

# Bebauungsplan Nr. 148B

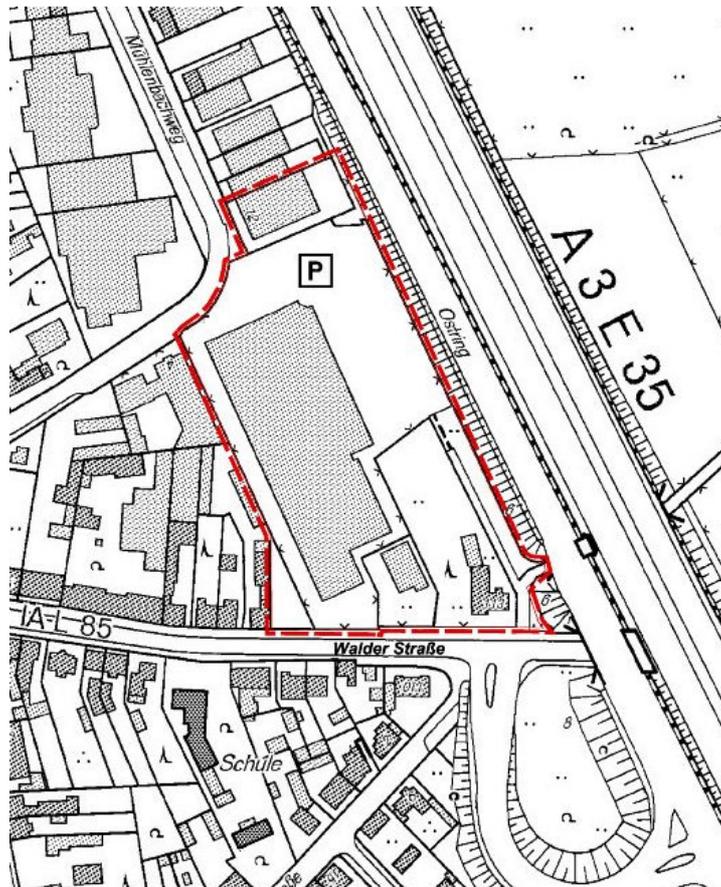
für die Grundstücke Walder Str. 99 - 113 und Mühlenbachweg 12  
(Edeka Bredidohr und ehemaliger OBI-Standort)

## Begründung (inkl. Umweltbericht) - Entwurf -

Stand: August 2010



Hilden



## **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
    - 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 in seiner Sitzung vom 10.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148B gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung beschlossen.

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die Trasse des Ostrings, im Süden durch die Walder Straße, im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 129, 131 (Walder Str. 95 inkl. Garagenhof) sowie 728 (Mühlenbachweg 4) und im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 815 und 888 (Mühlenbachweg 12) in Flur 46 der Gemarkung Hilden. Es umfasst die Grundstücke Walder Str. 99 – 113 und Mühlenbachweg 12 (Abb. 1).

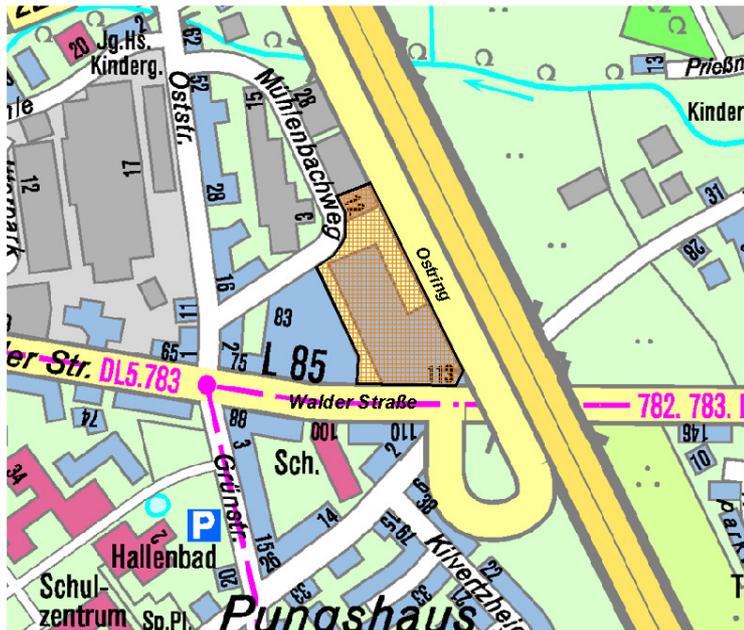


Abb. 1

Westlich an das Plangebiet grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an.

Das gesamte Plangebiet gliedert sich in bisher 2 unterschiedliche Nutzungsarten auf.

Der Großteil der Fläche dient der Einzelhandelsnutzung in Form des EDEKA-Frische-Center Braidohr und den im nördlichen Plangebiet befindlichen Geschäftsläden für Getränke und Tiernahrung und einem Fitness-Center, welche sich ebenfalls im Eigentum der Grundstücksgesellschaft Braidohr GmbH befinden.

Das EDEKA-Frische-Center ist integrierter Teil eines zusammenhängenden gewerblichen Gebäudekomplexes, in dem sich ein Friseur, eine Bäckerei und ein Imbiss befinden. Der südliche Bereich des Gebäudekomplexes wird inzwischen vom Gartencenter Laukart betrieben, die verbleibenden Flächen zwischen Laukart und dem EDEKA-Frische-Center werden zurzeit noch nicht genutzt. Vorgesehen sind jedoch die Nutzung durch den Drogeriediscounter „dm“ und den Lebensmitteldiscounter „Lidl“.

Dem gesamten Einzelhandelsnutzungsareal ist ein Parkplatz angebunden, der von der Straße „Mühlenbachweg“ angefahren wird (Abb. 2).



Abb. 2

Die über viele Jahre existierende Ladezufahrt für die Einzelhandelsbetriebe von der Walder Straße aus wird inzwischen wieder als Lieferzufahrt für die dort bereits ansässigen und geplanten Märkte genutzt. Aufgrund der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich zu erwartender Lärmimmissionen für die westlich angrenzenden Wohngebäude (Walder Straße 95) sind für vorgesehene Anlieferungen während der Nachtzeit ( 22.00 bis 06.00 Uhr) entsprechende Lärm-reduzierende Maßnahmen erforderlich, die als Textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Im südlichen Teil des Plangebietes und an die Walder Straße angrenzend befindet sich zurzeit noch ein ebenfalls ungenutztes ehemaliges Gewerbegebäude (Walder Straße 111), welches sich nicht im Eigentum der Grundstücksgesellschaft Breidoehr GmbH befindet (Abb. 3).



Abb. 3

Auf dem östlich der Walder Straße 111 angrenzenden Grundstück existiert noch ein zum Abriss vorgesehenes ehemaliges städtisches Gebäude, welches inzwischen von der Fa. Breidohr erworben wurde und als Fläche für eine weitere Zufahrt von der Walder Straße aus und einen weiteren Einzelhandelsbetrieb genutzt werden soll (Abb. 4).



Abb. 4

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 und Neueröffnungen beobachtet und aktualisiert.

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

Insgesamt befinden sich im Plangebiet kaum größere erhaltenswerte Grünstrukturen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha.

## **2. Bisheriges Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt für den Großteil des Plangebietes „Gewerbegebiet, gegliedert (GE\*)“ dar. Im östlichen Bereich befindet sich ein im städtischen Besitz befindliches Areal, das im Flächennutzungsplan noch als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen ist.



Abb. 5

Für das Plangebiet gilt heute der Bebauungsplan Nr. 148 aus dem Jahr 1979, der das gesamte Plangebiet als Gewerbe (GE) ausweist (Abb.6).

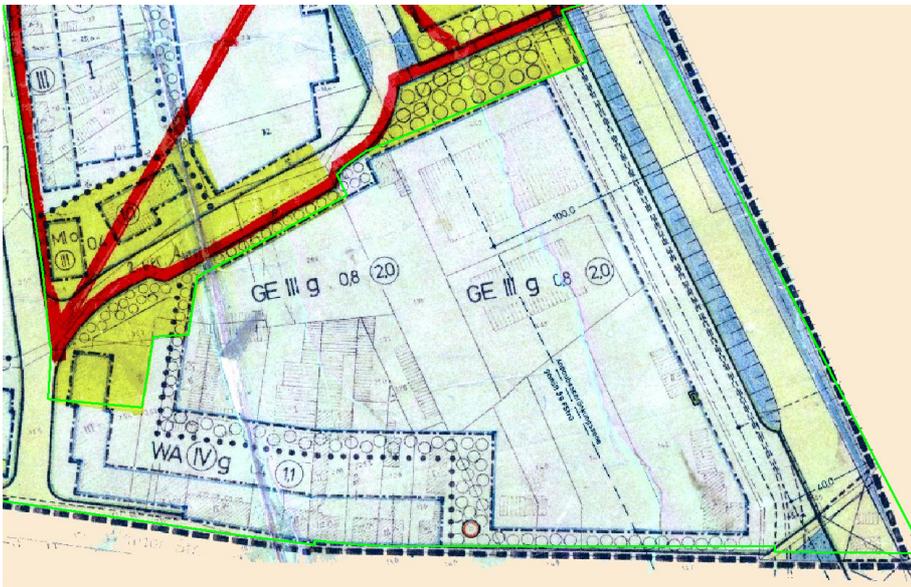


Abb. 6

Das Grundstück des Mühlenbachweges 12 liegt derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148A und wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148B übernommen.

In dem Gewerbegebiet sind nach dem noch geltenden Planungsrecht nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten (WA) keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftverschmutzungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen.

Zum Schutz gegen Immissionen, die evtl. von dem Gewerbegebiet ausgehen könnten, wurde im alten Bebauungsplan Nr. 148 ein Pflanzgebot im nördlichen Teilbereich der überbaubaren Fläche, mit „schnellwachsenden Laub- und Nadelhölzern“, festgesetzt. Gleiches gilt für den Bereich entlang der Walder Straße.

Innerhalb des als Flächenausweisung gekennzeichneten überbaubaren Bereiches ist eine geschlossene III-geschossige Bauweise zulässig. Die GRZ beträgt 0,8 und die GRZ 2,0.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet. Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts auf der Parkplatzfläche des Breidohr-Geländes „Begrünungsmaßnahmen“ vor.

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

### 3. Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie Sport- und Gesundheitsrelevante Nutzungen innerhalb eines als „**Sondergebiet** (SO<sub>EH</sub>)“ festgesetzten Bereiches i.S. des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO zu schaffen.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollten nur dann zulässig sein, wenn sie sich auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe oder auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hilden oder in den benachbarten Städten Haan und Solingen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur unwesentlich auswirken.

Im Baugenehmigungsverfahren ist bei der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes durch eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse ein entsprechender Nachweis zu führen.

Bereits das mit den benachbarten Städten abgestimmte Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148B eine planerische Überarbeitung und Entwicklung empfohlen.

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.

Zum Planstandort Walder Straße wird im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept ausgeführt:

*„Unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit können als mögliche sonstige Nutzungen u.a. angesehen werden:*

- Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie z.B. Getränkemarkt, Drogeriemarkt und Lebensmittel-Discountmarkt
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wie z.B. Fachmarkt für Grünpflanzen, Matratzen, Bettwarenfachmarkt.

*Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen dagegen grundsätzlich ausgeschlossen werden.“*

Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 10.06.2009 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148B die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes und ist deshalb erforderlich, weil die bisherigen Ausweisungen – nämlich „Gewerbegebiet“ und „Fläche für Gemeinbedarf“ – nicht mehr mit dem aktuellen Planungsziel („Sondergebiet Einzelhandel“) vereinbar sind. Daher erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung „Sondergebiet Einzelhandel“ für den größten Teil des Plangebietes. Für ein einzelnes Flurstück an der Walder Straße verbleibt es bei der Ausweisung „Gewerbegebiet“.

#### 4. Planinhalte

##### 4.1 Städtebauliche Konzeption

##### **Sondergebiet (SO<sub>EH</sub>)**

Der Standort wurde vormals neben dem bestehen bleibenden Lebensmitteleinzelhandel u.a. durch einen OBI-Markt, der zwischenzeitlich an einen anderen Standort in Hilden verlagert wurde, besetzt.

Durch die Umsiedlung des OBI-Marktes ist eine sehr unbefriedigende Situation durch den hierdurch entstandenen großflächigen Leerstand entstanden und es stellte sich die Frage nach einer städtebaulich sinnvollen Nachfolgenutzung. Dies wird nur dadurch gesichert, dass in Ausschöpfung einer bestehenden Baugenehmigung dieser zwischenzeitliche Leerstand teilweise durch die Ansiedlung eines Pflanzenmarktes reduziert wurde.

Die sinnvolle Nachfolgenutzung liegt aus Sicht der Stadt Hilden weiterhin im Einzelhandel. Um hier den Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu folgen und gleichzeitig schlüssige planerische Grundlagen für zukünftige Einzelhandelsnutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148B erforderlich.

Das Plangebiet behält weitestgehend seine bisherige Nutzung, wird jedoch in einem Großteil der Fläche als „**Sondergebiet (SO<sub>EH</sub>)** für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie Sport- und Gesundheitsrelevante Nutzungen“ festgesetzt. Die Einzelhandelsnutzung wird dahingehend eingeschränkt, dass hinsichtlich des Sortimentenangebotes nur nahversorgungs- und nichtzentren-relevante Kernsortimente zulässig sind und dies im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird. Dies erfolgt u.a. deshalb, damit der innenstadtnahe Standort und die zentralen Versorgungsbereiche sowohl der Stadt Hilden als auch der umliegenden Gemeinden konfliktfrei bleiben. Darüber hinaus werden zentrenrelevante Kernsortimente im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Um sicherzustellen, dass sich das Randsortiment dem Kernsortiment deutlich unterordnet, wird in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass das zentrenrelevante Randsortiment je Einzelhandelsbetrieb auf eine Fläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.

Um die bei einem Vollversorger üblichen kleineren „Nebenläden“ zu ermöglichen, sind in der mit **SO<sub>EH</sub>** gekennzeichneten Fläche als Bestandteil eines Einkaufszentrums selbständige, nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

##### WZ - Nr. 2003 Bezeichnung

52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur dann zulässig, wenn sie sich auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe oder auf

die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hilden oder in den benachbarten Städten Haan und Solingen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur unwesentlich auswirken.

Im Baugenehmigungsverfahren ist durch eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse ein entsprechender Nachweis zu führen.

Ausnahmsweise zulässig sind in der mit **SO<sub>EH</sub>** gekennzeichneten Fläche Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dadurch begründet, dass sich innerhalb des Plangebietes bereits ein Fitness-Center sowie eine Physiotherapiepraxis befinden und diese Nutzungen nicht als „gebietsfremd“ einzustufen sind, da sie gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig sind.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung des städtebaulich gewünschten Maßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan verankert:

GRZ 0,8

GFZ 1,6 bis 2,0

maximale Wandhöhe von 8,50 m bzw. entlang der Walder Straße 11.00 m über 60,00 m ü. NN.

a = abweichende Bauweise

o = offene Bauweise

Um sicher zu stellen, dass durch die Überplanung des Gebietes evtl. neue Gebäude sich am Bestand orientieren und die Gebäudehöhen nicht überschritten werden, werden maximale Wandhöhen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht den Höhen der bestehenden Bebauung und trägt somit zur Einfügung in die Umgebung bei.

Zur Gewährleistung einer flexiblen Raum- und Gebäudegestaltung wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

Die abweichende Bauweise entspricht grundsätzlich der offenen Bauweise, wird jedoch durch die aufgrund der Ermächtigung gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO getroffenen Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass die max. Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. Lediglich für das gewerbliche Solitärgrundstück Walder Straße 111 wird die offene Bauweise ausgewiesen.

In allen Fällen muss die Abstandsfläche und damit der zulässige Grenzabstand mindestens 3 m betragen (vgl. § 6 Abs. 5 BauO NRW). Für das Gewerbegebiet gelten die jeweiligen Festsetzungen nach Landesrecht.

Die Ausweisung aller überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt als Flächenausweisung mittels einer Baugrenze. Eine Ausnahme bildet der Übergangsbereich im nördlichen Bereich des Plangebietes zum Grundstück „Mühlenbachweg 12“. Hier wird aufgrund der Bestandssituation und der Miteinbeziehung dieses Grundstückes in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 148B mittels einer Baulinie dafür Sorge getragen, dass die vorhandene Grenzbebauung zum Grundstück „Mühlenbachweg 14“ planungsrechtlich gesichert ist.

Darüber hinaus sind die der festgesetzten Zweckbestimmung des Sondergebietes dienenden Nutzungen und baulichen Anlagen wie z.B. Lager und Betriebsflächen, Parkplätze und Sozialräume zulässig.

### Begründung zur Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel, Sport und Gesundheit:

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes (SO<sub>EH</sub>) ist „Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie Sport- und Ge-

sundheitsrelevanten Nutzungen“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Da die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Sondergebietes grundsätzlich nicht ausgeschlossen wird und diese sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken könnten, sind sie außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzte Sondergebiete (§ 11 BauNVO) zulässig.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Bei der Planung von Sondergebieten im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO hat die Stadt in dem Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW 2010) bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, ob Ziele der Raumordnung und Landesplanung der beabsichtigten Plandarstellung entgegenstehen.

Hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes (Ausweisung eines Sondergebietes für „Einzelhandel, Sport und Gesundheit“) liegt das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 148B innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches und steht somit den Landesplanerischen Zielen nicht entgegen.

Der Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 benennt unter Ziffer 3.2 die Angaben, die von der Stadt als Grundlage für eine Beurteilung erwartet werden, u.a.:

a) *Angaben zur Größe, zur Branche und zu den Sortimenten mit ihren Größenordnungen der in dem Baugebiet vorgesehenen Vorhaben.*

Der Schwellenwert, ab dem Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Es handelt sich hierbei um das Ergebnis gesetzgeberischer Maßnahmen, veranlasst durch die Entwicklung großflächiger Handelsbetriebe in den 60er und frühen 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts.

So wurde bereits mit der 2. Änderungsverordnung zur BauNVO 1977 erstmals eine entsprechende Geschossflächenregelung eingeführt.

Zugrunde gelegt wurde eine Geschossfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Mit der 3. Änderungsverordnung wurde 1986 eine Reduzierung auf 1.200 m<sup>2</sup> vorgenommen, die auch in der derzeit gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 noch Bestand hat.

Die festgesetzten Nutzungsgrößen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 148B gewährleisten eine ungefähre Verkaufsfläche von insgesamt ca. 5.000 m<sup>2</sup> im Plangebiet und begründen somit die Ausweisung eines Sondergebietes.

Zur näheren Definition des zulässigen Einzelhandels wird an dieser Stelle auf Kapitel 4.5 verwiesen.

### **Gewerbegebiet (GE)**

Für einen Teilbereich des Plangebietes (Walder Straße 111) bleibt entsprechend der Entwurfsintention und den Planungszielen die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO erhalten.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148B sind im Gewerbegebiet (GE) die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, da diese Nutzungen nicht mit den Planungszielen der Stadt für diesen Bereich und der damit verbundenen Sicherung von Einzelhandels und sonstigen gewerblich nutzbaren Flächen vereinbar sind. Bezüglich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 07.07.2010 nach ausführlicher Diskussion ein städtebauliches Rahmenkonzept als verbindliche Leitlinie für die Bauleitplanung beschlossen.

Dieses Steuerungskonzept fließt in die städtebauliche Abwägung zur Zulassung solcher Nutzungen entsprechend ein.

In einem Gewerbegebiet sind u.a. „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig. Hierunter können auch Einzelhandelsbetriebe fallen. Es ist die stadträumliche Situation, die der Zulassung weiterer Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich entgegensteht. Es wird im Bebauungsplan Nr. 148B festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig sind. Andere nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen wirken sich - bereits auf Grund der Größe des GE-Gebietes – voraussichtlich nicht auf schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche wesentlich aus.

Im Sinne der städtebaulichen Konzeption wird außerdem festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII 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).04.1998 nicht zulässig sind.

#### **4.2 Grünflächen**

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 148B existieren keine zusammenhängenden ökologisch wertvollen Grünstrukturen. Die in Abb. 7 erkennbare größere Straßenböschung entlang des Ostringes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird durch die nichtüberbaubare Fläche des Bebauungsplanes begrenzt, die bereits jetzt als Parkplatz für die bestehende Gewerbefläche ihre Nutzung findet.



Abb. 7 Grünflächenanteil innerhalb des Plangebietes (Stand 2004)

Zum Schutz der wenigen als erhaltenswert bewerteten Bäume wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in deren Kronentraufbereich gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen oder Carports ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme von dieser Festsetzung wird durch die im Bebauungsplan getroffene textliche Festsetzung Nr. 5. zugelassen, wenn zum Schutz der Wurzelfläche im Einvernehmen mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden Wurzelbrücken oder vergleichbare technische Schutzanlagen errichtet werden und die Versorgung der Bäume mit Wasser und Nährstoffen gesichert ist (ggfs. durch Erweiterung der Baumscheiben an anderer Stelle).

Durch ein Anpflanzungsgebot von 4 Bäumen entlang der Walder Straße soll der Straßenraum städtebaulich und optisch aufgewertet und das Gewerbegebiet in seiner visuellen Präsenz reduziert werden.

Die primäre planerische Zielsetzung ist im vorliegenden Fall die planerische Sicherung des Bestandes verbunden mit einer aktuellen Definition der zulässigen Nutzungen.

Hieraus ergeben sich daher keine neuen und keine unerwünschten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, so dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts auf der Parkplatzfläche des Breidohr-Geländes „Begrünungsmaßnahmen“ vor. Die Umsetzung dieses Maßnahmenvorschlages ist im Zusammenhang einer Realisierung des Bebauungsplanes durchzuführen und im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, da festgesetzt wird, dass die Grüngestaltungssatzung der Stadt Hilden auch für das Sondergebiet gelten soll.

Im Übrigen wird in den Textlichen Hinweisen klargelegt, dass im GE-Gebiet die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der gültigen Fassung ebenfalls anzuwenden ist.

### 4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist heute schon größtenteils bebaut, wird allerdings aufgrund der Verlagerung des bisher dort ansässigen Baumarktes und Gartencenters zurzeit nicht vollständig genutzt. Die Haupteerschließung des als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Bereiches erfolgt über die Straße „Mühlenbachweg“, die als „Seitenarm“ der „Oststraße“ die östlich gelegenen Gewerbebetriebe erschließt. Die „Oststraße“ bietet mit ihrer Linienführung die Möglichkeit, das Plangebiet sowohl von Norden (Elberfelder Straße) als auch von Süden (Walder Straße) her anzufahren.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, welche prüfen sollte, ob der Knotenpunkt Walder Straße/Ostring mit einer vierten Zufahrt ausgestattet werden kann, die das Plangebiet direkt an die Walder Straße anbindet.

Hierbei wurden die verkehrlichen Auswirkungen einer Ansiedlung und einer möglichen Erschließungsvariante ermittelt und bewertet. Durchgeführt wurde die Verkehrsuntersuchung (im Auftrag der Grundstücksgesellschaft Breidohr) durch das Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln.

Für die Verkehrsuntersuchung haben sich im Wesentlichen u.a. folgende Fragestellungen ergeben:

- Welche zusätzlichen Verkehrsmengen induzieren die geplanten Nutzungen während der bemessungsrelevanten Spitzenverkehrszeiten?
- Sind die von den Neuverkehren betroffenen Verkehrsanlagen (Strecken, Knotenpunkte) ggf. in baulicher und betrieblicher Hinsicht ausreichend dimensioniert?

Das Gutachten kommt in zusammengefasster Form zu dem Ergebnis, dass sich eine Erschließung geplanter Einzelhandelsnutzungen in den hier vorgesehenen Dimensionen zur Walder Straße unter verkehrlichen Gesichtspunkten umsetzen lässt.

In dem Gutachten wird berücksichtigt, dass der Knotenpunkt Walder Straße/Ostring im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Hilden (2004) kritisch hinsichtlich der Kapazität eingestuft wird. Dieser Punkt wurde im Rahmen der Erstellung des Gutachtens berücksichtigt, da im Zuge der Überplanung der verkehrsabhängigen Steuerungen dringend angeraten wurde, für die Morgen- und Abendspitze separate Signalprogramme zu konzipieren, die besser auf die Lastrichtungen und die aktuellen Verkehrsbelastungen abgestimmt sind. Da die Untersuchungen auf dem geplanten (und in der Umsetzung befindlichen) Signalkonzept für die Walder Straße aufbauen, können die Verkehrsmengen in den untersuchten Spitzenzeitbereichen ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden.

Der Prozess der Umsetzung der verkehrsabhängigen Steuerungen ist angestoßen. Am 24.11.2009 wurden bereits in einem Ortstermin Festlegungen für Maststandorte zwischen dem Landesbetrieb Straßen NRW und dem planenden Ingenieurbüro abgestimmt.

Im Bebauungsplan wird deshalb eine Möglichkeit für eine private Zufahrt zur Walder Straße planungsrechtlich möglich, die aber auf einzelne Bereiche eingeschränkt wurde, um die Zufahrt zur stark belasteten Walder Straße zu koordinieren und verträglich zu gestalten.

Die Erschließung des südlich gelegenen Gewerbegebietes (Walder Straße 111) erfolgt weiterhin über die Walder Straße.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurden in den Bebauungsplan insofern übernommen, als dass entlang der Walder Straße Abschnitte als Bereiche für mögli-

che Zu- und Abfahrten und andere mit einem Verbot der An- und Zufahrt festgesetzt wurden.

#### ÖPNV

Die Anbindung an das Netz des Öffentlichen Nahverkehrs wird durch die Buslinie 782, 783 an den Haltestellen „Grünstraße“ und „Walder Straße“ erreicht. Alle Linien werden durch die Rheinbahn AG betrieben. Die mittlere Gehwegentfernung zu den vorhandenen nächstliegenden Haltestellen beträgt ca. 300 m, ausgehend vom geometrischen Mittelpunkt des zukünftig als Sondergebiet ausgewiesenen Areals.

#### **4.4** Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits vollständig erschlossen und die erforderliche Regenwasserbehandlung gewährleistet; die erforderlichen Genehmigungen liegen vor. Da es sich inhaltlich lediglich um eine planungsrechtliche Konkretisierung der zulässigen Nutzung durch Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt, erfolgt keine relevante bauliche Veränderung, die eine Änderung der vorhandenen Schmutz- als auch Regenwasserkanäle erforderlich machen würde.

Der nördliche Bereich des Plangebietes zum „Mühlenbachweg“ hin liegt im Einzugsbereich des Regenklär- und –rückhaltebeckens Mühle (Einleitung DE-17/18-I), der südliche Bereich zur „Walder Straße“ hin, im Einzugsgebiet des Regenklär- und –rückhaltebeckens „Am Rathaus“ (Einleitung DE-11-I).

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 bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 148 ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wie oben erläutert nicht möglich.

Die heute vorhandenen Nutzungen basieren auf alten Baugenehmigungen, die zum Teil ausgehend von einem Bestandsschutz verwaltungsgerichtlich erstritten wurden.

Laut den Untersuchungsergebnissen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts Hilden würde die ungesteuerte Ansiedlung von 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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

Ein im Vergleich zum Durchschnitt des sortimentspezifischen Verkaufsflächenangebotes vergleichbarer Städte vorhandenes rein rechnerisches „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 wohnungsnahе Versorgung zu stärken – wie es im Hildener Osten durch die Ansiedlung des Aldi-Discountermarktes in unmittelbarer Nachbarschaft des dortigen Nahversorgungsmarktes durchgeführt wurde.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept empfiehlt – wie in Kapitel 3 dargestellt –, den vorhandenen Einzelhandelsstandort Walder Straße, der eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion inne hat, weiter zu entwickeln. Unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit können als mögliche sonstige Nutzungen u.a. angesehen werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie z.B. Getränkemarkt, Drogeriemarkt und Lebensmittel-Discountmarkt
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wie z.B. Fachmarkt für Grünpflanzen, Matratzen, Bettwarenfachmarkt.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen dagegen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bezüglich des Bauungsplans Nr. 148B bedeutet das:

Es wird festgesetzt, dass im Sondergebiet groß- und nichtgroßflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich neben freizeit- und dienstleistungsorientierten Nutzung, zulässig sein soll. Zur Sicherstellung zukünftiger planungsrechtlicher, städtebaulicher aber auch investorenge rechter Ziele für das Plangebiet ist im Baugenehmigungsverfahren jedoch durch eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen, dass auf Grund geplanter großflächiger Einzelhandelsnutzungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe oder auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hilden oder in den benachbarten Städten Haan und Solingen keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Da städtebauliche Folgewirkungen nur aus der konkreten städtebaulichen bzw. marktseitigen Situation abgeleitet werden können, sollten im Zuge des Gutachtens sowohl die marktseitigen Bedingungen im Standortraum als auch die städtebaulichen Folgewirkungen analysiert und dargestellt werden.

Für die Ermittlung und Darstellung potenzieller städtebaulicher bzw. raumordnerischer Auswirkungen stellen die relevanten gesetzgeberischen Vorgaben und Grundlagen des § 11 Abs. 1 BauNVO, der Einzelhandelserlasses NRW sowie der § 24 a des in 2007 für Nordrhein-Westfalen verabschiedeten Landesentwicklungsprogramms (LEPro) Bezugsmaßstäbe dar.

Darüber hinaus sind Anforderungen an ein Einzelhandelsvorhaben, die sich aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden ergeben, zu berücksichtigen und auf die Planungsabsicht anzuwenden.

Im Zuge der Aufstellung dieses Bauungsplanes wurde durch das Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Kummer vom Oktober 2009 an beispielhaften Sortimenten und Verkaufsflächen nachgewiesen, dass der Standort ein Erweiterungspotential inne hat ohne die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hilden oder ihrer Nachbarstädte Haan und Solingen (Stadtteil Ohligs) zu schädigen. Durch eine Verkaufsflächenbegrenzung der einzelnen Sortimente ist auch eine Schädigung der benachbarten integrierten Nahversorgungsstandorte (z.B. Hilden-Ost) nicht zu erwarten.

Da ein Bauungsplan nur den Rahmen einer zulässigen Nutzung abdecken soll, aber die konkrete Ausformung der Nutzung Teil der Interessenlage des Grundstückseigentümers ist, wird im Bauungsplan darauf verzichtet konkrete maximale Verkaufsflächenobergrenzen vorzugeben. Die Entscheidung welche Verkaufsfläche heu-

te oder künftig mit der Nachbarschaft verträglich errichtet werden kann, muss auf Basis von aktuellen Gutachten – wie oben erläutert – im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Für das Grundstück Walder Straße 111 bleibt die Ausweisung als Gewerbegebiet erhalten, da dies zum Einen seiner bisherigen Nutzung entspricht und zum Anderen der Grundstückseigentümer eine gewerbliche Nutzung anstrebt. Im Rahmen der Vorgaben der BauNVO 1990 ist auch eine Einzelhandelsnutzung – jedoch nicht mit zentrenrelevanten Kernsortimenten - und ggfs. eine freiberufliche gewerbliche Nutzung möglich.

Im gesamten Plangebiet sollen auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und zu Schulen Bordelle, Dirnenunterkünfte und weitere Einrichtungen mit erotischen Angeboten ausgeschlossen werden. Ebenso werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um insbesondere Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch die entstehenden Begleiterscheinungen zu vermeiden.

Ein von der Stadt Hilden in Auftrag gegebenes Spielhallenkonzept, hat die Entwicklung einer „Leitplanke“ für die städtebauliche Steuerung zum Ziel. Dieses Steuerungskonzept wurde am 07.07.2010 durch den Rat der Stadt Hilden beschlossen. Der hier betroffene Bereich ist dabei nicht als Standort für Vergnügungsstätten vorgesehen.

#### **4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren**

Da das Planvorhaben auf einem Areal angesiedelt werden soll, das bereits langjährig einzelhändlerisch genutzt wurde (OBI-Baumarkt und Breidohr Frischecenter), ist nicht mit unerwünschten Auswirkungen auf den Naturhaushalt bzw. das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Veränderungen des Kleinklimas dürften durch die Ansiedlung der neuen Betriebe ebenfalls nicht zu befürchten sein.

Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VII entsprechend der Abstandsliste 2007 unzulässig. Somit sind außergewöhnliche Emittenten mit großen Störpotentialen nicht zu erwarten.

Bei der anstehenden Überplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von einer Gewerbegebiet auszugehen. Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet für Einzelhandel und der Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen wurde jedoch eine schalltechnische Untersuchung als erforderlich angesehen, auch wenn das westlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet bereits jetzt durch die Walder Straße und die bisherige gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft überwiegend durch Lärmimmissionen vorbelastet ist.

Das Gutachten des Büros TAC, Korschenbroich, vom 14.07.2010 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung tagsüber und nachts unter bestimmten Auflagen eingehalten werden. Diese beziehen sich hauptsächlich auf die Anlieferung des Einzelhandelszentrums über die Walder Straße. Solange die Anlieferungen außerhalb der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) erfolgen, sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die westlich angrenzenden Wohngebäude zu erwarten. Das Begehren des geplanten Discounters, einmal täglich während der Nachtzeit anzuliefern, ist nur unter bestimmten Auflagen zulässig, die als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, um die Einhaltung der zulässigen Richtwerte sicher zu stellen.

Das Gutachten kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden. Der Betrieb des geplanten Einzelhandelszentrums erfüllt somit die Anforderungen nach TA Lärm und der DIN 18005.

Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Parkplatz des Einzelhandelsareals für das angrenzende westliche Wohngebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der bestehende gewerbliche Gebäudekomplex im Bereich der Sondergebietsausweisung eine abschirmende Wirkung hat.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 148B liegt im Bereich des Gewerbegebietes Walder Str./Ostring des Stadtgebietes Hilden.

Neben dem heute schon ansässigen Edeka-Markt, einem Getränke- und Tiernahrungsmarkt, einem Fitnesscenter, dem ehemaligen Schuh-Muster-Center (Walder Straße 111) und einem ehemaligen städtischen Gebäude im östlichen Bereich (Walder Straße 113), existiert auf dem Areal inzwischen auch ein Gartencenter.

Das Planungsziel besteht nun darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie freizeit- und dienstleistungsorientierten Nutzungen innerhalb eines als „Sondergebiet (SO)“ festgesetzten Bereiches gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO zu schaffen.

Die Festsetzung für das Flurstück Nr. 796 (Walder Str. 111) verbleibt bei „nicht-störendem Gewerbe“.

Es ist zu betonen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 148B keine neuen überbaubaren Flächen ausgewiesen werden, sondern lediglich eine planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung des Bestandes erfolgen soll.

### 5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation

#### 5.2.1 Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet gilt heute der alte Bebauungsplan Nr. 148 aus dem Jahr 1979, der das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) ausweist.

Konkrete Festsetzungen hinsichtlich des Emissionsschutzes wurden zum damaligen Zeitpunkt nur in begrenztem Maße getroffen.

So bieten die Textlichen Festsetzungen zum alten Bebauungsplan Nr. 148 nur folgende und gemessen an den heutigen Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, unzureichende gesetzliche emissionseminente Vorgaben an den Immissionsschutz.

*In den Gewerbegebieten und Mischgebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten (WA) keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftverschmutzungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen.*

*Der von den Gewerbegebieten und Mischgebieten ausgehende Geräuschpegel darf in den benachbarten Wohngebieten folgende Geräuschpegel nicht überschreiten:*

tagsüber 55 dB(A)  
nachts 40 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.

Inwieweit und in welchem Umfang dies zu erfolgen hat, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und entsprechend in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 148B übernommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnisse, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung tagsüber und nachts unter

bestimmten Auflagen eingehalten werden. Entsprechende Lärmemissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt. Problematisch könnte die Anlieferung des Einzelhandelszentrums über die Walder Straße sein. Solange die Anlieferungen außerhalb der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) erfolgen, sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die westlich angrenzenden Wohngebäude zu erwarten. Das Begehren des geplanten Discounters einmal täglich während der Nachtzeit anzuliefern, ist nur unter bestimmten Auflagen zulässig, die als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, um die Einhaltung der zulässigen Richtwerte sicher zu stellen.

Das Gutachten kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden. Der Betrieb des geplanten Einzelhandelszentrums erfüllt somit die Anforderungen nach TA Lärm und der DIN 18005.

Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Parkplatz des Einzelhandelsareals für das angrenzende westliche Wohngebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der bestehende gewerbliche Gebäudekomplex im Bereich der Sondergebietsausweisung eine abschirmende Wirkung hat.

Die Walder Straße ist in ihrer innerstädtischen Funktion als Hauptverkehrsstraße einzustufen und weist eine Verkehrsbelastung zwischen der Kreuzung „Grünstraße“ und Zufahrt „Ostring“ von ca. 21.500 Kfz/24h auf (Stand 2001).

### 5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet ist schon seit Jahrzehnten in der heutigen Form durch Gebäude und Betriebsflächen (Parkplatz, Ladezufahrten) bebaut und Teil der Siedlungsfläche der Stadt Hilden. Nach Osten hin ist es durch die Trasse des Ostring und BAB 3 (in Wall-Lage) abgeschirmt.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148B ist auch nicht Gegenstand des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts auf der Parkplatzfläche des Breidohr-Geländes „Begrünungsmaßnahmen“ vor.

Um die einzelhändlerische und gewerbliche Nutzung ins städtebauliche Bild entlang der Walder Straße entsprechend der Gestaltung der Walder Straße im Hildener Osten besser einzubinden, wird auf Privatgrundstücken die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

### 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 zwei Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen:

- 6670/3 Hi 1: ehemaliges Betriebsgelände der Gießerei Gerwin (bisher nur nachrichtlich erfasst)
- 6670/5 Hi 1: ehem. Tankstelle Walder Straße.

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 vorhanden und auch nicht zu erwarten.

#### 5.2.5 Wasser

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

#### 5.2.6 Klima / Luft

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. Diese zeichnen sich unter anderem durch Wärmeinseleffekte aus, die im Sommer zu den hohen bioklimatischen Belastungen führen 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. Das Büro wurde beauftragt, eine gesamtstädtische klimaökologische- und lufthygienische Analyse auf Basis von Messungen und Modellrechnungen zu erarbeiten. Dessen Ergebnisse, bezogen auf das Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 148B, werden hier dargestellt.

Der Bereich des Bauungsplanes Nr. 148B ist laut dem Ergebnis aufgrund seiner vorwiegend gewerblichen Nutzung bioklimatisch mäßig bis gering belastet (GE-Gebiet).

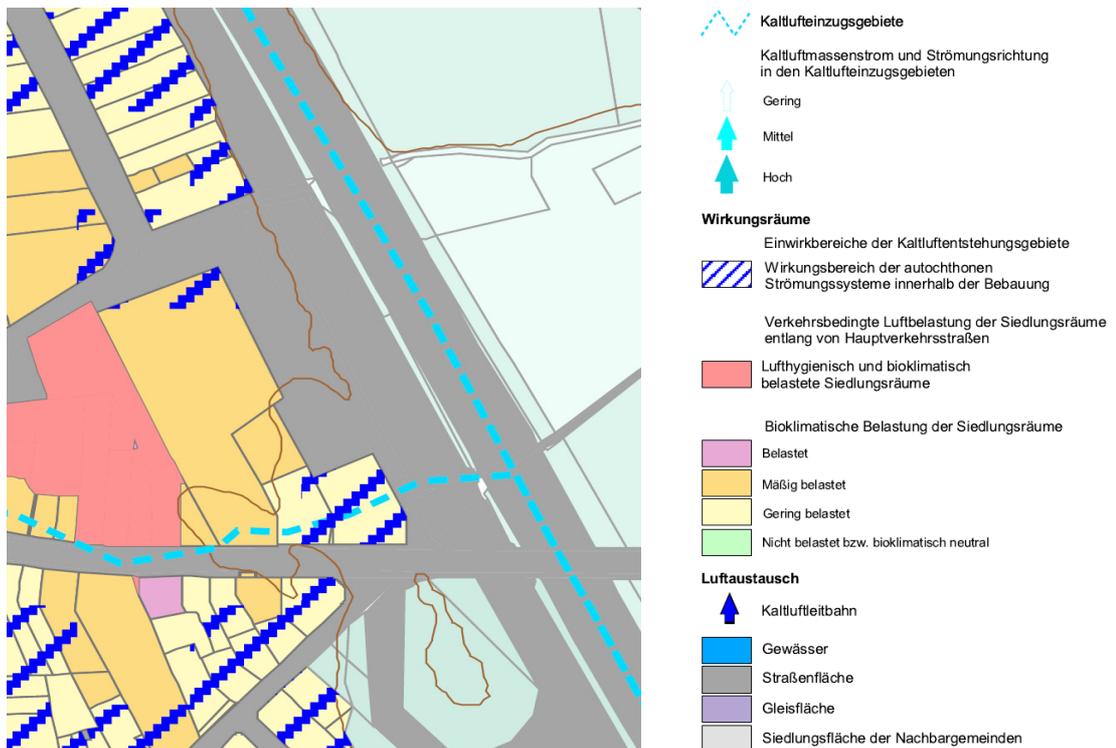


Abb. 8 Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden (Klimafunktionskarte, Auszug)

### 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. 148B 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 Vegetationsanteil zu erhöhen und alle Freiflächen zu erhalten und darüber hinaus der Entsiegelung und ggf. der Begrünung von Blockinnenhöfen Vorrang zu geben (s. Grafik, Abb. 9)

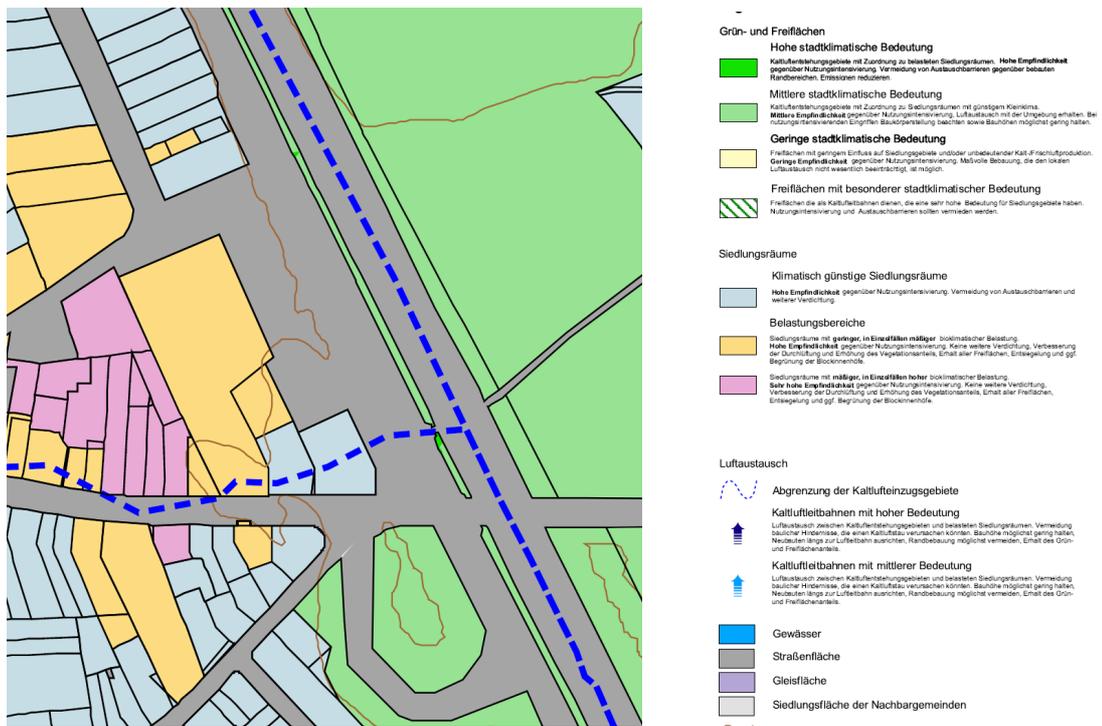


Abb. 9 Planungshinweise Stadtklima (Auszug)

Mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet wird dieser Empfehlung Rechnung getragen.

### 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 Umweltzustandes wird vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts insgesamt durch die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 148B nicht berührt.

## 5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet gilt heute der alte Bebauungsplan Nr. 148 aus dem Jahr 1979, der für das gesamte Plangebiet Gewerbe (GE) ausweist.

Gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 148, beträgt die GRZ 0,8, die GFZ 2,0 bei max. III-geschossiger, geschlossener Bauweise.

Das Plangebiet wird – in Anwendung des Flächennutzungsplanes und den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 148 – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 und 2 der BauNVO für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen. Ein Teilbereich bleibt in der bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO erhalten.

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.

Zur Sicherung der wenigen erhaltenswerten Bäume innerhalb des Plangebietes werden diese mittels einer entsprechenden textlichen Festsetzung festgeschrieben und somit langfristig geschützt.

#### 5.4 Immissionsschutz

Um auch künftig die beschriebene Situation der Immissionen im westlich angrenzenden Wohngebiet aus dem Gewerbegebiet zu erhalten bzw. erheblich zu verringern, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro TAC, Korschenbroich, vom 14.07.2010) als erforderlich angesehen, auch wenn das westlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet bereits jetzt durch die Walder Straße überwiegend durch Lärmimmissionen vorbelastet ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnisse, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung tagsüber und nachts unter bestimmten Auflagen eingehalten werden. Problematisch könnte die Anlieferung des Einzelhandelszentrums über die Walder Straße entlang der westlichen Grundstücksgrenze sein. Solange die Anlieferungen außerhalb der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) erfolgen, sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die westlich angrenzenden Wohngebäude zu erwarten. Das Begehren des geplanten Discounters, einmal täglich während der Nachtzeit anzuliefern, ist nur unter bestimmten Auflagen zulässig, die als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, um die Einhaltung der zulässigen Richtwerte sicher zu stellen.

Das Gutachten kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden. Der Betrieb des geplanten Einzelhandelszentrums erfüllt somit die Anforderungen nach TA Lärm und der DIN 18005.

Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Parkplatz des Einzelhandelsareals für das angrenzende westliche Wohngebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der bestehende gewerbliche Gebäudekomplex im Bereich der Sondergebietsausweisung eine abschirmende Wirkung hat.

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 Walder 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. 21.500 Kfz/T bis 26.500 Kfz/T liegt (VEP 2003/4), sind die Walder Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße, und der „Ostring“ (ca. 10.600 Kfz/T) gegenüber dem Mühlenbachweg (ca. 2.000 Kfz/T, geschätzt, Zählung aus 2002), besondere Lärmquellen.

Insgesamt prognostizierte der VEP (2004) eine Zunahme der Anzahl der Kfz-Fahrten im Jahre 2010 zwischen 3 und 15%. Für die Walder Straße hat der VEP eine Zunahme der Verkehrsbelastung im Zeitraum von 2001 bis 2010 um 600 Kfz/Tag berechnet.

Im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung für eine Zufahrt auf das Einzelhandelszentrum von der Walder Straße aus wurden am Knotenpunkt Walder Straße/Ostring seitens des Büros Dr. Brenner Verkehrszählungen im August 2008 durchgeführt. Für den Knotenpunkt Walder Straße/Ostring und den Knotenpunkt Oststraße/Walder Straße/Grünstraße wurde seitens des Büros eine folgende Abschätzung der Verkehrsmengen an diesen Stellen hochgerechnet:

1. westlich des Oststraße/Grünstraße: 13.100 Kfz/24 h

2. zwischen Oststraße/Grünstraße und Ostring: 16.100 Kfz/24 h
3. östlich des Ostrings: 23.000 Kfz/24 h

Die dabei ermittelten Verkehrsmengen bestätigen die prognostizierte Entwicklung im VEP (2004).

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

## 5.5 Planalternativen

Der Bebauungsplans Nr. 148B 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.

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.

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 Geräuschemissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ untersucht wurden und falls in absehbarer Zeit nach Umsetzung des Planes Beschwerden aus der Nachbarschaft kommen sollten, eine Überprüfung zu erfolgen hat.

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 im Wesentlichen textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden und eine planungs- und baurechtliche Anpassung an einen bereits existierenden Zu-

stand erfolgt, 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.

Planalternativen sind damit nicht zu untersuchen.

## **6. Bodenordnungsmaßnahmen**

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 148B 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