



Aufstellung Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 23.09.2010

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem folgenden Protokoll nicht um ein Wortprotokoll, sondern um ein Inhaltsprotokoll handelt.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 14.07.2010 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103, 3. Änderung gefasst. Dies geschah vor dem Hintergrund eines konkreten Vorhabens, welches sich allerdings in der Zwischenzeit nicht mehr konkret darstellt. Die Stadt Hilden erachtet es allerdings für sinnvoll, diesen Bereich durch ein Bauleitplanverfahren zu überplanen und eine bessere Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung nun als Angebotsbebauungsplan weitergeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich an der Düsseldorfer Straße im Westen des Stadtgebietes Hilden. Es umfasst Grundstücksflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße und der Nidenstraße. Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Nidenstraße“ wird im Westen und Norden begrenzt durch vorhandene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen, Im Osten durch die Nidenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 1, die Flurstücke 307 und 308. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Entwurfsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 6.100 m².

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 30.04.2009 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. als Ratsvertreter: Herr Burchartz, Frau Hebestreit, Herr Reffgen
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Herr Thoma
4. als Vertreter des mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragten Stadtplanungsbüros (ISR Stadt + Raum): Herr Füge, Herr Felsmann

Herr **Groll** eröffnete die Sitzung um 18:00 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung sowie die Vertreter des Planungsbüros ISR (dieses Büro wurde von der Fa. Profair mit der Erstellung des VEP Nr. 16 beauftragt) vor.

Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Ablauf der Bürgeranhörung aufgeklärt und auf die Bedeutung dieser Veranstaltung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen. Außerdem informierte Herr **Groll** die Anwesenden darüber, dass die Fragen sowie die Antworten darauf und die Anregungen allgemein protokolliert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates weitergegeben werden können und im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden. Das Protokoll kann bei der Verwaltung ca. zwei bis drei Wochen nach der Veranstaltung angefordert werden. Zudem verwies Herr **Groll** auf die Möglichkeit, sich im Internet über den weiteren Verlauf des Planverfahrens zu informieren. Bei der späteren Offenlage könnten sich die Bürger ausführlich über den konkreten Bebauungsplanentwurf informieren und Anregungen vortragen. Daneben würden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Untersuchungen (z. B. Schalltechnische Untersuchung, Umweltbericht) zur Verfügung stehen.

Im Anschluss erläuterte Herr **Felsmann** als Vertreter des mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüros ISR die verschiedenen Verfahrensschritte bei der Aufstellung eines Bauleitplans. Er stellte im Folgenden die gegenwärtige Situation vor Ort und die beabsichtigten Planungen anhand einer Präsentation vor.

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen als Grünlandfläche genutzt. Im Eckbereich der Düsseldorfer Straße und der Nidenstraße ist ein Funkmast einschl. Nebengebäuden vorhanden. Diese fernmeldetechnischen Anlagen sind durch einen Zaun eingefriedet. Längs der Düsseldorfer Straße in Höhe des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen. Das Umfeld des Planbereichs wird wesentlich geprägt durch die großflächigen Gewerbegebiete im Hildener Westen. Nördlich und westlich des Plangebietes schließen gewerbliche Nutzungen an. Südlich der Düsseldorfer Straße befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Strukturen. Östlich der Nidenstraße befindet sich im Eckbereich zu der Düsseldorfer Straße ein Gastronomiebetrieb. Der weitere Verlauf der Nidenstraße wird primär durch eine Wohnbebauung geprägt.

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

Gleichwohl wird der Bedarf an weiteren gewerblichen Flächen in der Stadt Hilden erkannt und es soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Angebotsplanung durch die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen verfolgt werden. Auch sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden hier die planungsrechtliche Grundlage für die Gewerbegebietsausweisung vor. Durch die Entwicklung von integrierten Standorten soll eine Innenentwicklung forciert werden. Es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet erweitert werden. Die städtebauliche Konzeption sieht demnach eine Erweiterung der gewerblichen Flächen in Richtung Düsseldorfer Straße vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sollen demnach reduziert und längs der Düsseldorfer Straße analog zum westlich anschließenden Teilbereich des Bebauungsplanes entlang geführt werden. So soll ein gleichmäßig breiter Grünstreifen zwischen der Düsseldorfer Straße und dem Gewerbegebiet vorgesehen werden, in dem sich die vorhandenen Gehölzstrukturen einordnen und planungsrechtlich gesichert werden können.

Ferner erläuterte Herr **Felsmann**, dass die Planung derzeit auf drei Entwurfsvarianten aufbaut. Zwei Varianten sehen gemäß der Planungsintention eine Erweiterung der gewerblichen Flächen vor. Eine Variante sieht die Nullvariante als verbleibende Option vor. Eine konkrete Entwurfsplanung besteht für das Plangebiet derzeit nicht. Es soll vielmehr eine Angebotsplanung durch die Erweiterung des Gewerbegebietes verfolgt und demnach neue Entwicklungsmöglichkeiten für die umliegenden Gewerbebetriebe oder neue Betriebe geschaffen werden.

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

Die Variante 2 verfolgt grundsätzlich das gleiche Ziel wie Variante 1, jedoch ist hier die Erschließung alternativ an der Düsseldorfer Straße im Westen des Plangebietes vorgesehen. Das Gewerbegebiet kann bei dieser Variante in etwa die gleichen Ausmaße einnehmen. Die privaten Grünflächen können in der Variante 2 jedoch in Verlängerung der Düsseldorfer Straße auch längs der Nidenstraße weitergeführt werden.

Die Variante 3 umschreibt die Nullvariante gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan. In dieser Variante können die Planungsziele, ein weiteres Angebot an gewerblichen Flächen zu schaffen, nicht erzielt werden.

Planungsintention ist es, durch die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen Synergien zu erzeugen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Ferner erscheint grundsätzlich eine Erschließung des Plangebietes von der Nidenstraße planerisch sinnvoller, da westlich der Kreuzung Nidenstraße keine Ortsdurchfahrt ausgewiesen ist und hier keine weitere Anbindung an die Düsseldorfer Straße vorgesehen werden sollte, auf entsprechende Aussagen von Straßen NRW wurde hingewiesen.

Vor diesem Hintergrund sollte die Variante 1 im weiteren Verfahren weiter verfolgt werden.

Ferner führte Herr **Felsmann** aus, dass zur Variante 1 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde, wonach eine gewerbliche Nutzung mit den angegebenen Emissionskontingenten im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung gemäß DIN 45691 in Bezug auf die Wohnflächen außerhalb des Plangebietes möglich ist. Die beabsichtigte Nutzung kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden entwickelt werden.

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

Für den Ausschluss liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang der Stadt Hilden, an der Düsseldorfstraße. Demnach sind besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraums und die getroffenen Regelungsnotwendigkeiten gegeben. Auch schließen nordöstlich des Plangebietes vorwiegend Wohnnutzungen an. Diese sensible Nutzung steht in einem Konflikt mit den hier in Rede stehenden Einrichtungen. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten im Bereich des Ortseingangs werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild und sog. „Trading-Down-Effekte“ befürchtet. Im Hildener Stadtgebiet gibt es an weniger sensiblen Standorten Flächen, an denen diese Nutzungsarten grundsätzlich möglich sind.

Das Gewerbegebiet soll gemäß den bestehenden Festsetzungen nach Vorgaben des Abstandserlasses 2007 gegliedert werden, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und den nordöstlichen anschließenden Wohnnutzungen sicher zu stellen. Demnach sollen innerhalb des Gewerbegebietes alle Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Anlage 1 des Abstandserlasses 2007 (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007) ausgeschlossen werden.

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

Im Anschluss an den Vortrag von Herrn **Felsmann** wies Herr **Groll** darauf hin, dass nun Anmerkungen gemacht werden könnten.

Die Bürgerinnen und Bürger stellten folgende Fragen bzw. gaben folgende Anregungen zur Planung:

** Warum wurde der Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und warum wird der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan weiter geführt ?*

Herr **Groll** und Herr **Füge** stellten dazu klar, dass am 14.07.2010 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung gefasst wurde. Dies geschah vor dem Hintergrund eines

konkreten Vorhabens, welches sich allerdings in der Zwischenzeit nicht mehr im Detail darstellt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass weiterhin das Interesse der Firma Profair besteht, diese Fläche für eine Betriebserweiterung vorzusehen. Die Stadt Hilden hält es zudem für sinnvoll, diesen Bereich durch ein Bauleitplanverfahren überplanen zu lassen und dadurch eine bessere Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung nun als Angebotsbebauungsplan weitergeführt werden.

** Es wurde angemerkt, dass alternativ die Umsetzung einer Wohnbebauung geprüft werden sollt.*

Herr **Groll** erklärte, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Es ist somit dokumentierte Absicht der Stadt Hilden, diesen Bereich für eine gewerbliche Entwicklung vorzusehen. Des Weiteren weist Herr Groll auf die Vorprägung des Umfeldes hin, weshalb eine gewerbliche Entwicklung dieses Gebietes naheliegt.

** Durch die Container der Fa. Profair wird schon heute genügend Lärm erzeugt, worunter die Einwohner der Forststraße zu leiden haben. Das Ordnungsamt geht nicht den tatsächlichen Bürgerbelangen (Lärmbelästigung) nach. Es müsste öfter tätig werden.*

Hierzu erklärte Herr **Groll**, die Einhaltung der Ruhe sei in der Zeit zwischen 22Uhr und 6Uhr zu gewährleisten. Trotzdem soll darüber nachgedacht werden, ob der Beladeverkehr nicht eingehaust werden kann.

** Warum nimmt die Firma Profair nicht das westlich der Forststraße liegende Eckgrundstück der Fa. Krupp für ihre geplanten Erweiterungsabsichten?*

Herr **Groll** mutmaßte, dies könne an den unterschiedlichen Preisvorstellungen sowohl des Kaufinteressenten wie auch des Grundstückeigentümers liegen.

** Ist das Lärmgutachten schon einsehbar?*

Herr **Groll** erklärte, das sei über die städt. Internetseite möglich.

** Die Verkehrssituation wurde kritisch hinterfragt und auf die Gemengelage Gewerbe und Wohnen hingewiesen.*

Herr **Groll** erklärte, dass die Problematik, welche sich aus der Gemengelage von Gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen ergibt, insbesondere im Hildener Westen sehr gut bekannt sei. Planungsrechtlich ist gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Hilden der Bereich allerdings nicht - wie von einigen Anwohnern vorgebracht - als Mischgebiet, sondern als Gewerbegebiet zu beurteilen. Deshalb ist die beabsichtigte Planung grundsätzlich im Plangebiet zulässig.

Herr **Felsmann** verwies nochmals auf die Schalltechnischen Untersuchungen, welche bereits durchgeführt wurden. Herr **Füge** ergänzte hierzu, dass die Untersuchungen aufgrund objektiver Berechnungen erfolgt sind und hierdurch der Nachweis erbracht wird, dass die

beabsichtige gewerbliche Nutzung mit den angegebenen Emissionskontingenten im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung gemäß DIN 45691 (in Bezug auf die Wohnflächen außerhalb des Plangebietes) möglich ist.

Herr **Felsmann** erklärte, dass die Variante 1 favorisiert wird, da die Anbindung an die Düsseldorfer Straße - wie in Variante 2 vorgeschlagen - seitens Straßen NRW abgelehnt wird. Herr **Groll** führte hierzu weiter aus, dass das Plangebiet an der freien Strecke der B 228 liegt und hier keine Anbindung möglich ist. Eine Anbindung an die Düsseldorfer Straße wäre laut Herrn Groll nur denkbar, wenn hier der Status der Straße entsprechend geändert würde, was mit enormen Aufwand und Kosten verbunden wäre. Zur Variante 3 wurde erläutert, dass es sich hierbei um die Null-Variante handele, wonach eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks nur im nördlichen Bereich zulässig ist und die Zufahrt über die Niedenstraße erfolgen würde.

** Es wird eine 4. Variante angeregt, bei der das Grundstück über das Gelände der Firma Profair erschlossen wird.*

Herr **Groll** verwies darauf, dass diese Variante im Zuge des Planverfahrens geprüft wird. Ferner handelt es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan, so dass - falls die Firma Profair nicht das Plangebiet zur Betriebserweiterung erwirbt - eine Erschließung trotzdem möglich sein muss. In diesem Fall muss sichergestellt sein, dass das Grundstück der Firma Profair nicht zur Erschließung des Plangebietes benötigt wird.

** Zum Thema Schallimmissionen äußern einige Anlieger Bedenken, dass die Richtwerte des Gutachtens nach Umsetzung der Planung möglicherweise nicht eingehalten werden. Wer überprüft die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte?*

Herr **Groll** erklärte, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die im Gutachten ermittelten Grenzwerte einzuhalten sind und im Bauleitplanverfahren entsprechende Monitoring Maßnahmen festgesetzt werden können. Ferner können die Bürger eine Überprüfung durch das Ordnungsamt der Stadt Hilden einfordern.

** Ist die parallel zur Düsseldorfer Straße verlaufende Grünfläche auch bei der Neuplanung weiterhin geschützt?*

Herr **Groll** beantwortete die Frage mit ja.

** Die Zufahrt zum Plangebiet sollte über die Düsseldorfer Straße erfolgen, um die Anwohner an der Niedenstraße und Forststraße vor zusätzlichen gewerblichen Verkehr zu schützen.*

Herr **Groll** nahm die Anregung zur Kenntnis und erklärte, dass der Anregung im weiteren Verfahren nachgegangen wird. Ferner wies er jedoch auf das bestehende Gewerbegebiet hin und erklärte, dass bereits mit dem bestehenden Planungsrecht mit gewerblichem Verkehr zu rechnen ist.

Weitere Anregungen und Aussagen wurden gemacht wie

- * *Der Wohnwert der Häuser und der Wohnungen sinkt durch Gewerbeansiedlungen*
- * *Wohnenklaven sollten bei der Planung mehr Beachtung finden*
- * *Es sollen verbindliche max. Gebäudehöhen im Plangebiet festgesetzt werden. Die Gebäudehöhen sollten im Plangebiet auf maximal 10 m begrenzt werden.*

Herr **Groll** und Herr **Felsmann** erklärten, dass diese Anregungen im weiteren Planverfahren überprüft werden.

Nach Ende der Diskussion erklärte **Herr Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in etwa zwei Wochen im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stünde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates sowie auf die Beteiligungsmöglichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 20:00 Uhr.

Gez. Groll

Protokoll: M.Sc. Dipl.-Ing. Tim Felsmann