

# Der Bürgermeister



Hilden, den 22.11.2010

AZ.: IV/61.1 Thoma

**WP 09-14 SV 61/066**

**Hilden**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Niedenst. /  
Düsseldorfer St.  
Änderung des Aufstellungsbeschlusses  
Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung  
Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2010			
Rat der Stadt Hilden	15.12.2010			

**Beschlussvorschlag:**

**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:**

1. **den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung (VEP Nr. 16) vom 14.07.2010 (bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Hilden am 30.07.2010) dahingehend zu ändern, dass nun ein herkömmlicher Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung aufgestellt wird.**

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung liegt im Hildener Westen im westlichen Eckbereich von Düsseldorfer Straße und Niedenstraße. Es umfasst die Flurstücke 307 und 308. Alle Flurstücke liegen in Flur 1 der Gemarkung Hilden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich die gewerbliche Nutzung des Plangebietes als Erweiterungsfläche für einen unmittelbar angrenzenden Gewerbebetrieb ermöglichen.

2. **die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:**

- 2.1 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 01.10.2010:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

- 2.2 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW vom 21.09.2010:

Die Hinweise von Straßen NRW werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die Anbauverbotszone sowie die Anbaubeschränkungszone im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen, wird gefolgt. Ferner wird im Bauleitplanverfahren die Variante 1 weiter verfolgt, eine Zufahrt von der Düsseldorfer Straße soll nicht erfolgen.

Des Weiteren wurde im Bebauungsplan entlang der Düsseldorfer Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, demnach wird der Anregung entsprochen.

Die Anregungen hinsichtlich des Sichtfensters wurden überprüft und das Sichtfenster nachrichtlich im Bebauungsplan eingetragen. Durch die festgesetzte Grünfläche sind keine Beeinträchtigungen der Sicht zu erwarten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird analog zum geltenden Planungsrecht parallel zur Bundesstraße (B 228) eine private Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich wird eine Fläche zum Erhalt des Gehölzbestandes festgesetzt. Die zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünflächen / Forst - vorab abzustimmen. Zudem sind Neupflanzungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis, dass der Landesbetrieb Straßen NRW keine Kosten für Lärmschutzmaßnahmen übernimmt, wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend den Anregungen des Landesbetriebes Straßen.NRW ist dessen zuständige Niederlassung im Zuge des Bauantragsverfahrens zu beteiligen.

- 2.3 Schreiben des Kreises Mettmann vom 30.09.2010 und vom 04.10.2010:

*Untere Wasserbehörde:*

Keine Bedenken.

*Untere Immissionsschutzbehörde:*

Die Hinweise zur Erschließung des Grundstücks wurden geprüft. Von einer Erschließung über die Düsseldorfer Straße, wie durch die Untere Immissionsschutzbehörde angeregt, soll jedoch Abstand genommen werden, da eine Zufahrt zur freien Strecke auch aus Sicht des Landesbetriebes Straßenbau NRW nicht möglich ist. Ferner wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Erschließung über die Forststraße geprüft. Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Forststraße sowie des Grünstreifens entlang der B 228 ist diese Erschließungsvariante jedoch ebenfalls nicht möglich, so dass die Erschließung über die Niedenstraße erfolgen soll.

Hierbei gilt es zu beachten, dass bereits heute planungsrechtlich Teilflächen des Plangebietes als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die festgesetzte Gewerbefläche lediglich in Richtung B 228 erweitert, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Fläche zu erreichen.

Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG getroffen. So sind Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, festgesetzt. Durch die Entwicklung dieses integrierten Standortes soll eine Innenentwicklung forciert werden und es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt.

Der Anregung, die Abstandsklassen I-VII auszuschließen, beziehungsweise die Abstandsklasse VII ausnahmsweise zu zulassen, wird nicht gefolgt. Mit dem RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007 wurden die Abstandsklassen überarbeitet. Eine Überprüfung hat jedoch ergeben, dass sich in der Abstandsklasse VII nur geringfügige Unterschiede ergeben. Aufgrund der beabsichtigten Planungsziele wird der Anregung nicht gefolgt. Analog zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung werden die Abstandsklassen I-VI ausgeschlossen. Der Ausschluss der Abstandsklasse VII wird im Hinblick auf die mögliche Betriebserweiterung der Firma Profair für nicht zielführend erachtet.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt im Ergebnis, dass unter Einhaltung der berechneten Emissionskontingente für den Tag beziehungsweise für die Nacht ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung im Plangebiet und der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet werden kann. Der Anregung, den nächtlichen Lieferverkehr sowie nächtliche Ladetätigkeiten grundsätzlich auszuschließen, wird daher nicht gefolgt.

Durch die festgesetzten Emissionskontingente werden im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG getroffen.

Die Hinweise zum Immissionsort 11 (IO 11, Niedenstraße 11) werden zur Kenntnis genommen. Dieser Immissionsort befindet sich in einem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet. Dementsprechend ist hier nur eine privilegierte Wohnnutzung zulässig, so dass die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes heranzuziehen sind.

Den Anregungen zur Festlegung der Teilflächen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde entsprochen und das Gutachten entsprechend angepasst. Für die festgesetzten Grünflächen sind gemäß DIN keine Kontingente festgelegt. Der Hinweis bzgl. der Emissionskontingente wird zur Kenntnis genommen. Im Gutachten aus dem Jahr 2010 sind für die Teilflächen höhere Emissionskontingente berechnet worden als für die Teilfläche 8 aus dem Vorgutachten aus dem Jahr 2006. Dies ist darin begründet, dass bei dem Vorgutachten keine Optimierung dieser (Rest-)Fläche stattgefunden hatte. Diese Optimierung wurde nun aufgrund der bestehenden Planungsabsicht vorgenommen. So wurden bei dem Vorgutachten die Emissionskontingente auf der damals ungenutzten Teilfläche TF 8 nicht voll ausgenutzt. Ferner ergeben sich nun höhere Kontingente aufgrund der gegenüber dem Vorgutachten kleineren Flächen (die privaten Grünflächen wurden nicht berücksichtigt).

*Untere Bodenschutzbehörde:*

Keine Bedenken.

*Untere Landschaftsbehörde:*

Keine Bedenken.

*Planungsrecht:*

Keine Bedenken.

2.4 Schreiben der IHK zu Düsseldorf vom 21.09.2010:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 22.09.2010:

Der Hinweis auf vorhandene Versorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmungen mit den Stadtwerken Hilden und dem Tiefbau- und Grünflächenamt wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.6 Schreiben der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH vom 07.09.2010:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Lageplan, welcher der Stellungnahme beigefügt war, verläuft ein Stromkabel im Bereich der Düsseldorfer Straße. Die Straße gehört nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so dass auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet wird.

2.7 Das Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 23.09.2010 sowie die seitens der Bürger vorgebrachten Ergänzungen des Protokolls werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

**3. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 103, 3. Änderung, sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)**

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung liegt im Hildener Westen im westlichen Eckbereich von Düsseldorfer Straße und Niedenstraße. Es umfasst die Flurstücke 307 und 308. Alle Flurstücke liegen in Flur 1 der Gemarkung Hilden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 22.11.2010 zugrunde.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 14.07.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 gefasst. Dieser Beschluss wurde Ende Juli 2010 im städtischen Amtsblatt bekannt gemacht.

Es besteht weiterhin das Interesse der Firma Profair, diese Fläche für eine Betriebserweiterung vorzusehen. Allerdings liegt dem nunmehr aus innerbetrieblichen Gründen kein konkretes Vorhaben mehr zugrunde, welches durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan zielgerichtet vorangetrieben werden könnte.

Daher soll das Verfahren als „Angebotsbebauungsplan“ weiter betrieben werden. Im Beschlussvorschlag ist eine entsprechende Änderung der Verfahrensgrundlage enthalten. Das Aufstellungsverfahren wird weiterhin durch das Büro ISR im Auftrag von Profair betrieben.

Darüber hinaus wird es auch seitens der Stadt Hilden als sinnvoll angesehen, diesen Bereich zu überplanen und eine bessere Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung 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 Niedenstraße. Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ wird im Westen und Norden begrenzt durch vorhandene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen, im Osten durch die Niedenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden Flur 1 die Flurstücke 307 und 308.

Am 23.09.2010 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf 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 direkte Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf grundlegend zu überarbeiten.

Ein wesentlicher Konfliktpunkt der Bürgeranhörung war das Thema einer erhöhten Verkehrsbelastung. Zum einen wurde angemerkt, die Planung würde einen verstärkten Schwerlastverkehr auf der Niedenstraße und der Düsseldorfer Straße nach sich ziehen. Zum anderen wurden der damit verbundene Lärm und die Gefährdung der Kinder der naheliegenden Wohnbebauung angesprochen.

Seitens einiger Bürger wäre eine Schaffung von Wohnbebauung die bessere Alternative zu der Ausweitung des Gewerbegebietes. Zudem wurde bemängelt, dass keine explizite Gebäudehöhe festgesetzt wurde.

Eine Anpassung des Bebauungsplans hinsichtlich dieser Hinweise der Bürger ist nicht erfolgt.

Die geäußerte Kritik steht in keinem Verhältnis zu den tatsächlichen möglichen Konsequenzen der Planung. Zunächst sei daran erinnert, dass sowohl Niedenstraße als auch Forststraße im wesentlichen zur Erschließung der Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Hilden-West dienen. Die Bebauungsplanänderung hat auch nicht das Ziel, eine Spedition oder andere verkehrsintensive Logistikbetriebe anzusiedeln.

Die Düsseldorfer Straße kann als Bundesstraße den weiteren Verkehr durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes aufnehmen.

Des Weiteren wird durch die Planung lediglich ein kurzes Stück der Niedenstraße überhaupt befahren, wobei es sich ausschließlich um den Zielverkehr zum Plangebiet handelt. Eine komplette Umorganisation der Einfahrtsbereiche der Firma Profair ist nicht geplant.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass planungsrechtlich bereits heute der nördliche Teil des Plangebietes gewerblich entwickelt werden könnte und eine Erschließung über die Niederstraße möglich ist.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die festgesetzte Gewerbefläche lediglich in Richtung B 228 erweitert, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Fläche zu erreichen.

Eine Erschließung über die Forststraße ist aufgrund der bestehenden Bebauung, eine Erschließung von der Düsseldorfer Straße aufgrund des festgesetzten Gehölzstreifens entlang der Bundesstraße und der negativen Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen.NRW nicht möglich.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Daraufhin wurden im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG getroffen. So sind Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen wird das verträgliche Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung im Plangebiet sowie der benachbarten Wohnnutzung gewährleistet.

Durch die Entwicklung dieses integrierten Standortes soll eine Innenentwicklung forciert werden und es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt. Die gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist von der Stadt Hilden gewollt und im Flächennutzungsplan ausdrücklich dargestellt.

Zudem befindet sich die Fläche an der Straßenkreuzung Düsseldorfer Straße / Niederstraße und somit in direkter Grenzlage zur Firma Profair sowie weiteren gewerblichen Betrieben im Umfeld. Eine andere Nutzung, statt der gewerblichen Nutzung des Geländes, vor allem eine Wohnnutzung ist auf diesem Plangebiet weder realisierbar noch städtebaulich sinnvoll. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung sieht für den nördlichen Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Entwicklung vor. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wird diese Gewerbefläche lediglich in Richtung Düsseldorfer Straße erweitert, um eine bessere Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächen zu erreichen.

Gebäudehöhen sollen im Bebauungsplan entgegen den Anregungen nicht festgesetzt werden, da es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ handelt, der keine Aussagen über das Maß der baulichen Nutzungen enthält. Dies entspricht den Inhalten des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung aus 2006. Hierbei gilt es zu beachten, dass das Plangebiet nach § 34 des Baugesetzbuches zu bebauen ist. Diese Regelung setzt für eine Bebauung voraus, dass diese sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung anpasst. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Gebieten festzusetzen ist Grundsatz des Paragraphen, womit eine genauere Festlegung der Gebäudehöhen im Plangebiet als nicht notwendig angesehen wird.

Die Anregungen städtischer Dienststellen wurden weitest möglich in der Planung berücksichtigt.

Falls der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 15.12.2010 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanentwurfes beschließt, ist die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum Januar/ Februar 2011, also nach den Weihnachtsferien, geplant.

gez. Thiele