Der Bürgermeister

Hilden, den 02.08.2010
AZ.: IV/61.1_148B Or

WP 09-14 SV 61/053

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 148B für die Grundstücke Walder Straße Nr. 99 - 113 und Mühlenbachweg 12:
Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	**Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)**		
		ja	**nein**	**Enthaltungen**
Stadtentwicklungsausschuss	13.09.2010			
Rat der Stadt Hilden	29.09.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 22.04.2010:

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Untere Wasserbehörde:

Bei dem in dem Schreiben hingewiesenen oberirdischen Fließgewässer (Mühlenbach) handelt es sich voraussichtlich um den alten Verlauf des Itterbaches. Dieser wurde in den 60er Jahren östlich der A3 umgeleitet und hat nun den heutigen Verlauf. Der verbliebene trockengelegte Seitenarm des alten Itterbaches ist daher noch in den in der Stellungnahme benannten Karten verzeichnet, aber inzwischen vollständig überbaut worden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Eine schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen bereits frühzeitig als erforderlich angesehen.
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. 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.

Planungsrecht

Die Anregung bzgl. einer Verträglichkeitsanalyse im Rahmen der Baugenehmigung bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes ist in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 08.03.2010:

Die Hinweise der Stadtwerke Hilden GmbH werden zur Kenntnis genommen und an das ausführende Büro, welches für die Planung der neuen Zufahrt von der Walder Straße aus auf das Gelände des Einzelhandelsnutzungsareals zuständig ist, weitergeleitet.
Die Trafostation ist aber bisher weder planungsrechtlich noch privatrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan wird erstmals ein Standort an der Straße Kalstert dargestellt. Sollte der bisherige Standort zur Realisierung der geplanten privaten Zufahrt verlegt werden, ist hiermit ein neuer zugänglicher Standort planungsrechtlich gesichert.

1.3 Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 20.04.2010:

Die Hinweise von Straßen NRW werden wie folgt zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie (Eigentumsgrenze Land) wurde in den Bebauungsplanentwurf ergänzt.
Die Entwässerung der Böschung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Zu 2. Der Anregung, die 40 m breite Anbauverbotszone gemäß § 25 (1) StrWG NRW in den Bebauungsplanentwurf einzutragen, wurde Folge geleistet.

Zu 3. Ein konkreter straßenbautechnischer Entwurf ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Funktionalität der geplanten privaten Grundstückszufahrt nicht im Bebauungsplan-Verfahren geprüft werden muss, sondern in direkter Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW und der Stadt Hilden vor Realisierung zu erfolgen hat.
Entsprechende Regelungen sind Bestandteil einer Genehmigung dieser privaten Zufahrt.

Die im Weiteren aufgeführten Anregungen und Forderungen seitens des Landesbetriebs Straßen NRW werden wie folgt abgehandelt:

Die im Schreiben aufgelisteten Forderungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden daher zur Kenntnis genommen und an die Fa. Breidohr zur weiteren Verwendung weitergeleitet. Allerdings wird zurzeit ein straßenbautechnischer Entwurf seitens des Grundstückseigentümers erarbeitet, der die hier vorgebrachten Anregungen und Forderungen entsprechend zu berücksichtigen hat. Die Abstimmung der straßenbaulichen Entwurfsplanung erfolgt gemeinsam mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, der Stadt Hilden und dem ausführenden Büro.

Bezüglich der in dem Schreiben hingewiesenen Kostenübernahme für den Ausbau des neuen Knotenpunktes durch die Stadt Hilden, ist darauf hinzuweisen, dass diese Kosten durch den Grundstückseigentümer, Fa. Breidohr vollständig zu übernehmen sind und die Kostenübernahme in Form eines städtebaulichen Vertrages geregelt wird.
Für den Straßenbaulastträger bleibt weiterhin die Stadt Hilden Vertragspartner.

1.4 Schreiben des Stadtplanungsamtes der Stadt Düsseldorf vom 12.04.2010:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken hinsichtlich des in der Entwurfsplanung des Grundstückseigentümers noch dargestellten dänischen Bettenlagers können als gegenstandslos angesehen werden, da zwischenzeitlich nur noch Nutzungen vorgesehen sind, die ein zentrenrelevantes Kernsortiment ausschließen.
Die zulässigen Randsortimente werden auf maximal 10% der Verkaufsfläche begrenzt.

1.5 Schreiben der Stadt Erkrath vom 10.03.2010:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
Die Erstellung einer gutachterlichen Verträglichkeitsanalyse im Fall eines großflächigen Einzelhandels ist Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.
In der bisher erstellten Verträglichkeitsanalyse an beispielhaften Nutzungen wurde festgestellt, dass an räumlich näher gelegenen und durch die Walder Straße/Elberfelder Straße bisher eher erreichbare Versorgungsbereiche in Haan und Solingen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

1.6 Schreiben der Stadt Solingen vom 19.04.2010:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
Die darin geforderten Anregungen, die Verkaufsflächengröße des LIDL-Marktes und des dm-Drogeriemarktes zu reduzieren, werden im Bebauungsplan nicht unmittelbar umgesetzt, weil es sich hier um eine „Angebotsplanung“ handelt. Die verträglichen Verkaufsflächen werden im Baugenehmigungsverfahren durch konkrete Gutachten untersucht. Im bisherigen Konzept der Grundstückseigentümer werden die angrenzenden Verkaufsflächen (Lidl mit 950 m² und dm mit 660 m²) angestrebt. Die im Weiteren geforderten Sortimentsbeschränkungen sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

1.7 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 22.04.2010:

Die Kritik hinsichtlich der unvollständigen Bestandsaufnahme wird zurückgewiesen, da zum Zeitpunkt der Erstellung der Begründung noch nicht definitiv sichergestellt war, welche der damals zur Diskussion stehenden Nutzungen auch tatsächlich realisiert werden.
Das Gartencenter der Fa. Laukart wurde erst Ende März eröffnet, also zu einem Zeitpunkt nach der Erstellung der Entwurfsbegründung. Für die Bebauungsplanbegründung ist die tatsächliche Nutzung zum Zeitpunkt der Erstellung relevant, die in der Begründung aufgelisteten Nutzungen stellen demnach nur eine Momentaufnahme des Bestandes dar.
Die Bestandsaufnahme wurde um das Fitness-Center im nördlichen Bereich des Plangebietes ergänzt.

Der Anregung, die Sondergebietsausweisung „Einzelhandel“, um den freizeit- und dienstleistungsorientierter Nutzungen zu ergänzen, wird teilweise entsprochen, indem seitens der Stadt Hilden neben der Einzelhandelsnutzung noch Sport- und Gesundheitsrelevante Nutzungen mit aufgenommen werden, um somit auch den tatsächlichen Bestand und auch die zukünftigen Nutzungen dadurch zu sichern.
Die von der IHK geforderten Ergänzungen bzgl. der Textlichen Festsetzungen sind nur bedingt nachvollziehbar, da bereits in den textlichen Festsetzungen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, zentrenrelevante Kernsortimente ausgeschlossen waren und auch nahversorgungs- und nichtzentrenrelevante Sortimente im Plangebiet, sofern diese keine negativen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben. Für den Fall, dass ein großflächiges Einzelhandelvorhaben geplant ist, ist durch eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass auf die zentrale Entwicklung der Stadt Hilden und der benachbarten Städte Solingen und Haan, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.
Der in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregung seitens der IHK das Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festzusetzen wurde gefolgt und entsprechend in den Textlichen Festsetzungen geändert.
Die im Weiteren vorgebrachten Anmerkungen seitens der IHK bzgl. der Verträglichkeitsanalyse des Büros futura consult werden zu Kenntnis genommen, zumal die darin enthaltenen

Aussagen zu vereinzelten geplanten Nutzungen nicht mehr dem aktuellen Realisierungs- und Nutzungsvorhaben entsprechen. Die Anmerkungen werden an die Grundstückseigentümer weiter gegeben.

Der Hinweis der IHK Düsseldorf zum Einzelhandelskonzept der Stadt Hilden wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und dahingehend als konstruktive „Kritik" bewertet, da eine Überarbeitung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes durchaus sinnvoll ist und eine Beantragung für entsprechende finanzielle Mittel zeitnah erfolgen soll.

1.8 Schreiben der PLEdoc GmbH vom 29.03.2010:

Die Hinweise auf die vorhandenen Leitungstrassen werden zur Kenntnis genommen.
Die „Schutzanweisungen für Versorgungsanlagen" werden im Rahmen der Baumaßnahme selbstverständlich berücksichtigt.

1.9 Schreiben der Nord-West Oelleitung vom 08.03.2010:

Die Hinweise auf die vorhandenen Leitungstrassen werden zur Kenntnis genommen.
Die „Schutzanweisungen für Versorgungsanlagen" werden im Rahmen der Baumaßnahme selbstverständlich berücksichtigt.

1.10 Das Protokoll der Bürgeranhörung vom 29.04.2010 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 148B gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

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.

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb eines als „Sondergebiet (SO)" festgesetzten Bereiches zu schaffen.
Die Festsetzung für das Flurstück Nr. 796 (Walder Str. 111) verbleibt bei nicht-störendem Gewerbe.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 10.08.2010 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 10.06.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148B gefasst.

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.

Am 29.04.2010 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt. Die Betroffenen wurden schriftlich sowie mittels Presse und Internet eingeladen. Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden.
Aus den Anregungen der Bürger im Rahmen der Beteiligung ergab sich keine Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf grundlegend zu überarbeiten. Einzelne Hinweise, die während der Bürgeranhörung vorgetragen wurden, führten aber zu einer geringfügigen Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.
Dies betrifft insbesondere die Bedenken einiger Bewohner hinsichtlich des Lieferverkehrs über die Ladestraße, östlich des Wohngebäudes Walder Straße 95.
Daher wurde es für notwendig erachtet, die verkehrsinduzierten Lärmimmissionen für diesen speziellen Bereich durch eine schalltechnische Untersuchung prüfen zu lassen. Diese wurde durch das Büro TAC, Korschenbroich, im Juli 2010 durchgeführt.
Dieses Gutachten wird während der Offenlage zur Einsichtnahme bereitstehen. Die sich aus der schalltechnischen Untersuchung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind in dem zum Offenlagebeschluss vorliegenden Bebauungsplanentwurf enthalten.

Die geplante neue weitere Zufahrt auf das Einzelhandelsbetriebsgelände von der Walder Straße aus wurde von der Mehrzahl der anwesenden Bürger und Bürgerinnen positiv gesehen.

Mit dem Gestaltungsplan, dem Bebauungsplanvorentwurf und der textlichen Erläuterung zur Planung wurde mit Schreiben vom 02.03.2010 neben den verwaltungsinternen Fachämtern die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
Die eingegangenen Rückäußerungen sind beigefügt und Gegenstand der Abwägung.
Es wurden Korrekturen hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen vorgenommen und auf Anregung des Landesbetriebes Straßen NRW wurde der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie (Eigentumsgrenze Land) nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Falls der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 29.09.2010 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes beschließt, könnte die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Oktober/November 2010 erfolgen.

(Horst Thiele)