

Bebauungsplan Nr. 103,

3. Änderung

für den Bereich

„Düsseldorfer Straße / Nidenstraße“

- vorläufige Entwurfsbegründung -



Hilden

Gliederung

1. Lage und Größe des Plangebiets	3
2. Nutzung des Plangebiets und des Umfelds.....	3
3. Bisheriges Planungsrecht.....	3
4. Ziel und Zweck der Planung	4
5. Planinhalte.....	4
5.1 Städtebauliche Konzeption	4
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Erschließung	6
5.4 Private Grünflächen	6
5.5 Fläche für Versorgungsanlagen	6
5.6 Ver- und Entsorgung	7
5.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte	7
6. Immissionsschutz.....	7
7. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	7

1. 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 Norden begrenzt durch vorhandene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen, Im Osten durch die Niedenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 1, die Flurstücke 307 und 308. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Entwurfsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 6.100 m².

2. Nutzung des Plangebiets und des Umfelds

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 Planbereichs wird wesentlich geprägt durch die großflächigen Gewerbegebiete im Hildener Westen. Nördlich und westlich schließen gewerbliche Nutzungen 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 ein Gastronomiebetrieb. Der weitere Verlauf der Niedenstraße wird primär durch eine Wohnbebauung geprägt.

3. Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

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 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 22.02.2006 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. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt zulässig. Ferner sind in dem Gewerbegebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte und Einrichtungen mit erotischen Angebote

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.

4. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die vorhandene Gewerbegebietsausweisung zur Düsseldorfer Straße hin erweitert werden, um hier das derzeit minder genutzte Grundstück für eine gewerbliche Nutzung zu aktivieren. Westlich des Plangebietes hat sich in den vergangenen Jahren die Firma Profair erfolgreich entwickelt. Die Grundstücksflächen der Firma Profair sind mittlerweile ausgeschöpft, sodass in absehbarer Zeit eine Betriebserweiterung notwendig wird. Hierzu besteht die grundsätzliche Absicht die Flächen des Plangebietes für eine Betriebserweiterung in Anspruch zu nehmen, eine konkrete Planung oder eine Bauabsicht bestehen derzeit jedoch nicht.

Gleichwohl wird der Bedarf an weiteren gewerblichen Flächen in der Stadt Hilden erkannt und es soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Angebotsplanung durch die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen verfolgt werden. Auch sieht der rechtswirksame 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.

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

5. Planinhalte

5.1 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 entlang geführt 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 Planung sieht derzeit drei Entwurfsvarianten vor, zwei Varianten sehen gemäß der Planungsintention eine Erweiterung der gewerblichen Flächen vor, eine Variante sieht 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

tes verfolgt und demnach neue Entwicklungsmöglichkeiten für die umliegenden Gewerbebetriebe oder neue Betriebe geschaffen werden.

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

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 erzielt werden.

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen Synergien zu erzeugen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Ferner erscheint grundsätzlich eine Erschließung des Plangebietes von der Niedenstraße planerisch sinnvoller, da westlich der Kreuzung Niedenstraße keine Ortsdurchfahrt ausgewiesen ist und hier keine weitere Anbindung an die Düsseldorfer Straße vorgesehen werden sollte. Vor diesem Hintergrund sollten die Variante 1 im weiteren Verfahren weiter verfolgt werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung, soll der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Als Art der baulichen Nutzung soll analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Innerhalb des Gewerbegebietes sollen zur Sicherung des Hildener Zentrums Ausschlüsse bzw. Einschränkungen zu Einzelhandelsbetrieben aufgenommen werden. Auch sollen im Gewerbegebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte und Einrichtungen mit erotischen Angeboten sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. 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 besonderen 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.

Das Gewerbegebiet soll gemäß den bestehenden Festsetzungen nach Vorgaben des Abstandserlasses 2007 gegliedert werden, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und den nordöstlichen anschließenden Wohnnutzungen sicherstellen zu können. Demnach soll in-

nerhalb des Gewerbegebietes alle Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Anlage 1 des Abstandserlasses 2007 (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007) ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sollen nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden und orientieren sich demnach an § 34 BauGB. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Aussage zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes primär eine Erweiterung des Gewerbegebietes vorgenommen werden soll, soll grundsätzlich an den Festsetzungen festgehalten werden. Auch erscheint aus städtebaulicher Sicht keine zwingende Regelungsnotwendigkeit, durch die getroffenen Festsetzungen und den Vorgaben des § 34 BauGB kann in einer ausreichenden Weise das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche geregelt werden.

5.3 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. Das Plangebiet kann durch die unmittelbare Lage an der Düsseldorfer Straße B 228 sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden werden.

Die Variante 1 sieht eine Erschließung über die Niedenstraße vor, die Variante 2 zeigt eine Erschließung von der Düsseldorfer Straße auf. Im Rahmen des weiteren Verfahrens soll die Erschließung unter Berücksichtigung einer noch durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung geprüft und festgesetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die umliegenden Straßen die durch die Planung verursachten zusätzlichen Verkehre aufnehmen können.

5.4 Private Grünflächen

Längs der Düsseldorfer Straße als auch der Niedenstraße sollen private Grünflächen festgesetzt werden, die das geplante Gewerbegebiet räumlich einfassen sollen. Auch sollen durch die Festsetzung der privaten Grünflächen die vorhandenen Gehölzstrukturen längs der Düsseldorfer Straße planungsrechtlich gesichert werden und somit der begrünte Charakter der Düsseldorfer Straße erhalten bleiben.

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sollen in der 3. Änderung bauliche Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) innerhalb der privaten Grünflächen ausnahmsweise zulässig sein. Die Fläche dieser Anlagen darf jedoch 5 % der privaten Grünflächen nicht überschreiten.

5.5 Fläche für Versorgungsanlagen

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

5.6 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.

5.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gemäß Variante 1 kann die Fläche für Versorgungsanlagen über das Gewerbegebiet aus erschlossen werden.

6. Immissionsschutz

Bereits zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und im Bebauungsplan neben dem Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse I bis VI (Abstandserlass 2007) flächenbezogene Schallleistungspegel für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sicherzustellen. Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan die flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{EK} Tags mit 57 dB(A) und nachts mit 42 dB(A) festgesetzt. Ferner wird im rechtskräftigen Bebauungsplan der Lieferverkehr für das Gewerbegebiet in den Nachtstunden (22.00 bis 6.00 Uhr) ausgeschlossen.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind die gutachterlichen Aussagen anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu überprüfen und nach Erfordernis anzupassen. Im weiteren Verfahren soll daher eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt werden.

7. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung aus dem Jahre 2006 setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Gewerbegebiet sowie private Grünflächen fest. Das Gewerbegebiet soll gemäß Planung zu Lasten der privaten Grünflächen erweitert werden. Demnach wird ein entsprechender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch Umsetzung des Bebauungsplanes vorbereitet. Im weiteren Verfahren wird eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert.