

Bebauungsplan Nr. 106B

für den Bereich

Stockshausstr./Herderstr./Auf dem Sand/
Gerresheimer Straße

Begründung (inkl. Umweltbericht) –Entwurf–

Stand: August 2010



Hilden



Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen dargestellt:

Ergänzungen

~~Streichungen~~

Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

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 10.09.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106B gefasst.

Das hiervon betroffene Plangebiet umfasst das Gebiet zwischen der Gerresheimer Straße, der Stockhausstraße, der Herderstraße und der Straße „Auf dem Sand“.

Das Plangebiet des 106B liegt im nördlichen Bereich des alten übergeleiteten Durchführungsplanes Nr.106 mit Rechtskraft vom 06.04.1962.

Die vorhandene Bebauung wird vorwiegend gewerblich genutzt.

Nur vereinzelt findet man Wohngebäude, die dann oftmals zu dem auf dem Grundstück ansässigen Gewerbebetrieb gehören, zum Teil aber auch als Wohnung in Verbindung mit einem gewerblichen Dienstleistungsangebot genutzt werden.

Allerdings sind im Laufe der Jahre auch einige vormals als betriebsbedingte Wohnungen genutzte Gebäude vollständig zu Wohnzwecken umgenutzt worden.

Die Nutzungen der innerhalb im Plangebiet befindlichen Gebäude dokumentieren sich folgendermaßen:

Stockhausstraße

Hsnr.

- 1-3 Flüssiggastankstelle, Autoservice
- 5-7 Vertrieb von KFZ-Verschleiß- Zubehör- und Ersatzteilen
- 9 -9a **Dienstleistung (Handel ohne Verkaufsräume), Vermittlung von Speditionsgeschäften, Großhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik, Konstruktion, Entwicklung und Fertigung im Maschinenbau, Bautenschutz, Wohnen**
- 11 Lebensmittelgroß- und Einzelhandel, Herstellung Vertrieb von Pumpen und Pumpanlagen sowie der Erwerb, Wohnen
- 11a Baby Bellmann (Baby- und Kinderartikel), Betriebswohnung, Kälte- und Wärmeisolierung (Dienstleistung)
- 13 Bosch-Service

Herderstraße

Hsnr.

- 30 Tischlerei u. Schlosserei, Dienstleistung, Industrieverpackung, Spedition
- 34 Express- und Logistic
- 36 Transport- und Möbellagerung, Dienstleistung (IT-Branche), betriebsbedingtes Wohnen
- 38 Einzelhandel ohne Verkaufsräume, Druckservice, Informationsdienstleistung, betriebsbedingtes Wohnen
- 40 Dachdeckerei, sonstige Dienstleistungen, betriebsbedingtes Wohnen
- 42 Fenstergestaltung (Gardinen etc.), Einzelhandel ohne Verkaufsräume, Kfz-Vermietung, Großhandel, betriebsbedingtes Wohnen
- 44 Ford, Kfz-Handel
- 46 Tankstelle

Gerresheimer Straße

Hsnr.

- 95 Aldi
- 97 Einzelhandel, Änderungsschneiderei
- 99 Behindertenbetreuung ab 2. OG
- 101 Imbiss
- 103 Wäscherei und chemische Reinigung

Auf dem Sand

Hsnr.

- 6** ***Fitness-Studio***
- 10** ***Autosattlerei***
- 12** ***Fahrzeugkommunikationssysteme, Vertrieb***
- 14 Ehemalige Spedition, jetzt Leerstand
- 16 – 18 ~~Großhandel mit Tapeten und Bodenbeläge, Messebauplanung, Fliesenleger, Krankengymnastik, Wohnen~~
- 20 Werbeagentur, Wohnen
- 20a Verwaltungsgebäude THW
- 22 Spedition, Telekommunikationsdienstleistungen verschiedener Art, Großhandel mit Reinigungsmittel aller Art,

Stand: **August 2010**

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 bzw. Gewerbebeanmeldungen beobachtet und aktualisiert.

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

Insgesamt befinden sich im Plangebiet kaum größere erhaltenswerte Grünstrukturen. Die letzte noch größere zusammenhängende Freifläche auf dem Flurstück Nr. 810 im östlichen Bereich des Plangebietes wurde inzwischen auf Grundlage des noch alten rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut. Entstanden ist hier ein „Automobilgewerbepark“ mit Kfz-Werkstatt und Großhandel für Kfz-Ersatz- und Tuning-Teile sowie eine Flüssiggastankstelle.

Aufgrund der Altlastenproblematik, die sich durch die vorherige Nutzung ergeben hatte, wurde das Gelände inzwischen saniert.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6 ha.

2. Bisheriges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 weist das gesamte Plangebiet als „Gewerbegebiet, gliedert (GE*)“ aus.

Für das Plangebiet gilt heute der alte Durchführungsplan Nr. 106 aus dem Jahr 1962, der für das gesamte Plangebiet Mittelgewerbe (E) ausweist.

Diese Gebietsart lässt nur gewerbliche bzw. industriell genutzte Anlagen und Gebäude zu, aber auch uneingeschränkt Vergnügungsstätten.

Der Begriff der gewerblichen Anlagen und gewerblichen Betriebe wurde in den baurechtlichen Vorschriften, die vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung galten, eng verstanden. So unterschied § 1 Abs. 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl. I S. 104), die in der Einleitung zur BPVO (Baunutzungsverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 1. April 1939), auf die der Durchführungsplan Nr. 106 hinsichtlich der Festsetzung „Mittelgewerbegebiet“ explizit verweist, genannt ist, ausdrücklich zwischen Gewerbe- und Geschäftsgebieten. Ausschließlich in letzteren sollten Einzelhandelsgeschäfte und –betriebe zulässig sein. In Geschäftsgebieten ließ man `gewerbliche Anlagen` nur eingeschränkt zu, und in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe überhaupt nicht, weder Waren- noch Kaufhäuser noch Läden.

Gestattet sind für alle Betriebe innerhalb des Durchführungsplanes Nr. 106 erforderliche Nebenanlagen, wie Arbeiteraufenthaltsräume, Büros, Lagerräume, Verkehrsgebäude und Wohnungen (Wohnhäuser) für das zur Bewachung erforderliche Aufsichtspersonal.

Diese ausnahmsweise zulässigen Wohnhäuser sind zweigeschossig und in offener Bauweise bei einem einzuhaltenden Grenzabstand von 4,00 m zu errichten. Eine geschlossene Bauweise ist nur mit Zustimmung der angrenzenden Grundstückseigentümer zulässig und Gebäudehöhe von 4,00 m darf nicht überschritten werden.

Gemäß textlicher Festsetzung 3.35 des Durchführungsplanes Nr. 106 beträgt die GRZ 0,75.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet. Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts entlang der Herderstraße die „Ergänzung und Entwicklung von Baumreihen“ vor. Als einen „Bereich mit Defiziten in der Freiflächenentwicklung“ dokumentiert der GOP 2001 ein großes Areal zwischen der Stockhausstraße und der Straße „Auf dem Sand“).



Abb. 1 Auszug aus dem Gründordnungsplan der Stadt Hilden (GOP)

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

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem neuen Bebauungsplan sollen unwillkommene Nutzungen wie zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen, sowie Bordelle und sonstige Eros- Einrichtungen ausgeschlossen werden. Auch Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Außerdem soll die gewerbliche Entwicklung durch die Präzisierung der zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen geregelt werden.

Auch wenn aufgrund der Festsetzung als „Mittelgewerbegebiet“ für den Durchführungsplan Nr. 106. Einzelhandelsgeschäftbetriebe aus hiesiger Sicht bereits jetzt grundsätzlich unzulässig sind, ist eine zeitgemäße Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen dringend geboten. Die immer wiederkehrende Rechtsunsicherheit in Bezug auf die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in „alten Gewerbegebieten“ wurde durch das Urteil vom 26.06.2008 – 9 K2185/05 - der 9. Kammer des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf zwar eingeschränkt; als Fazit des Urteils ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Mittelgewerbegebieten nicht zulässig.

Dieses Urteil ist insofern von Bedeutung, da es immer wieder Bestrebungen gab und gibt, in vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten, Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Die beschriebene Auslegung durch das Gericht ist jedoch keine allein ausreichende Grundlage. Die sich zunehmend abzeichnende Entwicklung des Hereindrängens von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete steht den städtebaulichen Zielen in diesem Plangebiet entgegen. Daher ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen erforderlich; mit Hilfe der Bauleitplanung.

Schon das „Interkommunale Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann“ (INTEK, Hamburg 2000) hat 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 Einzelhandelsentwicklung 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.

Gleichzeitig wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106B 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 (1993) und basierend auf den vorhandenen Nutzungen – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) eingestuft und ausgewiesen.

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. 106B existieren keine zusammenhängenden ökologisch wertvollen Grünstrukturen. Lediglich findet man auf vereinzelt Grundstücken kleine Grünflächen, die in ihrer ökologischen Wertigkeit als unbedeutend einzustufen sind.

Die in Abb. 2 erkennbare größere Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes, **ist** inzwischen bebaut und gehört **teilweise** mit zu dem ~~geplanten und bereits im Bau befindlichen~~ **im Betrieb befindlichen** „Automobilgewerbepark“ (s. Punkt 1).



Abb. 2 Grünflächenanteil innerhalb des Plangebietes (Stand 2004)

Zur Klarstellung der zulässigen baulichen Maßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf den nichtüberbaubaren gewerblichen Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze zulässig sind. Die Anlegung von Stellplätzen wird dadurch ökologisch verbessert, dass sie künftig in offenporigen Belagsarten – wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen oder Rasengittersteine – ausgeführt werden müssen.

Weiterhin wird 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, Schotterrassen oder Rasengittersteine – auszuführen sind.

Durch diese Festsetzungen wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke flexibler gestaltet, aber das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird weder vergrößert noch verkleinert 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 außerdem 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 Haupteerschließung erfolgt über die Stockhausstraße, Herderstraße und die Straße „Auf dem Sand“.

Hinsichtlich der notwendigen Stellplätze ist davon auszugehen, dass sie auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht und nachgewiesen werden können.

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“, „Nordfriedhof“ und „Auf dem Sand“ erreicht. Alle Linien werden durch die Rheinbahn AG betrieben. Die mittlere Gehwegentfernung zu den vorhandenen Haltestellen beträgt ca. 300 m, ausgehend von der geometrischen Mitte des Plangebietes – das Grundstück Stockhausstraße 11a.

4.4 Ver- und Entsorgung

In den vorhandenen Straßen des Bebauungsplangebiets sind sowohl Schmutz- als auch Regenwasserkanäle vorhanden. Der Bau von zusätzlichen Kanälen ist nicht erforderlich.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zur Kläranlage des BRW an der Düsseldorfer Straße ist für die vorhandene und im Rahmen des Bebauungsplans noch zulässige Vorhaben über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle gewährleistet. Die Regenwasserableitung des Plangebiets erfolgt auf Grundlage der genehmigten Gebietsentwässerungspläne Hilden – Nord und Südwest. Die Einleitung erfolgt über das kombinierte Regenklär – und Rückhaltebecken am Westring.

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. 106 ist bereits heute die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wie oben erläutert nicht möglich.

Laut den Untersuchungsergebnissen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts Hilden würde die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten 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 Täschnerwaren
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 Getränkefachmärkte in der Größenordnung von bis zu 450 – 500 m² Verkaufsfläche an nicht wohnungsintegrierten Standorten entstanden, was nicht zuletzt durch die spezifischen Standortanforderungen von Getränkefachmärkten (gute Anfahrbarkeit, 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. 106B bedeutet das:

Durch die Ansiedlung des nicht großflächigen Aldi-Marktes als Lebensmittel-Discounter innerhalb des Plangebietes an der Gerresheimer Straße wird der 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, Stand: 2005), 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) (**am Nordmarkt**) und den Aldi Discountmarkt (rd. 700 qm VKF) an der Gerresheimer Straße.

In rd. 200 m Entfernung vom EDEKA befindet sich die Ladenzeile Beethovenstraße. Die Ladenzeile umfasst lediglich 6 Geschäfte (Norma Discountmarkt, Bäckerei, Kamin-/Steinofen-Geschäft, Kiosk, Friseur sowie Restaurant), wobei kein Ladenlokal leer steht.

Größtes Geschäft ist mit rd. 200 qm der Norma Discountmarkt. Angesichts der Tatsache, dass es sich um eine sehr kleine Ladenzeile mit eingeschränktem Angebot handelt, kommt ihr in erster Linie eine Versorgungsfunktion für das nahe Wohnumfeld zu. Im nördlichen Bereich des Stadtteils Nordstadt befindet sich eine weitere Ladenzeile in der Gustav-Mahler-Straße. Sie umfasst insgesamt 13 Ladenlokale. Größter Betrieb ist ein Schlecker Drogeriemarkt mit rd. 200 qm VKF. Neben diesem gehören zu den ansässigen Betrieben im Einzelnen eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Kiosk, eine Apotheke, ein Obst und Gemüsegeschäft, ein Sportstudio, ein türkischer Imbiss, ein Restaurant, ein Friseur, ein Postfiliale, ein Sonnenstudio und eine Arztpraxis. Ladenleerstände sind gegenwärtig nicht zu verzeichnen. In Anbetracht der kleinen Betriebsgrößen und des insgesamt geringen Angebotes übernimmt die Ladenzeile Gustav-Mahler-Straße Versorgungsfunktionen für das nähere Wohnumfeld.

Die dritte Ladenzeile im Stadtteil Nordstadt befindet sich im Bereich Gerresheimer-Straße/Marienweg. ~~Zurzeit existieren an dieser Stelle noch eine Eisdiele und eine kleine Gaststätte.~~ Ein konkretes Nutzungskonzept seitens des Eigentümers liegt der Stadt Hilden seit kurzem vor. Mittels eines Shop-in-Shop-Systems sollen dort demnächst ein Bäcker, ein Metzger und ein Gemüsegeschäft mit integriertem Cafe die Kunden aus dem Stadtteil versorgen. **Die Umsetzung des Konzeptes läuft.**

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.

Allerdings wurden in der Zwischenzeit ein großflächiger ALDI-Markt an der Walder Straße sowie ein **NETTO**-Markt und ein Getränkemarkt am Lehmkuhler Weg angesiedelt. Die rechnerisch verbliebene zusätzliche Verkaufsfläche hat sich so auf ca. 2000 m² VKF reduziert.

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 wohnungsnahen 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 zusätzliche 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 oder der Ausweitung des solitären Aldi-Standorts in den großflächigen Verkaufsbereich Vorrang.

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 gesamten Plangebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, mit Ausnahme des vorhandenen und genehmigten Aldi-Lebensmittelmarktes, Gerresheimer Straße 95 (Flurstücke 822 der Flur 10 der Gemarkung Hilden). Dieser wird in seinem Bestand durch den § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert, um dadurch dem städtebaulichen Ziel der Stadt Hilden zu entsprechen, die Nahversorgung mit Lebensmitteln im Hildener Norden dauerhaft zu sichern – aber nur bis zur allgemein anerkannten Großflächigkeitsgrenze bis 800m² Verkaufsfläche (VKF). Außerdem wird durch die Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO der im Plangebiet ansässige Lebensmittelmarkt gesichert, da ein Lebensmittel-discounter innerhalb eines Gewerbegebietes grundsätzlich nicht zulässig ist und der derzeitige Nutzer dadurch seinen Bestandsschutz erhält.

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

Die Steuerung der Zulässigkeit von Werksverkäufen 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 Hülsestraße, 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.

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

Außerdem sollen im gesamten Plangebiet auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und zu Schulen Bordelle, Dirnenunterkünfte und weitere Einrichtungen mit erotischen Angeboten ausgeschlossen werden. Ebenso werden Vergnü-

gungsstätten und Spielhallen ausgeschlossen, um insbesondere Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch die entstehenden Begleiterscheinungen zu vermeiden und auf andere Bereiche der Stadt beschränkt bleiben.

Ein von der Stadt Hilden in Auftrag gegebenes Spielhallenkonzept, mit dessen Endebericht Ende des Jahres 2009 zu rechnen ist **inzwischen vorliegt**, hat die Entwicklung einer „Leitplanke“ für die städtebauliche Steuerung zum Ziel. ~~Die sich daraus ergebenden Ergebnisse werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 106B in der dazugehörigen Begründung entsprechend berücksichtigt und erläutert.~~

Aufgrund des bereits heute vorliegenden hohen Besatzes an Vergnügungsstätten in der Stadt Hilden empfiehlt das in Auftrag gegebene „Steuerungskonzept Spielhallen,, eine relativ strenge Reglementierung insbesondere für Spielhallen auch in den Gewerbegebieten und den gewerblich geprägten Mischgebieten. Die Wirtschaftskraft einer Kommune hängt maßgeblich von der Qualität und Attraktivität der gewerblichen Lagen ab und im Standortwettbewerb um Unternehmen ist die städtebauliche Prägung und das Bodenpreisgefüge der Gewerbeflächen von entscheidender Bedeutung. Wie im Gutachten ausführlich erwähnt, erzielen Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen als die „klassischen“ Gewerbebetriebe und sind geeignet diese zu verdrängen, wenn erhöhte Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümer den Bodenmarkt beeinflussen. Bodenrechtliche Spannungen mit den sich daraus ergebenden negativen Effekten für die arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebe sind zwingend zu vermeiden. Eine klare Reglementierung über die Bauleitplanung ist hierfür unerlässlich.

Die in einem Gewerbegebiet zulässige Tankstelle wird aus städtebaulichen Gründen künftig im östlichen Bereich des Plangebietes von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Darüber hinaus existiert sowohl innerhalb des Plangebietes bereits eine Tankstelle als auch auf der gegenüberliegenden Seite der Gerresheimer Straße zum GE-Gebiet eine ARAL-Tankstelle. Des Weiteren wurde im rückliegenden Bereich, innerhalb des GE-Gebietes, auf Grundlage des alten übergeleiteten Durchführungsplanes Nr. 106 ein „Automobilgewerbepark“ mit einer Gastankstelle errichtet.

Die Ansiedlung einer weiteren Tankstelle als luftbelastender und geruchsbelästigender Betrieb entspricht demnach langfristig nicht der Fortentwicklung und Anpassung an die beabsichtigte städtebauliche Struktur dieses Gebietes.

Das Plangebiet wird hinsichtlich weiterer zulässigen Nutzungen auf nichtstörende Betriebe beschränkt, um eine Beeinträchtigung der Wohnbereiche auszuschließen und um eine Störung der Gewerbebetriebe untereinander zu vermeiden und so einen Bereich zu schaffen, in dem sich langfristig auch „hochwertiges Gewerbe“ und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln können. Im Gebiet werden daher Betriebe mit hohem Lkw-Aufkommen (z.B. Speditionen) zukünftig ausgeschlossen, da von diesen direkte Emissionen und indirekte Beeinträchtigungen wie Emissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgehen können und außerdem die Gefahr von Schleichverkehr durch umliegende Wohngebiete besteht und somit aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht für verträglich angesehen wird.

Insbesondere die vorwiegend als Haupteinfahrstraße genutzte Gerresheimerstraße soll durch den zukünftigen Ausschluss von Speditionen entlastet werden.

Planungsrechtlich besteht jedoch nicht die Möglichkeit, den Verkehr zahlenmäßig zu begrenzen. Dies kann nur über die Beschränkung der Art der zulässigen Nutzung im Plangebiet erfolgen, indem verkehrsintensive Betriebe wie z.B. Speditionen und Logistikbetriebe durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme bildet der Betrieb Horzen auf der Herderstraße 36. Dieser wird durch die Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO in seinem Bestand auf Dauer gesichert. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Betrieb unter Einhaltung der nicht wesentlich störenden Betriebsweise Möglichkeiten der Erweiterung und Änderung

des Betriebes über den Bestandsschutz hinaus hat und der Fortbestand des Unternehmens an diesem Standort langfristig gesichert wird.

Weitere Fremdkörperfestsetzungen gemäß § 1 (10) BauNVO werden für folgende Objekte innerhalb des Plangebietes getroffen:

Das Gebäude auf dem Flurstück 823 (Gerresheimer Straße 97 – 103) und das Gebäude der Firmengruppe Aldi auf den Flurstücken 822 und 851, alle in Flur 10 der Gem. Hilden.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Der Bebauungsplan Nr. 106B hat seinen Ursprung noch in dem nach dem Aufbaugesetz entstandenen Durchführungsplan Nr. 106 aus dem Jahre 1962.

Diese Art von „Bebauungsplänen“ konnten die bereits zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Konflikte hinsichtlich der nah beieinander liegenden unterschiedlichen Nutzungen von Gewerbe und Wohnen nicht lösen und trafen demnach auch keine Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.

Bei der anstehenden Überplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von einer Gewerbegebiet auszugehen. Der südlich angrenzende Wohnbereich, „Auf dem Sand 1 - 15“ ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben und zur Gerresheimer Straße überwiegend durch Lärmimmissionen vorbelastet.

Um künftig solche Immissionen in die Wohnbereiche aus dem Gewerbegebiet heraus zu unterbinden, sollen die Gewerbegebiete nach den Vorgaben der Abstandsliste 2007 (RdErl. d. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) gegliedert werden.

Entsprechend den Empfehlungen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann sind in allen mit GE gekennzeichneten Flächen Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII entsprechend der Abstandsliste 2007 unzulässig.

Des Weiteren wird empfohlen, das gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1 und GE2 ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII Nr. 203-221 zulässig sein können, wenn im Einzelfall durch den Antragsteller nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Außerdem wird vorbeugend seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen, dass gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) die von Anlagen im Gewerbegebiet hervorgerufenen Geruchsemissionen einen Wert von 0,02 relativer Geruchshäufigkeit im Einwirkungsbereich der Anlagen nicht überschreiten dürfen und dies entsprechend in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gekennzeichnet wird.

Nach §3 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) werden Gerüche bei Erfüllung bestimmter Kriterien als erhebliche Belästigungen eingestuft. Um die Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung festzustellen und in Genehmigungs- und Überwachungsverfahren berücksichtigen zu können, müssen objektive, reproduzierbare und quantitativ beschreibbare Geruchserhebungsverfahren angewendet werden. Als Maß für die Geruchsbelastung wird die Geruchshäufigkeit in Prozent der Jahresstunden mit Geruch herangezogen. Ausnahmen bilden Ekel oder Übelkeit auslösende Gerüche.

In der GIRL spielen Häufigkeiten in Prozent der Jahresstunden von Gerüchen, die erkennbar und klar abgrenzbar aus Anlagen oder Anlagengruppen stammen, für die Bewertung der Geruchsbelästigung der Anwohner eine wesentliche Rolle.

Die Lärmemissionen der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sowie der Verkehrsflächen sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr durch das Büro TAC (Korschenbroich) ermittelt worden. Das Ergebnis der Untersuchung ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 106B dokumentiert. Ziel der Untersuchung war es, einen 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 entsteht, ein Vorschlag für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (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 der 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 Schalleistung im Genehmigungsverfahren zu berechnen ist. Als Bezugsgröße, auf welche Fläche die Schalleistung des jeweiligen Betriebs zu verteilen ist, ist die Fläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks anzuhalten.

Fazit:

Im Hinblick auf den Straßenlärm gehen insbesondere von der Gerresheimer Straße sowie der Straße Auf dem Sand verstärkt Lärmbelastungen aus, sodass im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Beurteilungspegel von 65 – 70 dB(A) tags und 55 – 60 (punktuell sogar noch darüber) nachts erreicht werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für WA – Gebiete sind demnach mit 10 – 15 dB tags und nachts zum Teil erheblich überschritten.

Um zukünftig trotz dieser verkehrsbedingten Belastungen einen ausreichenden Schutz vor Straßenlärm zu gewährleisten, wurden im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung“ entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Nov. 1989 inkl. Beiblatt 1) vorgeschlagen und auch übernommen.

Bezüglich der durch Gewerbe erzeugten Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes, wurden Festsetzungen von Emissionskontingenten für gewerbliche Flächen getroffen.

Die in der „Schalltechnischen Untersuchung“ des Ingenieurbüros TAC vorgeschlagenen L_{EK} wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und somit das Gewerbegebiet mit Hilfe eines weiteren Elements gegliedert.

Auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde werden an den innerhalb des Plangebietes befindlichen Wohngebäuden in Bezug auf den Lärm Mischgebietswerte festgesetzt, um dort zukünftig gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden und wird begrenzt von der Gerresheimer Straße im Osten, der Straße „Auf dem Sand“ im Süden und der Herderstraße im Westen sowie der Stockhausstraße im Norden.

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 106B ist die Festsetzung als Gewerbegebiet um 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 nur dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wird.

Zudem sollen sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen, sowie Bordelle und sonstige Eros-Einrichtungen ausgeschlossen werden. Auch werden Spielhallen und ~~sonstige Vergnügungsstätten~~ im Plangebiet ausgeschlossen.

Weiterhin wird das Plangebiet – in Anwendung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als gegliedertes Gewerbegebiet (GE^x) ausgewiesen.

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

5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation

5.2.1 Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet gilt heute der alte Durchführungsplan Nr. 106 aus dem Jahr 1962, der für das gesamte Plangebiet Mittelgewerbe (E) ausweist.

Des Weiteren ist die Errichtung und Nutzung von Wohnhäusern nur ausnahmsweise für die zur Bewachung erforderlichen Aufsichtspersonen zulässig.

Konkrete Festsetzungen hinsichtlich des Emissionsschutzes waren zum damaligen Zeitpunkt nicht Bestandteil von Bebauungsplaninhalten.

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

Diese Recherche ist insofern von Relevanz, da das beauftragte Lärmgutachterbüro die erteilten Baugenehmigungen aus den Bauakten als Grundlage für die zukünftigen Festsetzungen der sich innerhalb der Gewerbegebiete befindlichen Wohngebäuden entsprechend zu berücksichtigen hat.

Die Baugenehmigungen wurden auf Grundlage des alten Durchführungsplanes Nr. 106 und den damaligen Immissionsrichtwerten erteilt. Demnach galten für das gesamte Plangebiet folgende Immissionsrichtwerte:

tagsüber	65 dB(A)
nachts	50 dB(A)

Eine Anpassung an aktuelle Anforderungen an den Immissionsschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bedeutet dann u.U. die Inkaufnahme von betrieblichen Einschränkungen und erhöhten Auflagen. Dies ist vor allem unter dem Aspekt zu berücksichtigen, dass seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann angeregt wurde, dass einige innerhalb des Plangebietes existierende Mehrfamilienhäuser den Schutzcharakter eines Mischgebietes haben sollten. Dieser Anregung wurde entsprochen und entsprechend in der Überarbeitung des Lärmgutachtens berücksichtigt.

Die Gerresheimer Straße ist in ihrer innerstädtischen Funktion als Hauptverkehrsstraße einzustufen und weist zurzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 14.500 Kfz/24h auf. Der VEP (2003/4) prognostiziert für das Jahr 2010 eine allgemeine Verkehrszunahme des zukünftigen Straßenverkehrs um ca. 10%. Dieser Trend wird auch für die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen als Emissionsparameter zugrunde gelegt.

Das in Auftrag gegebene Lärmgutachten durch das Büro TAC (Korschenbroich) kommt zu dem Ergebnis, dass maßgebliche neue Überschreitungen nur in geringem Umfang an vereinzelt Stellen im Plangebiet auftreten.

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 unbebauten Freiflächen.

Das Plangebiet liegt in keiner visuellen Verbindung zur Landschaft. Ein Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106B ist auch nicht Gegenstand des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts entlang der Herderstraße die „Ergänzung und Entwicklung von Baumreihen“ vor. Als einen „Bereich mit Defiziten in der Freiflächenentwicklung“ dokumentiert der GOP 2001 ein großes Areal zwischen der Stockshausstraße und der Straße „Auf dem Sand“ (s. Abb. 1).

Die Ergänzung des vorhandenen Straßenbaumbestands kann nicht Teil des Bebauungsplans werden und bleibt ggfs. einer späteren Umgestaltungsplanung der Herderstraße vorbehalten.

5.2.3 Boden / Altlasten

Das Plangebiet ist entsprechend seiner vorhandenen Nutzung als weitestgehend gewerbliche Baufläche zum größten Teil versiegelt.

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

Direkt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, gegenüber der Stockshausstraße Nr. 50 - 52, befinden sich die Altlastenflächen Nr. 6471/3 Hi (Freie Tankstelle Herder-

straße) und 6471/6 Hi (Betriebsgelände der Fa. Zietlow), beide werden in die Gefährdungskategorie II eingestuft.

Dem aktuellen Sachstand nach sieht der Kreis vor, die Untersuchung und Überwachung der Altlastenfläche Nr. 6471/3 Hi im Rahmen eines Abbruchs bzw. Umnutzung der Fläche neu zu untersuchen.

Die Altlastenflächen Nr. 6471/6 Hi (Betriebsgelände der Fa. Zietlow) wird zurzeit durch den Kreis Mettmann als zuständige Behörde saniert.

Unter der Kreis-Nr. 6473/9 Hi wird das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Denison geführt. Die Bodenverunreinigungen dieser Altlast sind bereits entfernt worden. Derzeit werden durch den ehemaligen Grundstücksbesitzer Sanierungsmaßnahmen für das mit LCKW verunreinigte Grundwasser entwickelt. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren **für die dortige Neubebauung** ist die Untere Bodenschutzbehörde bereits beteiligt worden.

Darüber hinaus sind im informellen Kataster des Kreises über Altstandorte die Flächen mit den Key-Flächen Nr. 28232 und 65155 aufgeführt. Recherchen ergaben, dass auf den genannten Altstandorten ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattgefunden hat.

Alle genannten Flächen der Altlasten sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und mit dem Hinweis aufgenommen, 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.

Außergewöhnliche Fauna und Flora ist nicht zu erwarten.

5.2.5 Wasser

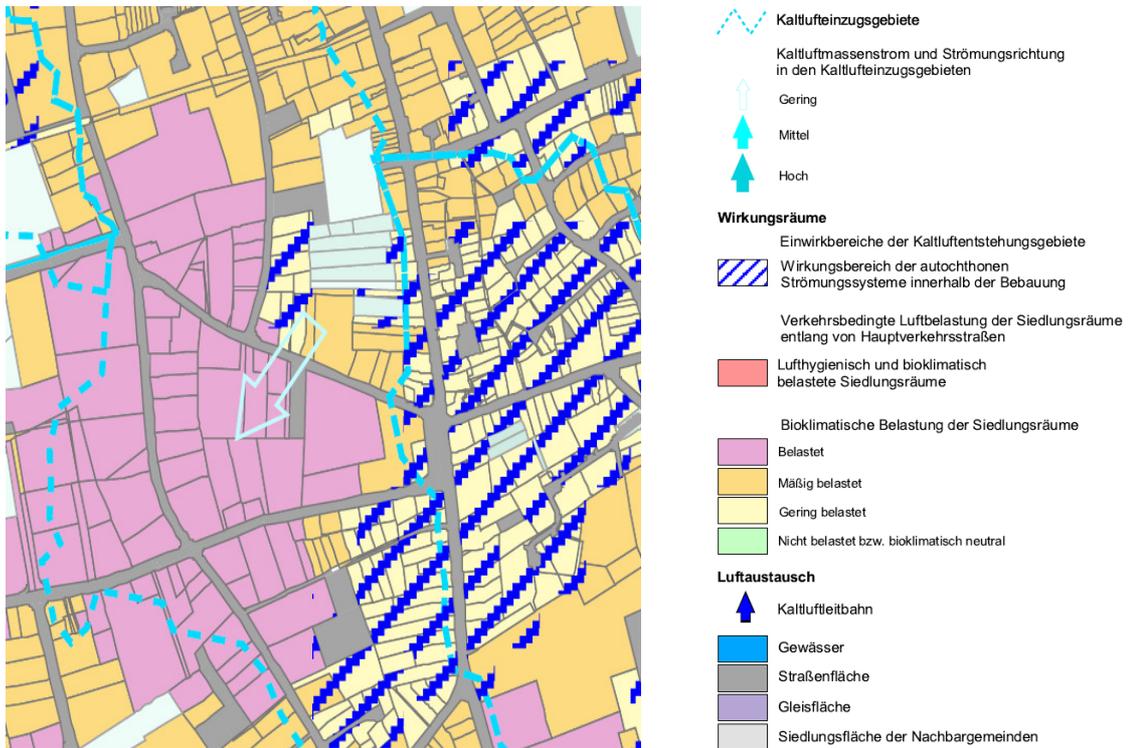
Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

5.2.6 Klima / Luft / Lärm

Hilden liegt in einem überwiegend maritim geprägten Bereich, mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern (Klima - Atlas Nordrhein-Westfalen, 1989). Gelegentlich setzt sich aber auch kontinentaler Einfluss mit länger anhaltenden Hochdruckphasen durch. Dann kann es im Sommer bei schwachen östlichen oder südöstlichen Winden zu höheren Temperaturen und trockenem sommerlichen Wetter kommen. Im Winter sind solche kontinental geprägten Wetterlagen durchweg mit Kälteperioden verbunden. Nordrhein-Westfalen zählt insgesamt zum warm gemäßigten Regenklima, bei dem die mittlere Lufttemperatur des wärmsten Monats unter 22°C und die des kältesten Monats über -3°C bleibt. In den Ballungsräumen entlang des Rheins und der Ruhr entstehen durch anthropogene Einflüsse spezielle Stadtklimate. Die sich unter anderem durch Wärmeinseleffekte auszeichnen, die im Sommer zu den hohen bioklimatischen Belastungen führen können und im Winter auch mit hohen Schadstoffkonzentrationen verbunden sein können.

Die Stadt Hilden hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Klimagutachten durch das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, in Auftrag gegeben, welches im Entwurf vorliegt und deren bisherige Ergebnisse, bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106B, dargestellt werden sollen. Das Büro wurde beauftragt, eine gesamtstädtische klimaökologische- und lufthygienische Analyse auf Basis von Messungen und Modellrechnungen zu erarbeiten.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106B ist laut dem Ergebnis aufgrund seiner vorwiegend gewerblichen Nutzung bioklimatisch mäßig belastet (östliches GE-Gebiet), bis belastet (restliches GE-Gebiet).



Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden (Klimafunktionskarte, Auszug)

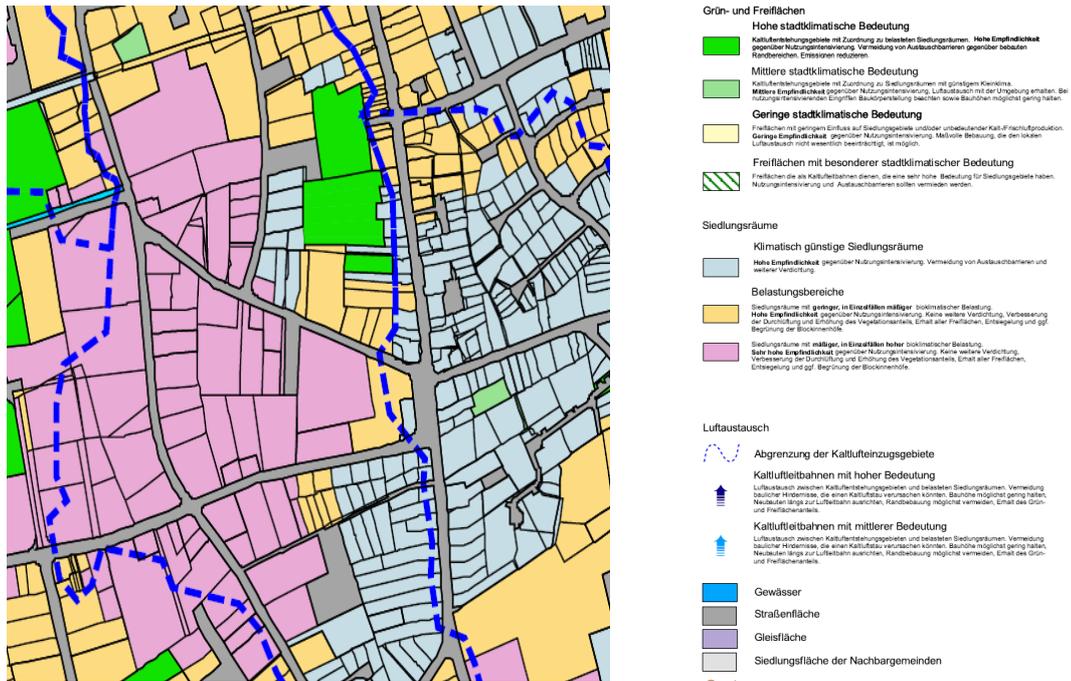
Planungskarte Stadtklima

Die Planungskarte Stadtklima stellt eine zusammenfassende Bewertung der in der Klimafunktionskarte dargestellten Sachverhalte im Hinblick auf planungsrelevante Fragestellungen dar.

Aus ihr lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur stadtklimatischen Situation ableiten oder auch Auswirkungen von geplanten Nutzungsänderungen bewerten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106B liegt demnach innerhalb eines Siedlungsraumes mit mäßiger, in Einzelfällen hoher klimatischer Belastung und einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen in GE-Gebieten. Es wird empfohlen zukünftig weitere Verdichtungen zu vermeiden, den Vegetationsanteils zu erhöhen und alle Freiflächen zu erhalten und darüber hinaus der Entsiegelung und ggf. der Begrünung von Blockinnenhöfen Vorrang zu geben.

Das östlich im Bebauungsplan befindliche GE-Gebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung (s. Grafik auf der nachfolgenden Seite)



Planungshinweise Stadtklima (Auszug)

Lärm

Aufgrund der Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebietes ist grundsätzlich 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 (LUA) zuständig. Hilden gehört nicht zum Messnetz des LUA, weshalb es in Hilden keinen Mess-Container-Standort gibt.

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), der Herderstraße (ca. 3.600 Kfz/T) und der Straße „Auf dem Sand“ (ca. 5.200 Kfz/T) mit wichtiger Erschließungsfunktion, eine besondere Lärmquelle.

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.

Die Lärmemissionen der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sowie der Verkehrsflächen sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr durch das Büro TAC (Korschenbroich) ermittelt worden. Das Ergebnis der Untersuchung ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 106B dokumentiert. Ziel der Untersuchung war es, einen 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.

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 Baudenkmäler. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes

Die Entwicklung des Umweltzustands wird vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts insgesamt durch die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 106B nicht berührt.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet gilt heute der alte Durchführungsplan Nr. 106 aus dem Jahr 1962, der für das gesamte Plangebiet Mittelgewerbe (E) ausweist.

Gemäß textlicher Festsetzung 3.35 des Durchführungsplanes Nr. 106, beträgt die GRZ 0,75.

Das Plangebiet wird größtenteils – in Anwendung des Flächennutzungsplanes und den Inhalten des Durchführungsplanes Nr. 106 – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Das Maß der zulässigen Bebauung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, überbaubare Grundfläche, Baumasse, etc.) wird unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO flexibel in das zurzeit geltende Planungsrecht überführt **also auf einen Wert von GRZ 0,8**. Denn die bisherigen Festsetzungen haben die Umgebungsbebauung geprägt, an die sich künftige Bauvorhaben anpassen sollen.

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, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die zuständige Behörde des Kreises Mettmann einen Vorschlag für die zukünftige Gliederung der ausgewiesenen Gewerbegebiete erarbeiten.

In einer „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ wurde unter Beachtung der Vorbelastung ein Vorschlag für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (heute: Lärmemissionskontingente – L_{EK}) für einzelne Flächen erarbeitet, die sich an den heutigen Nutzungs- und Grundstücksgrenzen orientieren. Die L_{EK} finden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans wieder und gliedern somit die Gewerbegebiete mit Hilfe eines weiteren Elements.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass eine gewerbliche Nutzung mit den angegebenen Emissionskontingenten im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung gemäß DIN 45691 in Bezug auf die Wohnflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes möglich ist.

Basierend auf den ermittelten Emissionen der öffentlichen Verkehrsflächen wurden Festsetzungen für die notwendige Luftschalldämmmaße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume – bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – getroffen.

Die zur Berechnung der Emissionen und Immissionen für den öffentlichen Straßenverkehr benötigten Schallemissionspegel L_m, E (tags und nachts) wurden nach der RLS-90 durch Berechnung ermittelt. Der Emissionspegel L_m, E ist der Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Straßenachse bei freier Schallausbreitung. Er wird nach dieser Richtlinie aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Steigung des Straßenabschnittes berechnet.

Zur Ermittlung der Immissionen des öffentlichen Straßenverkehrs für das Plangebiet wurden gemäß DIN 4109 Pkt. 5 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt und sind Bestandteil der textlichen und grafischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106B.

5.5 Planalternativen

Der Bebauungsplans Nr. 106B 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. Auch ein Verzicht auf die neuen Regelungen durch den B-Plan 106B ist nicht möglich. Die alten Vorgaben aus dem B-Plan 106 sind zu unspezifisch. Dies gilt besonders für die Nutzung „Mittelgewerbegebiet“.

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.

Allerdings 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, die im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ genauer untersucht worden sind.

Sollten allerdings in absehbarer Zeit nach Umsetzung des Planes Beschwerden aus der Nachbarschaft kommen, gilt es diese inhaltlich zu überprüfen.

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

Durch die Festlegungen von Lärmpegelbereichen kann erwartet werden, dass eventuelle Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe im Plangebiet gemildert oder verhindert werden.

Planalternativen sind damit nicht zu untersuchen.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 106B sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Da für die Stadt Hilden mit der 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 **10.08.2010**
Im Auftrag

(Groll)
Sachgebietsleiter