroffene Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes im östlichen Plangebiet abwägungsfehlerhaft ist.

Sie begründet dies, indem sie auf das innerhalb dieses Bereiches des Plangebietes befindliche Wohngebäude verweist, welches durch den Aldi-Parkplatz nicht den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes genießt, sondern eher den eines Mischgebietes und fordert daher auch die Festsetzung für diesen Bereich als Mischgebiet. Dieser Anregung ist zum Teil Folge zu leisten.

Die Zielsetzung dieser Forderung ist allerdings fraglich, da die Anwaltskanzlei auf diesem Wege versucht, einen planungsrechtlichen Anspruch für die Erweiterung der Aldi-Filiale an diesem Standort zu erwirken, wohlwissentlich, dass ein Lebensmitteldiscounter in der gewünschten Größe weder in einem Gewerbegebiet noch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre und dies auch durch entsprechende Gerichtsurteile dokumentiert ist.

Diese Vorgehensweise ist insofern nicht stimmig, da die Kanzlei einerseits der Stadt Hilden vorwirft, das Wohngebäude hinsichtlich der vom Aldi-Parkplatz ausgehenden Lärmemissionen nicht genügend geschützt zu haben, andererseits aber eine Erweiterung fordert, die mit einer stärkeren Frequentierung des Parkplatzes einhergeht und somit die Schutzbedürftigkeit des Wohngebäudes hinten anstellt.

Durch eine Ergänzung des Lärmgutachtens ist festgestellt worden, dass auf Grund der Lärmemissionen der Aldi-Filiale mit Parkplatz, Wohngebäude in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig errichtet werden können. Vor dem Hintergrund der Darstellung im Flächennutzungsplan wird nunmehr auch die östliche Teilfläche als Gewerbegebiet mit einem emissionswirksamen Lärmemissionskontingent L_{EK} ausgewiesen.

Auf Anraten des Kreisgesundheitsamtes werden innerhalb des gesamten Plangebietes Lärmfestsetzungen getroffen, die den dort befindlichen Wohngebäuden – auch dem gemischt genutzten Gebäude Gerresheimer Straße 97-103 – Lärmimmissionen eines Mischgebietes zumuten, um dort noch gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes dennoch erhalten bleibt.

Um den Ist-Zustand sowohl für die Fa. Aldi als auch das bestehende Wohngebäude im östlichen Geltungsbereich zu sichern, werden beide Objekte in ihrem Bestand durch den § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert (Fremdkörper-Festsetzung).

Langfristiges städtebauliches Ziel ist es jedoch, das Gewerbegebiet insbesondere für das produzierende Gewerbe inkl. Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe zu sichern. Die Flächen sollen damit auch Nutzungen vorbehalten bleiben, die arbeitsplatzintensiv sind.

Zu 3.

Der unter Punkt 3 geforderten Anregung, auf den Einzelhandelausschluss für

Gewerbegebiete im Bebauungsplan zu verzichten, wird aus bereits erwähnten Gründen nicht stattgegeben.

Die städtebaulich gerechtfertigte und in der Begründung erläuterte Begrenzung der Verkaufskfläche der städtebaulich eben nicht integrierten Filiale ist zum Schutz integrierter Nahversorgungszentren notwendig und auch zulässig.

1.3 Schreiben der Frau Bergner vom 25.02.2010

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Die Verfasserin fordert in ihrem Schreiben die „Umwandlung“ des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet, welches ihrer Ansicht nach bereits besteht.

Die im Schreiben vorgebrachten Argumente z.B. hinsichtlich der bestehenden Gewerbebetriebe sind widersprüchlich, da sie angibt, dass sich aktuell 18 Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes befinden, jedoch in der folgenden Auflistung der Mitarbeiteranzahl der ansässigen Betriebe $5 + 25 = 30$ Gewerbebetriebe.

Unabhängig von der nicht nachvollziehbaren Auflistung der Gewerbebetriebe soll auf künftig der Gebietscharakter als Gewerbegebiet erhalten bleiben. Die Verfasserin hat bereits in früheren Jahren immer wieder versucht, neue Gewerbebetriebe oder Erweiterungen im Umfeld ihres Wohnhauses durch Widersprüche zu verhindern. Bereits damals ist ihr von verschiedenen Behörden versucht worden, deutlich zu machen, dass Wohnhäuser innerhalb des Durchführungsplanes Nr. 106 nur im Zusammenhang mit gewerblichen Anlagen und nur für Bewachungs- und Aufsichtspersonal zulässig waren und auch bleiben sollen. Der Durchführungsplan setzt ein „Mittelgewerbegebiet“ (= eingeschränktes Großgewerbegebiet) fest.

Durch eine Grundstücksteilung ist es dazu gekommen, dass ein Teil des Grundstückes der Fa. Bergner, das nun mit einem Wohnhaus bebaut war, vom restlichen Betriebsgrundstück abgekoppelt wurde. In einem Schreiben des Bauordnungsamtes vom 24.4.1969 wurde aber bereits darauf hingewiesen, dass dadurch das Grundstück nicht zwangsläufig zum reinen Wohngrundstück wird, sondern nach wie vor den Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 106 unterliegt, sich also in einem Gewerbegebiet befindet.

Die hier erkennbare Vorgehensweise, zunächst einmal bauliche Fakten zu schaffen, indem man bewusst ein Wohngebäude innerhalb eines alten und gewachsenen Gewerbegebietes erstellt, um dann nachträglich Forderungen zu stellen, die dem planungsrechtlichen Sachstand eindeutig widersprechen, ist mehr als fragwürdig.

Allerdings ist es auch Aufgabe der Gemeinde, für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen, so dass der Verfasserin dahingegen entgegen gekommen wird, dass zukünftige Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes nur Emissionen in dem Maße erzeugen dürfen, dass für angrenzende Wohngebäude die Schutzwerte eines Mischgebietes eingehalten werden. Somit liegt das Objekt der Autorin weiterhin innerhalb eines Gewerbegebietes, genießt aber bzgl. der zulässigen Lärmemissionen der benachbarten Gewerbebetriebe den Immissionschutz eines Mischgebietes.

2. die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 106B gemäß § 4a Abs. 3 Bau-gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Herderstraße, Stockshausstraße, Gerresheimer Straße und der Straße „Auf dem Sand“.

Dem Beschluss zur erneuten Offenlage liegt die Entwurfsbegründung vom 19.04.2010 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 16.12.2009 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 106B beschlossen.

Der Plan lag während der Zeit vom 25.01.2010 bis einschließlich 26.02.2010 im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden zur Einsichtnahme aus.

Die während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in dem Beschlussvorschlag entsprechend abgehandelt.

Dass der Rat der Stadt Hilden über eine erneute Offenlage zu beraten hat, ist dadurch begründet, dass zur zukünftigen planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ziele nunmehr das gesamte Plangebiet gemäß dem tatsächlich gegebenen Gebietscharakter als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll. Im Entwurf zum Bebauungsplan, der während des Offenlagezeitraumes den Trägern öffentlicher Belange und der Allgemeinheit zur Einsicht und zur Stellungnahme bereit stand, war der östliche Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dies geschah u.a., um das bestehende Wohngebäude im Nachhinein planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der Offenlage und unter erneuter Prüfung bzw. Abwägung des planungsrechtlichen und auch städtebaulichen Sachstandes hält es die Verwaltung für erforderlich und auch sinnvoll, die alte und dem Gebietscharakter entsprechende Festsetzung als Gewerbegebiet beizubehalten. Ein zusätzliches Lärmgutachten, das die vom Parkplatz des Lebensmittel-Discounters ausgehenden Lärmemissionen genauer untersucht hat, kommt zu dem Ergebnis, dass mit den neugetroffenen Lärmfestsetzungen dem Schutz gesunder Wohnverhältnisse Rechnung getragen werden kann. Jedoch kann kein WA-Gebiet ausgewiesen werden, da der durch den Aldi-Parkplatz verursachte Lärm eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte von max. 2dB mit sich bringt. Hiervon betroffen sind die Wohngebäude Stockhausstraße 4 und das Gebäude Gerresheimer Straße 131. Der Verwaltung ist sich dieser Überschreitung bewusst, sieht aber kein anderes planungsrechtliches Instrument, die hier im Laufe der Jahre entstandene städtebauliche Situation unmittelbarer Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen in Gänze zu beheben. Durch die Festsetzung von maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel – bzw. sie werden heute Emissionskontingente L_{EK} genannt - können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend einem Mischgebiet planungsrechtlich abgesichert werden.

Auch für das Wohngebäude innerhalb des Plangebietes (Gerresheimer Straße 97-103) werden die Lärmimmissionswerte eines Mischgebietes eingehalten. Dies kommt somit auch der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 25.09.2009 entgegen, den bestehenden Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes den Schutzcharakter eines Mischgebietes zukommen zu lassen.

Dennoch war der Entwurf für die erste Offenlage, was auch die geringe Anzahl der vorgebrachten Anregungen zeigt, städtebaulich angemessen, erfordert aber nach der notwendigen erweiterten Lärmuntersuchung die Änderung der WA-Festsetzung (Allgemeines Wohngebiet) in GE (Gewerbegebiet) und somit eine erneute Offenlage.

Daher empfiehlt die Verwaltung, dem Beschlussvorschlag zu folgen und der erneuten Offenlage zuzustimmen.

(Thiele)