

Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änd.

für den Bereich

Gerresheimer Str./Stockshausstr./Herderstr.
und die Trasse der Wuppertaler Stadtwerke

Begründung (inkl. Umweltbericht) - Entwurf -



Stand: 14.01.2009

**Änderungen, die sich nach der Offenlage ergeben haben sind durchgestrichen,
kursiv und fett dargestellt*

Inhaltsverzeichnis

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planinhalte
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption
 - 4.2 Grünflächen
 - 4.3 Erschließung
 - 4.4 Ver- und Entsorgung
 - 4.5 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - 4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren
5. Umweltbericht
 - 5.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation
 - 5.2.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild
 - 5.2.3 Boden / Altlasten
 - 5.2.4 Tiere und Pflanzen
 - 5.2.5 Wasser
 - 5.2.6 Klima / Luft / Lärm
 - 5.2.7 Kultur- und Sachgüter
 - 5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes
 - 5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Planalternativen
 - 5.6 Maßnahmen des Monitoring
 - 5.7 Zusammenfassung
6. Bodenordnungsmaßnahmen
7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 22.11.2000 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106A aus dem Jahre 1996 bestätigt.

Das hiervon betroffene Plangebiet umfasst das Gebiet zwischen der Stockshausstraße, der Gerresheimer Straße und der Herderstraße des Hildener Stadtgebietes und der Trasse der Wuppertaler Stadtwerke nördlich der Plangeietsgrenze.

Das Plangebiet der 5. Änderung entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 106A aus dem Jahre 1985.

Die vorhandene Bebauung und deren Nutzungen gliedern sich vornehmlich in zwei Bereiche.

Der eine Bereich wird überwiegend als Wohngebiet genutzt und befindet sich unmittelbar an der Gerresheimer Straße (mit einer mittleren Bautiefe von ca. 20 m) und teilweise noch an der Einmündung Stockshausstraße.

Hinter der Wohnbebauung zwischen Gerresheimer Straße 151 und 183 befindet sich eine ca. 80 bis 100 m tiefe, größtenteils unbebaute Freifläche, die zu den jeweiligen Wohnhausgrundstücken gehört.

An diese Freifläche schließt sich nach Westen hin ein Gewerbegebiet an, das den Rest des Plangebietes umfasst. Die hier ansässigen Betriebe gehören den unterschiedlichsten Branchen an. Auf den Betriebsgrundstücken sind vielfach nicht nur die eigentlichen Betriebsgebäude vorhanden, sondern auch Büro- und Verwaltungsgebäude und hier und da auch ein Wohnhaus.

Die gewerbliche Nutzung der innerhalb des Plangebietes befindlichen Gebäude dokumentiert sich folgendermaßen:

Gerresheimer Straße

Hsnr.

- 135 Pizzeria
- 145 Nagelstudio
- 147 Fahrschule
- ~~149 Funkshop~~
- 151 Gaststätte
- 155 Pizza-Schnellimbiss

Stockshausstraße

Hsnr.

- 24 Spedition
- ~~46 Mum`s Corner (Baby- und Kinderartikel)~~
- 48 Schreinerei-Messebau, Unternehmensberatung
Kfz-Werkstatt, Autopflege, Agentur
- 50 Sanitärbetrieb, Gaststätte-Restaurant
- 56 Kfz-Werstatt

Herderstraße

Hsnr.

- 60 Logic & Design (Möbelfabrikation, Innengestaltung), Holzverpackung

Heinrich-Lersch-Straße

Hsnr.

4	Tischlerei
6	Tennishalle
8	Schreinerei
10	Harley-Davidson-Service
15	Holzhandlung (Lagerfläche)
16	Holzhandlung (Verwaltung, Verkauf)
18-18A	Kompressorentechnik, Krankengymnastik, Freizeitgastronomie
22	Honda-Autohändler

Stand: ~~April 2008~~ **Januar 2009**

Um sich dem juristischen Vorwurf einer ungenügenden Dokumentation nicht auszusetzen, wird an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es sich um eine „Momentaufnahme des Bestandes“ handelt, da im Laufe des Verfahrens durchaus mit einer Fluktuation der gewerblichen Betriebe zu rechnen ist und damit nicht der Anspruch auf Endgültigkeit erhoben werden sollte. Entscheidend für die formale Richtigkeit des Bebauungsplanes ist die Nutzung der Gebäude zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Daher wird diese Fluktuation bis zum Satzungsbeschluss auf Grundlage der eingegangenen Bauanträge beobachtet und aktualisiert.

Im Plangebiet sind aus Sicht des Denkmalschutzes keine erhaltenswerten Gebäude vorhanden.

Obwohl vielfach nicht nur auf den Wohnhausgrundstücken, sondern auch auf den Betriebsgrundstücken Bewuchs vorhanden ist, befinden sich im Plangebiet kaum größere erhaltenswerte Grünstrukturen. Lediglich ein Teilgebiet im Südosten zeigt intensive Begrünung (auf privaten Grundstücken).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12 ha.

2. Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt heute der Bebauungsplan Nr. 106A aus dem Jahr 1985, welcher den Geltungsbereich in zwei Nutzungsbereiche aufteilt.

Zum einen ist dies das allgemeine Wohngebiet (WA) an der Gerresheimer Straße und teilweise noch an der Stockhausstraße.

Der restliche und damit vorwiegende Bereich des Plangebietes ist Gewerbegebiet (GE).

Die Bebauung entlang der Gerresheimer Straße und teilweise der Stockhausstraße, entspricht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Zahl der Vollgeschosse der örtlichen Gegebenheit. Hier sind die Geschossigkeiten zwischen II und IV Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche ist der in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauungstiefe in etwa angepasst.

Im gesamten Plangebiet ist, bis auf den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 A aus dem Jahre 1992, offene Bauweise festgesetzt. Die inhaltliche und planerische Änderung in geschlossen Bauweise bezieht sich auf die Gebäude der Gerresheimer Straße 131 bis 141 sowie das Wohnhaus Stockhausstraße 4.

Ein zwischen Gerresheimer Straße 151 und 183 anliegendes „Hinterland“ ist als nicht überbaubare Wohnbaufläche ausgewiesen. Garagen und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgeschlossen.

Aufgrund des engen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen ist der restliche, als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesene Bereich in sich gegliedert und hat demnach unterschiedliche Ausweisungen und Festsetzungen.

In allen mit GE gekennzeichneten Gebieten gelten folgende Festsetzungen:

- GRZ 0,8
- GFZ 2,0
- Offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse III

Differenziert wird die Nutzung der unterschiedlichen Gewerbegebiete in Bezug auf die jeweilige Nähe zu Wohngebieten.

Demnach ergeben sich unterschiedliche Zulässigkeiten von Anlagen und Betrieben, die sich an die Abstandsliste aus dem Jahre 1982 orientieren.

Weitere Festsetzungen für die GE_{1, 2, 3}-Gebiete besagen, dass die Lärmemissionen pro Einzelanlage folgende Richtwerte nicht überschreiten dürfen:

51 dB (A) tags

36 dB (A) nachts.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 weist das Plangebiet zum einen als „Gewerbegebiet, gegliedert (GE*)“ aus, ein ca. 100 m breiter Streifen parallel zur Gerresheimer Straße wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet. Der Grünordnungsplans der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts im nördlichen Abschnitt der Gerresheimer Straße bis zur Beethovenstraße, die „Ergänzung und Entwicklung von Baumreihen“ vor. Als einen „Bereich mit Defiziten in der Freiflächenentwicklung“ dokumentiert der GOP 2001 fast den gesamten östlich der Heinrich-Lersch-Straße liegenden Bereich, bis zur Gerresheimer Straße hin.

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan 1999) liegt das Plangebiet innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)“.

3. Ziel und Zweck der Planung

Schon das „Interkommunale Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann“ (INTEK, Hamburg 2000) hat schon früh auf die Notwendigkeit hingewiesen, solche alten Bebauungspläne für Standorte außerhalb der Innenstadt zu überarbeiten, in denen noch großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment grundsätzlich zulässig wäre. In diesem kreisweiten Konzept wird auch der Stadt Hilden empfohlen, durch die Änderung dieser alten Bebauungspläne einen Beitrag zum Schutz der Innenstadt (als Geschäftsstandort) und zur Erhaltung der Zentralität zu leisten. Diese Forderung wird von den Trägern öffentlicher Belange – insbesondere durch die IHK Düsseldorf und den Kreis Mettmann sowie die Bezirksregierung – immer wieder in Erinnerung gerufen.

Diese Empfehlungen sind im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden konkretisiert worden. Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 01.03.2006 nach ausführlicher Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürger sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Konzept als verbindliche Leitlinie für die Einzelhandelentwicklung in Hilden beschlossen. Das Konzept stellt somit

einen wesentlichen Bestandteil des Abwägungsmaterials bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei den Entscheidungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen in Hilden dar.

In verschiedenen anderen Bereichen des Stadtgebietes ist die Stadt Hilden dieser Empfehlung auch schon gefolgt. Vor dem Hintergrund immer wiederkehrender Ansiedlungsbegehrens im Plangebiet steht nun die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106A an.

Ziel der Aufstellung der 5. Änderung ist es, für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106A die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben städtebaulich neu zu ordnen. Es sollen Vergnügungsstätten sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Gleichzeitig wird durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106A die Baunutzungsverordnung von 1990 künftig Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Plangebiet.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird – in Anwendung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 106A – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eingeteilt in Gewerbegebiete (GE), Allgemeine Wohngebiete (WA) und einer privaten Grünfläche.

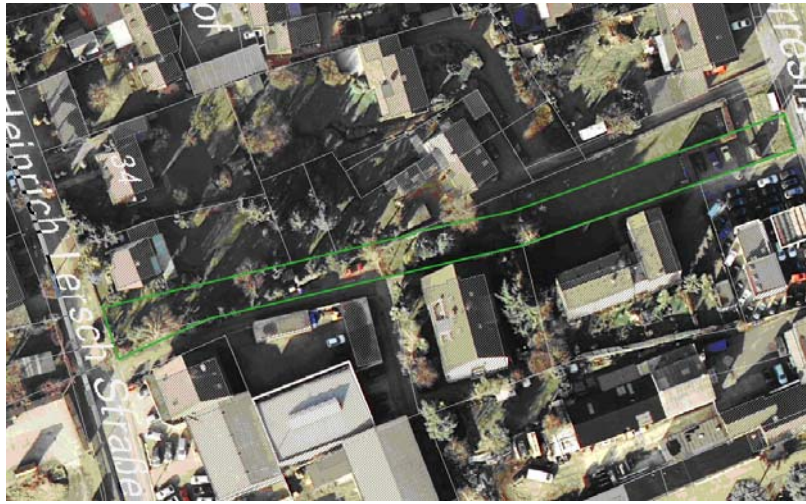
Um den vorhandenen Gebietscharakter jedoch zu erhalten, werden in den Wohngebieten alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen komplett ausgeschlossen.

Das Maß der zulässigen Bebauung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, überbaubare Grundfläche, Baumasse, etc.) wird unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO flexibel in das zurzeit geltende Planungsrecht überführt. Denn die bisherigen Festsetzungen haben die Umgebungsbebauung geprägt, an die sich künftige Bauvorhaben anpassen sollen.

4.2 Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 106A ist am nördlichen Plangebietsrand eine Teilfläche von ca. 46 qm als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese öffentliche Grünfläche stand zum Zeitpunkt des alten Bebauungsplanes Nr. 106A im Zusammenhang mit der gleichen Ausweisung im nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 9 und war als Parkanlage vorgesehen und auch festgesetzt. Mit dieser Ausweisung war beabsichtigt von der Gerresheimer Straße bis zur Heinrich-Lersch-Straße auf der Trasse der Wuppertaler Wasserleitung einen Geh- und Radweg anzulegen, der später mal zu den Naherholungsgebieten im Hildener Westen führen sollte.

Hinsichtlich der Umsetzung ist es jedoch seitdem lediglich bei dem damaligen Vorsatz und Planungswunsch geblieben. Inzwischen ist diese Trasse in einigen Teilen asphaltiert, wird als Garten oder Stellplatzfläche genutzt.



Da von einer zukünftigen Realisierung dieses Geh- und Radweges nicht auszugehen ist, der Grünordnungsplan der Stadt Hilden dieses Ziel auch nicht weiter verfolgt und diese Teilfläche Eigentum der Wuppertaler Wasserleitung ist, wird auf die Festsetzung als „öffentliche Grünfläche“ verzichtet und das Areal nur als private Grünfläche deklariert.

Weitere Grünflächen existieren lediglich zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Gerresheimer Straße und dem Gewerbegebiet. Diese sind und bleiben nicht überbaubare Grundstücksfläche. Weiterhin wird diese Fläche als private Grünflächen festgesetzt, um den Erhalt dieser Frei- und Abstandsfläche planungsrechtlich zu sichern.

Zur Klarstellung der bisher zulässigen baulichen Maßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der gewerblichen und privaten Grundstücke Garagen und Stellplätze zulässig sind. Um das Planungsrecht von 1985 zu aktualisieren wird die Anlegung von Stellplätzen dadurch ökologisch verbessert, dass sie künftig in diesem Bereich in offenporigen Belagsarten – wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen oder Rasengittersteine – ausgeführt werden müssen.

Weiterhin wird als Tribut an die heutige Zeit als Minderungsmaßnahme festgesetzt, dass in allen mit GE gekennzeichneten Flächen Bereiche, die ausschließlich als Feuerwehrezufahrten dienen, in offenporigen Belagsarten - wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen oder Rasengittersteine – auszuführen sind.

Durch diese Festsetzungen wird zwar die bauliche Ausnutzung der Grundstücke flexibler gestaltet, aber das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht vergrößert und keine weitere Verdichtung des Gebiets ermöglicht. Das bedeutet, dass keine Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und durchgeführt werden müssen.

Im Übrigen wird in den Textlichen Hinweisen klargestellt, dass im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weiterhin die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der gültigen Fassung anzuwenden ist.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist heute schon größtenteils bebaut und befindet sich in Nutzung. Die Haupterschließung erfolgt über die Gerresheimer Straße, Stockhausstraße und Heinrich-Lersch-Straße.

Hinsichtlich der notwendigen Stellplätze ist davon auszugehen, dass sie auf den jeweiligen Grundstücken, seien es die Gewerbegrundstücke bzw. Wohngrundstücke der Gerresheimer Straße, untergebracht und nachgewiesen werden können.

Im Bereich der Reihenhäuser Gerresheimer Straße 169 bis 181a waren bereits im alten Bebauungsplan Nr. 106A hinter Wohnhausgrundstücken Garagen ausgewiesen.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurde von dieser Möglichkeit von keinem der Eigentümer Gebrauch gemacht. Dennoch wird diese Ausweisung zukünftig beibehalten.

ÖPNV

Die Anbindung an das Netz des Öffentlichen Nahverkehrs wird durch die Buslinie 781, 782 und die O3 über die Haltestellen „Mozartstraße“, „Richard-Wagner-Straße“, „Schalbruch“ und „Nordfriedhof“ gewährleistet. Alle Linien werden durch die Rheinbahn AG angedient. Die mittlere Gehwegentfernung zu den vorhandenen Haltestellen beträgt ca. 450 m, ausgehend von der Heinrich-Lersch-Straße 16.

4.4 Ver- und Entsorgung

In den vorh. Straßen im und am Rande des Plangebietes (Gerresheimer Str., Stockhausstr., Heinrich-Lersch-Str., Herderstr.) sind sowohl Schmutz- als auch Regenwasserkanäle vorhanden. Diese reichen zunächst aus, um die unmittelbare entwässerungstechnische Erschließung aus dem Plangebiet sicher zu stellen.

Das im Plangebiet zusätzlich durch Lückenbebauung und Bebauungsverdichtung anfallende Schmutzwasser kann über die vorh. Schmutzwasserkanäle zur Kläranlage an der Düsseldorfer Str. abgeleitet werden.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist der genehmigte Gebietsentwässerungsplan Hilden – Nordstadt maßgebend. Die Einleitung des anfallenden Regenwassers in den Hoxbach erfolgt über das Regenklär- und -rückhaltebecken Westring (DE-3-H).

In den 90-iger Jahren wurden die erforderlichen Anschlusskanäle in der Stockhausstr. und Heinrich-Lersch-Str. verlegt. In der Gerresheimer Str. und der Herderstr. müssen die in o.g. Gebietsentwässerungsplanung ausgewiesenen RW-Kanal-sanierungen noch umgesetzt werden. Hierzu zählt auch der Verbindungssammler quer durchs Plangebiet von der Gerresheimer Str. (Verlängerung Beethovenstr.) bis zur Stockhausstraße. Das hier eingetragene Leitungsrecht ist nach derzeitigem Planungsstand weiterhin erforderlich.

Änderungen sind durch die bis Ende 2009 durchzuführende Aufstellung des Generalentwässerungsplanes allerdings möglich.

Über Details der Anschlussmöglichkeit neu zu bebauender Grundstücke hinsichtlich der Anschlussmenge wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung entschieden.

Bezüglich der Gas-, Wasser- und Stromversorgung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Leitungen der Stadtwerke Hilden GmbH erschlossen.

4.5 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106A ist bisher die Ansiedlung auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten nur auf Grundlage der

gesetzlichen Regelungen in der BauNVO 1977 möglich. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und Handwerksbetriebe sind ab einer Geschossfläche von 1.500m² in der Regel nur in Sondergebieten und nicht in Gewerbegebieten zulässig.

Laut den Untersuchungsergebnissen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts Hilden würde die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Gefährdung der Zentrumsfunktion der Innenstadt, aber auch der in Hilden vorhandenen wohnungsintegrierten Nahversorgungszentren in den Stadtteilen darstellen und ist daher aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

Dabei sind die Funktionen der Innenstadt, die sich heute als lebhafter und attraktiver Anziehungspunkt für Besucher und Kunden aus Hilden selbst und aus den Nachbarstädten zeigt, nicht auf Gebäudestrukturen, Plätze und die damit verbundenen Aufenthaltsqualitäten beschränkt. Vielmehr gehört zu den Funktionen – gerade in einer sehr kompakten und dicht besiedelten Stadt wie Hilden – auch der Einzelhandel mit dem ihm eigenen Versorgungscharakter für die Bevölkerung. Eine Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels durch neue periphere und damit nicht integrierte Einzelhandelsstandorte bedeutet gleichzeitig auch eine nachhaltige Beeinträchtigung für die in der Innenstadt und den umgebenden Bereichen lebende Bevölkerung.

Da sich in Hilden der Innenstadtbereich zudem aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen präzise abgrenzen lässt (also der Bereich, in dem zentrenrelevante Sortimente sinnvollerweise angeboten werden sollten), ergibt sich im Umkehrschluss der Ausschluss von zentrenrelevanten und anderen Sortimenten etwa in Gewerbegebieten und anderen randlagigen Standorten.

Ebenfalls sind die in Hilden vorhandenen Nahversorgungszentren, die überwiegend eine wohnungsintegrierte Lage besitzen, im Erhalt zu schützen und weiter zu entwickeln.

Angesichts der bestehenden Einzelhandelsdynamik auf der einen Seite sowie der vorhandenen Angebotsdefizite auf der anderen Seite, hat die Stadt Hilden festgelegt, mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept eine ‚Leitplanke‘ für die hieraus resultierenden Ansiedlungsbestrebungen des Einzelhandels vorzugeben:

- Danach sollen Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausgehen, ausschließlich in der Innenstadt konzentriert werden sollen.
- Die bestehenden Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen vorrangig dazu genutzt werden, die bestehenden Nahversorgungsstandorte – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – zu stärken.
- Auf die Entwicklung weiterer, über den derzeitigen Bestand hinausgehender Nahversorgungsstandorte mit gesamtstädtischer bzw. teilstädtischer Versorgungsfunktion soll verzichtet werden.
- Die Entwicklung zusätzlicher Nahversorgungsstandorte mit vorrangig wohnungsnaher Versorgungsfunktion soll grundsätzlich möglich sein. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese Standorte eine wohnungsintegrierte Lage aufweisen sowie keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen haben.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept wurde nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren vom Rat der Stadt Hilden am 01.03.2006 als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen beschlossen.

Um entsprechend genau vorgehen und bewerten zu können, wurde im Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten eine sog. „Hildener Liste“ ausgearbeitet, in der die für Hilden zentrenrelevanten Sortimente sowie die nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmt sind:

WZ – Nr. 2003

Bezeichnung

nahversorgungsrelevante Sortimente:

52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke*, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
52.31.0	Apotheken

zentrenrelevante Sortimente:

52.32.0	medizinisch und orthopädische Artikel
52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täscherwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und – zubehör
52.45.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
52.49.5	Computer, Computerteile und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.46.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten und antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

* auch außerhalb von Nahversorgungszentren zulässig

Die in die Aufstellung aufgenommenen Sortimente sind aufgrund der konkreten örtlichen Situation in Hilden nach einhelliger Auffassung der Teilnehmer des das Projekt „Erstellung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Hilden“ begleitenden Arbeitskreises - dem neben Vertretern der Stadt Hilden und den Gutachtern der BBE auch Vertreter der IHK Düsseldorf, des rheinischen Einzelhandelsverbandes und des Stadtmarketingvereins Hilden angehörten - für eine starke und funktionsfähige Innenstadt von Hilden sowie eine angemessene Nahversorgung von wesentlicher Bedeutung, weswegen sie als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anzusehen sind.

Es ist zu ergänzen, dass das Sortiment ‚Getränke‘ grundsätzlich auch in der Stadt Hilden als nahversorgungsrelevant anzusehen ist, so dass es nach Möglichkeit insbesondere an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten vorgehalten werden soll. Jedoch sind in der Stadt Hilden in den vergangenen Jahren allein stehende Getränkemarkte in der Größenordnung von bis zu 450 – 500 m² Verkaufsfläche an nicht wohnungsintegrierten Standorten entstanden, was nicht zuletzt durch die spezifischen Standortanforderungen von Getränkemarkten (gute Anfahbarkeit, adäquate Pkw-Stellplatzanzahl etc.) bedingt war.

Vor diesem Hintergrund ist es als gerechtfertigt anzusehen, dass Getränke in eigenständig geführten Fachmärkten bis 500 m² Verkaufsfläche an nicht wohnungsintegrierten Standorten weiterhin zulässig sein sollen. Allerdings ist das Randsortiment in diesen Fällen bezüglich seiner Nah- bzw. Zentrenrelevanz im Einzelfall zu überprüfen.

Im Übrigen wird auf die Erläuterungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts verwiesen.

Bezüglich des Bebauungsplans Nr. 106A, 5. Änderung bedeutet das:

Durch die Ansiedlung des Aldi-Marktes als Lebensmittel-Discounter an der Gerresheimer Straße wird der ausreichenden Nahversorgung der Bevölkerung im Plangebiet und im weiteren Umfeld ausreichend Rechnung getragen.

Jedoch hat das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept auch herausgearbeitet, dass im Nahrungs- und Genussmittelsegment die Angebotssituation in der Gesamtstadt Hilden derzeit nicht voll überzeugen kann. Hierfür sprechen u.a. die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Gesamtstadt (derzeit rd. 0,27 m² VKF/EW gegenüber dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,35 bis 0,40 m² VKF/EW), die beschränkte Angebotsvielfalt einiger Nahversorgungsstandorte sowie die Tatsache, dass einige Lebensmittelanbieter Verkaufsflächengrößen aufweisen, die sich am unteren Rand der mittlerweile marktüblichen Größen bewegen. Letztgenannter Aspekt gilt insbesondere für die Vertriebsschiene der Verbrauchermärkte. Über ein im Vergleich hierzu deutlich geringeres Verkaufsflächenangebot pro Einwohner verfügen die Stadtteile Nordstadt (rd. 0,18 qm VKF/EW), Südstadt (rd. 0,15 qm VKF/EW) sowie Oststadt (rd. 0,12 qm VKF).

In der Nordstadt, im bevölkerungsreichsten Stadtteil Hildens, erfolgt das Lebensmittelangebot im Wesentlichen durch einen EDEKA Verbrauchermarkt (rd. 2.100 qm VKF) und dem Aldi Discountmarkt (rd. 900 qm VKF) an der Gerresheimer Straße.

Aus Gutachtersicht ist in der Stadt Hilden ein Ausbau der Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelsortiment unter Voraussetzung der städtebaulichen Verträglichkeit zu empfehlen.

Hierfür spricht, dass sowohl bezogen auf die Gesamtstadt Hilden als auch auf der Ebene einzelner Stadtteile das Ausstattungsniveau nicht voll überzeugen kann. Im Einzelnen sind zu nennen:

- Das Verkaufsflächenangebot der in Hilden im Verbrauchermarktsegment ansässigen Einzelhandelsbetriebe bewegt sich Vergleich zu den mittlerweile gängigen Betriebsgrößen im mittleren bis unteren Bereich.
- Die Ladenzeilen weisen zum Teil keine bzw. nur in einem eingeschränkten Maße Angebote an Nahrungs- und Genussmitteln auf.
- Das Angebot an größeren Nahrungs- und Genussmittelanbietern fällt in einzelnen Stadtteilen, vor allem in der Nordstadt, Oststadt und Südstadt, angesichts der dortigen Wohnortsbevölkerung relativ gering aus.

Um einen Anhaltspunkt zu geben, wie groß sich die Entwicklungspotenziale bei den Lebensmittelverkaufsflächen in der Stadt Hilden in etwa darstellen, kann die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in Deutschland herangezogen werden. Unter der Annahme, dass Hilden über ein Verkaufsflächenangebot (derzeit rd.

0,27 qm VKF/EW) verfügen soll, dass zumindest dem bundesdeutschen Durchschnitt (derzeit rd. 0,35 qm VKF/EW) entspricht, würde dies für die Stadt Hilden ein rechnerisches Potenzial von rd. 4.500 qm VKF bedeuten.

Dieses rein rechnerische „Erweiterungspotenzial“ allein rechtfertigt allerdings noch keine zusätzlichen Verkaufsflächen. Vorrangiges stadtentwicklungspolitisches Ziel soll die Beseitigung von funktionalen Ausstattungsdefiziten in der Stadt Hilden sein. Dies bedeutet, dass die bestehenden Potenziale vielmehr dazu genutzt werden sollen, die vorhandenen Angebotsdefizite in den einzelnen Stadtteilen zu beseitigen und damit die wohnungsnah Versorgung zu stärken – wie es im Hildener Osten durch die Ansiedlung des Aldi-Discountermarktes in unmittelbarer Nachbarschaft des dortigen Nahversorgungsmarktes durchgeführt wurde.

Da weiterhin die oben erläuterten Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Nahversorgungszentrums im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans – wie oben bereits erläutert – nicht vorliegen, sollen die Einzelhandelsnutzungen in diesen Gewerbegebieten als Ergebnis der städtebaulichen Abwägung ausgeschlossen werden. Die Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte hat gegenüber der Errichtung eines neuen Versorgungszentrums an dieser Stelle Vorrang.

Das gilt auch deshalb, weil in den im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten auch künftig die der Versorgung des vorhandenen und im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind.

Weiterhin soll das neue Planungsrecht das Gewerbegebiet insbesondere für das produzierende Gewerbe inkl. Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe sichern. Die Flächen sollen damit auch Nutzungen vorbehalten bleiben, die arbeitsplatzintensiv sind.

Aus diesen Gründen werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Lediglich solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf) sind ausnahmsweise zulässig.

Die Steuerung kann nur im Rahmen der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Es ist hier zu prüfen, ob die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit bei dem jeweiligen Einzelvorhaben erfüllt sind. Grundlage dieser Einzelfallprüfung ist, dass die Werksverkaufsläden nur eine angemessene Verkaufsfläche besitzen (in der Regel: maximal 100 m²) und der Umsatz des Einzelhandelsbetriebs kleiner sein muss als der Umsatz des Hauptbetriebs. Um diese Grundlage für alle unmittelbar erkennbar zu machen, wird in dem Textlichen Hinweis 2 dieser Rahmen erläutert.

Von diesen „Werksverkäufen“ kann angenommen werden, dass sie die Funktionen der zentralen Innenstadt nicht beeinträchtigen.

Weiterhin können auch kleine Einzelhandelsbetriebe mit einem geringen Umfang an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Angeboten mit einer sehr kleinen Verkaufsfläche in Form eines Kiosks oder einer Trinkhalle keine Auswirkung auf die vorhandenen Nahversorgungszentren oder die Innenstadt Hildens haben. Deshalb hat das Oberverwaltungsgericht Münster in einem anderen Fall geurteilt, dass solche Läden in einem Gewerbegebiet nicht generell ausgeschlossen werden dürfen.

Außerdem ermöglichen oder ergänzen die Läden mit ihrem begrenzten Angebot in geringem Umfang die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen mit Lebensmitteln. Hierauf weist die Textliche Festsetzung 1.4 hin, die die genannten Läden ausnahmsweise in den festgesetzten GE-Gebieten zulässt.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept empfiehlt weiterhin, großflächige

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Gewerbegebieten im nordwestlichen und nördlichen Stadtgebiet im Bereich entlang der Hülensstraße, Ellerstraße und südlicher Westring zu konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung des Einzelhandels in der Stadt Hilden zu vermeiden. Jedoch soll es auch möglich sein, unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit von dem Entwicklungsziel der Konzentration der Einzelhandelsgroßflächen ausnahmsweise abzuweichen, wenn die Ansiedlung eines geplanten Betriebes zum Beispiel aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit innerhalb des privilegierten Standortbereiches nicht möglich ist.

Setzt ein Bebauungsplan – auch für ein Gewerbegebiet mit Gültigkeit der BauNVO 1990 – als Ausnahme die Zulässigkeit von auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben fest, deren Warenangebot er beschränkt, so ist die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht allein dadurch für ein entsprechendes Vorhaben bereits entkräftet. § 11 Abs. 3 BauNVO geht in einer typisierenden Betrachtungsweise davon aus, dass bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² (in der Regel entspricht dies 800 m² Verkaufsfläche) Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung eintreten können. Die Regelvermutung kann entkräftet werden, wenn nachgewiesen wird, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen, aber auch im Fall wenn mehr als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen. Es müssen Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das Vorhaben – auf Grund seiner eigenen Besonderheiten oder seiner Situation – dem vorausgesetzten Typ mit seinen Auswirkungen nicht angehört. Hierbei sind Auswirkungen im betrieblichen Bereich des Vorhabens (z.B. Betrieb mit einem breiten Warenangebot) und in der städtebaulichen Situation (z.B. Standort, der innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausgerichtet ist, ferner überwiegend nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen ist und dabei schließlich die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden könnten) zu beleuchten.

Da das Oberverwaltungsgericht Münster in Urteilen festgestellt hat, dass z.B. Bau- und Heimwerkermärkte mit Gartencenter und einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m², der das für diese Fachmarkt typische Warensortiment ausweist, nicht als atypischer Einzelhandelsbetrieb in einem Gewerbegebiet mit BauNVO von 1990 zulässig ist, aber im Gegensatz hierzu der traditionelle Möbeleinzelhandel (nicht ein breiteres Sortiment anbietendes 'Einrichtungshaus') als atypischer Fall angenommen werden kann, ist für solche Vorhaben immer eine Einzelfallprüfung, die in den textlichen Festsetzung Nr. 1.3 eröffnet werden soll, notwendig.

Die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben im Gewerbegebiet ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten ebenfalls nicht wünschenswert, da das Gebiet vornehmlich einer gewerblichen (auch produzierenden) Nutzung vorbehalten bleiben soll.

Außerdem sollen im gesamten Plangebiet auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung Bordelle, Dirnenunterkünfte und weitere Einrichtungen mit erotischen Angeboten ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten und Bordelle sowie Dirnenunterkünfte sollen damit auf andere Bereiche der Stadt beschränkt bleiben und werden daher durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung ausgeschlossen.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Der Bebauungsplan Nr. 106A hat seinen Ursprung noch aus der Zeit des nach dem Aufbaugesetz entstandenen Durchführungsplanes Nr. 106 aus dem Jahre 1962. Diese Art von „Bebauungsplänen“ konnten die bereits zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Konflikte hinsichtlich der nah beieinanderliegenden unterschiedlichen Nutzungen

von Gewerbe und Wohnen nicht lösen und trafen demnach auch keine Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.

Erst mit Aufstellung und Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 106A aus dem Jahre 1985 und den darin erstmals mit Rücksicht auf die Schutzwürdigkeit des Umfeldes getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes, wurde das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen geregelt.

Bei der anstehenden Überplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von einer Gemengelage auszugehen. Die Wohnbereiche sind durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben und zur Gerresheimer Straße überwiegend durch Lärmimmissionen vorbelastet. Aussagen über Beschwerden bezüglich Erschütterungs-, Geruchs- oder sonstige Immissionen aus der Nachbarschaft können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Entsprechende Hinweise der Fachverwaltung sind erst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erwarten. **sind nicht bekannt.**

~~Um auch künftig solche Immissionen in die Wohnbereiche aus dem Gewerbegebiet zu unterbinden, werden die Gewerbegebiete entsprechend den Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan 106A nach den Vorgaben des Abstandserlasses 1982 (Anhang zum RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 - MBl. NW 1982 S. 1376 (SMBL. NW. 280) gegliedert und grundsätzlich alle Anlagen der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen.~~

Um auch künftig die beschriebene Situation der Immissionen in den Wohnbereichen aus dem Gewerbegebiet zu erhalten bzw. erheblich zu verringern, werden die Gewerbegebiete nach den Vorgaben der Abstandsliste 2007 (Anhang zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 -8804.25.1 v. 06.06.2007, MBl. NRW. S.659/MBL. NRW. 283) gegliedert und in der Regel alle Anlagen der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen.

~~Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten wurden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt in dem hier vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung, die Formulierung der Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Jahre 1982 zugrunde, welche aus dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106A übernommen wurde. Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten nicht.~~

Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten nicht.

Da diese Abstände im Plangebiet aufgrund vorhandener bzw. noch geplanter schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

Die Lärmemissionen der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sowie der Verkehrsflächen sind vertieft zu untersuchen. Deswegen wurde eine „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ erstellt (grasy + zanolli, Köln, 06.11.2007). Ziel der Untersuchung war ein Vorschlag zu erarbeiten, der die weiterhin gewollte Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in ihrer Ausnutzung so gering wie nur möglich einschränkt, aber die Nachbarschaft zur Wohnbebauung angemessen berücksichtigt.

Im Gutachten wurden unter diesen Voraussetzungen und unter Beachtung der Vorbelastung, die durch Betriebe außerhalb des Plangebiets entstehen, ein Vorschlag für die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (heute: Lärmemissionskontingente – L_{EK}) für einzelne Flächen erarbeitet, die sich an den heutigen Nutzungs- und Grundstücksgrenzen orientieren.

Die Festsetzung von L_{EK} im Bebauungsplan setzt zunächst die Ermittlung des Schutzanspruchs immissionsbetroffener Bebauung voraus. Mittels einer Schallausbreitungsberechnung, die unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes lediglich die freie Schallausbreitung in die Vollkugel ohne Zusatzdämpfung zugrunde legt, wird auf der Basis des ermittelten Schutzanspruchs das festzusetzende L_{EK} pro Quadratmeter bestimmt.

Hält ein im Plangebiet anzusiedelnder Betrieb das im L_{EK} ausgedrückte Emissionskontingent ein, ist er zulässig; überschreitet er es, muss im Genehmigungsverfahren unter Rückrechnung anhand des L_{EK} das zulässige Immissionskontingent des Betriebs ermittelt werden. Verursacht der Betrieb nach Maßgabe einer alle real existierenden Zusatzdämpfungen (z.B. Einhausungen, Lärmschutzwände) berücksichtigenden Schallausbreitungsberechnung an den maßgebenden Punkten Immissionen, die das errechnete Immissionskontingent einhalten, ist er trotz Überschreitung des L_{EK} zulässig. Daher findet bei einer Gliederung von Baugebieten durch L_{EK} die abschließende Lösung etwaiger Immissionskonflikte häufig erst im Baugenehmigungsverfahren statt. Der Bebauungsplan setzt hierfür nur den Rahmen.

Neben den L_{EK} setzt der Bebauungsplan zur Steuerung der Konfliktlage die DIN 45691 als die Methode fest, nach welcher die tatsächliche Ausbreitung der betrieblichen Schallleistung im Genehmigungsverfahren zu berechnen ist. Als Bezugsgröße, auf welche Fläche die Schallleistung des jeweiligen Betriebs zu verteilen ist, ist die Fläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks anzuhalten.

Die in der „Schalltechnischen Untersuchung“ des Ingenieurbüros grasy + zanolli vorgeschlagenen L_{EK} wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und gliedern somit die Gewerbegebiete mit Hilfe eines weiteren Elements.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden und wird begrenzt von der Gerresheimer Straße im Osten, der Stockhausstraße im Süden und der Herderstraße im Westen.

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 106A, 5. Änderung ist, für den gesamten Bereich des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben städtebaulich neu zu ordnen. Es sollen Vergnügungsstätten sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Jedoch soll auch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wird.

Weiterhin wird das Plangebiet – in Anwendung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eingeteilt in Gewerbegebiet (GE^x) und als Wohngebiet. Das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um auch nicht-störende gewerbliche Nutzungen entlang der Gerresheimer Straße zulassen zu können.

Des Weiteren wird zwischen der Heinrich-Lersch-Straße und der Gerresheimer Straße eine zusammenhängende und bisher als nichtüberbaubare Grundstücksfläche deklarierte Grünfläche in der Größe von ca. 15.000², zukünftig als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

Es ist zu betonen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung keine neuen überbaubaren Flächen ausgewiesen werden.

5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation

5.2.1 Schutzgut Mensch

Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 106A berücksichtigt in seinen Festsetzungen bereits die räumliche Nähe zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten und regelt dies über die Zulässigkeit von Betrieben nach dem Abstandserlass aus dem Jahre 1982.

Im Laufe der Jahre und mit Beginn der ersten Gewerbeansiedlungen im Bereich der Heinrich-Lersch-Straße und der Stockhausstraße wurden im gleichen Zuge neben Büro- und Verwaltungsgebäude oftmals auch Wohngebäude auf den Gewerbegrundstücken errichtet. Die Baugenehmigungen wurden jedoch immer nur unter der Bedingung erteilt, dass es sich um betriebsbedingt genutzte Wohngebäude handelt. Diese sind in den Bauakten der jeweiligen Gebäude dokumentiert und wurden im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 106A, 5. Änderung, herangezogen und überprüft.

Diese Recherche ist insofern von Relevanz, da das Lärmgutachterbüro grasy + zanolli die erteilten Baugenehmigungen aus den Bauakten als Grundlage für die zukünftigen Festsetzungen der sich innerhalb der Gewerbegebiete befindlichen Wohngebäude, entsprechend berücksichtigt hat.

In dem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenem Bereich entlang der Gerresheimer Straße sind in den Erdgeschossen einzelner Wohngebäude gewerbliche Nutzungen vorhanden, wie z.B. Gaststätten und Einzelhandelsbetriebe.

Die Gerresheimer Straße ist in ihrer innerstädtischen Funktion als Hauptverkehrsstraße einzustufen und weist zurzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 14.300 Kfz/24h auf. Das Verkehrsgutachten prognostiziert für das Jahr 2017 eine allgemeine Verkehrszunahme des zukünftigen Straßenverkehrs um ca. 10%. Dieser Trend wird auch für die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen als Emissionsparameter zugrunde gelegt.

5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet ist schon seit Jahrzehnten in der heutigen Form durch Gebäude und Betriebsflächen bebaut und Teil der Siedlungsfläche der Stadt Hilden. Neben den Wohngebäuden zuzuordnenden Gartenarealen existieren straßenbegleitend keine bebaubaren Flächen.

Im rückwärtigen Bereich der Gerresheimer Straße existiert eine ca. 1,5 ha große unbebaute zusammenhängende Freifläche. Diese früher als Obstwiese genutzte Fläche hat sich im nördlichen Bereich inzwischen zu einer reinen Wiese, ohne attraktiven Baumbestand entwickelt. Nur entlang der westlichen Grenze zu den Gewerbegrundstücken, existieren vereinzelte Gehölze. Weiter südlich des Flurstücks 765 befindet sich eine mit Einzelhölzern bewachsene Rasenfläche.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106A, 5. Änd. ist auch nicht Gegenstand des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts in einem Teilabschnitt der Gerresheimer Straße die Entwicklung einer Baumreihe vor.

Die Ergänzung des vorhandenen Straßenbaumbestands ist nicht Teil des Bebauungsplans, sondern eine Gestaltung des Straßenraums.

5.2.3 Boden / Altlasten

Das Plangebiet ist entsprechend seiner vorhandenen Nutzung als gewerbliche Baufläche sowie als Wohnbaufläche versiegelt.

Laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen.

Direkt an den südwestlichen Bereich des Plangebietes, gegenüber der Stockhausstraße Nr. 52, befinden sich die Altlastenflächen Nr. 6471/3 Hi (Freie Tankstelle Herderstraße) und 6471/6 Hi (Betriebsgelände der Fa. Zietlow), beide werden in die Gefährdungsklasse II eingestuft.

Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet die Altstandorte Nrn. 41140, 41127, 32580, 39463, 31804, 38324 und 31774 verschiedener Branchen. Die Altstandorte (Altlast verdacht) sind bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind und ob von den Flächen Gefahren ausgehen. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan als altlastenverdächtige Flächen gekennzeichnet und durch einen textlichen Hinweis wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die die altlastenverdächtigen Flächen betreffen.

5.2.4 Tiere und Pflanzen

Aufgrund seiner Innenstadtlage und seiner intensiven baulichen Ausnutzung hat das Plangebiet keine relevante Bedeutung für Fauna und Flora.

Die privaten Gartenflächen im Hinterland der Gerresheimer Straße können aufgrund ihrer relativen Abgeschlossenheit als „Rückzugsräume“ für Kulturfolger-Tierarten (Eichhörnchen, Tauben u.ä.) dienen, jedoch sind hier konkrete Beobachtungen nicht bekannt.

Außergewöhnliche Fauna und Flora ist nicht zu erwarten.

5.2.5 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

5.2.6 Klima / Luft / Lärm

Hier spielt wiederum die Innenstadtlage des Plangebietes eine große Rolle. Eine Bedeutung für das Klima im Stadtgebiet von Hilden kann aus der Lage nicht abgeleitet werden.

Aufgrund der Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Luftqualität nicht der in freier Natur entspricht. Inwieweit hier Grenzwerte überschritten werden, etwa an der Gerresheimer Straße, ist derzeit nicht bekannt. Für die Überwachung der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden, sondern das Landesumweltamt zuständig. Hilden gehört nicht zum Messnetz des LUA, es gibt in Hilden keinen Mess-Container-Standort.

Das Plangebiet wird von drei Straßen unterschiedlicher Kategorien umschlossen. Mit einer Verkehrsbelastung die in einer Größenordnung von ca. 14.500 Kfz/T liegt (VEP 2003/4), ist die Gerresheimer Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße, gegenüber der Stockhausstraße (ca. 1.700 Kfz/T) und der Herderstraße (ca. 3.600 Kfz/T) mit wichtiger Erschließungsfunktion, eine besondere Lärmquelle. Verstärkt wird diese Situation noch durch die mangelhafte Straßenraumgestaltung.

Im Gegensatz zu anderen Bereichen Hildens, wo insgesamt mit einer Zunahme der Anzahl der Kfz-Fahrten im Jahre 2010 gerechnet wird, geht der VEP unter der Berücksichtigung und Umsetzung einer gestalterischen Aufwertung der Gerresheimer Straße, hier von einer geringen Abnahme der Verkehrsbelastung aus. Dies betrifft ebenso die Stockhausstraße. Lediglich auf der Herderstraße, in ihrer Funktion als wichtige Erschließungsstraße im Hildener Straßennetz, wird lt. VEP eine geringe Zunahme prognostiziert.

In der „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschemissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ (grasy + zanolli, Köln, 06.11.2007) wurden die Lärmemissionen der vorhandenen Gewerbegebiete sowie der Verkehrsflächen untersucht. Aus den Ergebnissen ist ersichtlich, dass an keinem untersuchten Immissionsort durch Emissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung gemäß TA Lärm überschritten werden. Anders verhält es sich bei den Lärmemissionen der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Wohnbereiche sind durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben und der Gerresheimer Straße überwiegend durch Lärmimmissionen vorbelastet.

Das Lärmgutachten kommt in diesem Zusammenhang zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet insbesondere im Straßenverkehr mit Beurteilungspegeln zu rechnen ist, welche in Bezug auf DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 zu Überschreitungen der Orientierungswerte für die geplante Gebietsausweisung als WA entlang der Gerresheimer Straße führen.

Daher werden schalltechnische Maßnahmen als erforderlich angesehen. Empfohlen werden Festlegungen von passivem Schallschutz an den Gebäuden. Die Festlegung von Lärmpegelbereichen und die damit erforderlichen Eigenschaften der Außenbauteile hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und finden ihre Berücksichtigung im Lärmgutachten und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Aussagen von Beschwerden bezüglich Erschütterungs-, Geruchs- oder sonstige Immissionen aus der Nachbarschaft können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Entsprechende Hinweise der Fachbehörden sind ggfs. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erwarten.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst liegen keine eingetragenen Denkmäler.
Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes

Die Entwicklung des Umweltzustands wird insgesamt durch die Planinhalte der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106A nicht berührt.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Bebauungsplanänderung regelt durch ihre Festsetzung nur die Art der Nutzung im Plangebiet. Das Maß der baulichen Nutzung bemisst sich weiterhin nach den Vorgaben des alten Bebauungsplanes Nr. 106A und der vereinfachten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106A vom 29.02.1992. Bei Bauvorhaben auf Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets wird bezüglich der zu begrünenden Grundstücksteile wie bisher eine Bemessung auf Grundlage der Grüngestaltungssatzung der Stadt Hilden durchgeführt. Somit ergeben sich hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft bezüglich des heute planungsrechtlich Zulässigen keine Veränderungen.

5.4 Immissionsschutz

~~Um auch künftig die beschriebene Situation der Immissionen in den Wohnbereichen aus dem Gewerbegebiet zu erhalten bzw. erheblich zu verringern, wurde das Gewerbegebiet nach den Vorgaben des Abstandserlasses 1982 (Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1) gegliedert und in der Regel alle Anlagen der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen. Diese Festsetzungen entstammen dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106A und werden übernommen.~~

Um auch künftig die beschriebene Situation der Immissionen in den Wohnbereichen aus dem Gewerbegebiet zu erhalten bzw. erheblich zu verringern, werden die Gewerbegebiete nach den Vorgaben der Abstandsliste 2007 (Anhang zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 -8804.25.1 v. 06.06.2007, MBl. NRW. S.659/MBI. NRW. 283) gegliedert und in der Regel alle Anlagen der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen.

In der „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschemissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ (grasy + zanolli engineering, Köln, 06.11.2007) wurde unter Beachtung der Vorbelastung ein Vorschlag für die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (heute: Lärmemissionskontingente – L_{EK}) für einzelne Flächen erarbeitet, die sich an den heutigen Nutzungs- und Grundstücksgrenzen orientieren. Die L_{EK} wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und somit das Gewerbegebiet mit Hilfe eines weiteren Elements gegliedert.

Basierend auf den ermittelten Emissionen der öffentlichen Verkehrsflächen wurden die notwendige Luftschalldämmmaße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume – bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – festgesetzt. Um bei zukünftigen Neu- und Umbaumaßnahmen noch gesunde Wohnverhältnisse insbesondere an der Gerresheimer Straße und der Stockhausstraße zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, neben den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen, auch auf eine günstige Gebäude- und Grundrissanordnung zu achten.

5.5 Planalternativen

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106A regelt grundsätzlich auf Basis des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts nur die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, um eine Schädigung der Innenstadt Hildens sowie der zentralen Versorgungsbereiche / Nahversorgungszentren zu vermeiden und weiterhin in Hilden Flächen für das produzierende Gewerbe vorhalten zu können.

Erweiterungen und Einschränkungen bezüglich des Maßes der baulichen Ausnutzung der Grundstücke, die eventuell zu einer höheren potentiellen Versiegelung führen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Planalternativen bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt gibt es somit nicht.

5.6 Maßnahmen des Monitoring

Planbedingte „erhebliche“ Umweltauswirkungen werden grundsätzlich nicht erwartet und sind aufgrund des Umfangs der Planung auch nicht wahrscheinlich. Es gibt also diesbezüglich keine Notwendigkeit für Monitoring-Maßnahmen.

Weiterhin ist die Durchführung des Bebauungsplanes auch in Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die im Umweltbericht und damit bei der planerischen Abwägung bedacht worden sind, bei denen jedoch Prognoseunsicherheiten bestehen.

Dies bezieht sich im vorliegenden Fall insbesondere auf die Folgen der zukünftigen Lärmbelastungen. Aufgrund der Schalltechnischen Untersuchung werden derzeit keine Probleme erwartet. Sollten allerdings in absehbarer Zeit nach Umsetzung des Planes Beschwerden aus der Nachbarschaft kommen, gilt es diese inhaltlich zu überprüfen.

Die planbedingten „erheblichen“ Umweltauswirkungen werden zum einen durch die zuständigen Fachämter der Stadt Hilden, zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden beim Kreis Mettmann im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung überwacht.

Im Rahmen des Monitoring sind jedoch auch unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Bebauungspläne zu beachten, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden. Diese unvorhergesehenen Auswirkungen sind natürlich nicht Gegenstand der Abwägung im Planverfahren.

Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Hilden permanent überwacht und erfasst werden.

Vielmehr ist die Stadt Hilden auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr mögliche Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.

5.7 Zusammenfassung

Da lediglich textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden, wird durch den Bebauungsplan keine weitergehende Verdichtung des Gebietes ermöglicht.

Im Plangebiet ergeben sich durch die textlichen Festsetzungen dieses Planes keine neuen Aspekte im Bereich der Altlasten.

Es finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die Entwicklung des Umweltzu-

standes im Plangebiet steht in keinem ursächlichen Zusammenhang mit den Inhalten dieses Bebauungsplanes.

Planalternativen sind damit nicht zu untersuchen.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 106A, 5. Änderung sind – mit Ausnahme der Freilegung für die Schmutzwasserkanaltrasse - Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Da für die Stadt Hilden zur Umsetzung des Bebauungsplans keine baulichen Maßnahmen verbunden sind, entstehen keine Kosten; die Umsetzung der Planinhalte; also die Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen beginnt unmittelbar mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Hilden, den ~~25.09.2008~~ **14.01.2009**
Im Auftrag

(Groll)
Sachgebietsleiter