

# Der Bürgermeister



Hilden, den 10.01.2011  
AZ.: IV/61.1 148B\_Or

**WP 09-14 SV 61/073**

**Hilden**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 148B für die Grundstücke Walder Straße Nr. 99 - 113  
und Mühlenbachweg 12  
Abhandlung der Anregungen  
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2011			
Rat der Stadt Hilden	09.02.2011			

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 25.11.2010

Der Kreis Mettmann macht als Untere Immissionsschutzbehörde die Anregung, den Immissionsort Walder Straße 95a mit 2 einheitlichen Immissionsrichtwerten für ein WA-Gebiet zu berücksichtigen, um dadurch die Schutzmaßnahmen bei evtl. vorkommenden Nachtanlieferungen zu erhöhen oder aber auf eine Nachtanlieferung zu verzichten.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da der Immissionsort IO 2 im 1. OG des Hauses Walder Straße 95a sich außerhalb der Baugrenzen befindet.

Dieses Obergeschoss wurde nachträglich ohne Baugenehmigung errichtet. Zum Bauzeitpunkt waren bereits Gewerbebetriebe westlich, nördlich und östlich angesiedelt. Aufgrund der tatsächlichen städtebaulichen Situation lässt sich aus Sicht der Verwaltung hier kein Schutzanspruch für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ableiten, sondern die Vorschriften für eine Gemengelage gemäß Nummer 6.7 der TA Lärm mit den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete (MI) anzuwenden ist. Die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse, nämlich die Einhaltung der Richtwerte für Mischgebiete, bleiben trotzdem gewahrt.

Entsprechend der letzten Aussage der Fa. Breidohr, ist eine Nachtanlieferung der dort ansässigen und auch zukünftig ansässigen Firmen zunächst nicht vorgesehen. Um jedoch die Option für eine Nachtanlieferung zu erhalten und dabei den Rahmen für einen langfristigen Schutz vor Überschreitungen der Orientierungswerte zu setzen, werden unter Punkt 1 der Textlichen Hinweise konkrete Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte vorgeschlagen.

Außerdem schlägt die Untere Immissionsbehörde vor, die Teilflächen für die Emissionskontingente entsprechend der Gliederung des Plangebietes festzulegen und in die Tabellen 8.2 und 8.3 des Lärmgutachtens einzuarbeiten. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Die im Weiteren vorgebrachten Anregungen (Korrektur der Farbkarten Kontingentierung Anahng D und F in der schalltechnischen Untersuchung) sowie Ergänzungen in der Textlichen Festsetzung 4.2 und einer sprachlichen „Feinjustierung“ in der Textlichen Festsetzung 4.3 wurden berücksichtigt und in den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplan und das Schallschutzgutachten eingearbeitet.

1.2 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 08.11.2010

Die IHK stimmt dem Bebauungsplan grundsätzlich zu. Allerdings wird angeregt, ein aus dem Jahre 2009 stammendes „Verträglichkeitsgutachten“ (Dr. Kummer) in der Bebauungsplan-Begründung nicht mehr heranzuziehen, weil auf Grund veränderter Rahmenbedingungen (im Gutachten wurden andere Einzelhandelsnutzungen als Bewertungsgegenstand verwendet, als letztlich aktuell geplant oder auch zum Teil schon realisiert wurden), die Aktualität der Verträglichkeitsanalyse nicht gewährleistet wird.

Außerdem wird vorgeschlagen, die Textliche Festsetzung Nr.2.5 dahingehend zu überarbeiten, indem die Textliche Festsetzung um das Wort „ausnahmsweise“ ergänzt wird. Dieser Anregung ist ebenfalls gefolgt worden.

1.3 Schreiben des Landesbetrieb Straßen NRW vom 16.11.2010

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

- Zu 2. Ein konkreter straßenbautechnischer Entwurf ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Funktionalität der geplanten privaten Grundstückszufahrt nicht im Bebauungsplanverfahren 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. Mit Schreiben vom 08.12.2010 hat die Fa. Breidohr gegenüber dem Landesbetrieb hierzu Stellung genommen.

Bzgl. des straßenbautechnischen Entwurfs haben bereits erste Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Hilden, dem ausführenden Büro und dem Landesbetrieb Straßen NRW stattgefunden in denen die hier erneut vorgebrachten Anregungen und Forderungen berücksichtigt wurden.

Auf die in dem Schreiben hingewiesene 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 der Stadt Düsseldorf vom 23.11.2010:

Seitens der Stadt Düsseldorf wird angeregt, aus städtebaulichen Gründen die Dächer der Einzelhandelsbetriebe zu begrünen. Diese Anregung ist grundsätzlich begrüßenswert. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um die Nutzung bereits bestehender Gebäude, nicht um Neubauten, deren Konstruktion und Statik eine Begrünung hätten berücksichtigen können.

Daher ist eine Dachbegründung nicht möglich, der Anregung kann nicht gefolgt werden.

- 1.5 Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 29.09.2009 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/053) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.1 bis 1.3 keine Änderungen vorgenommen wurden. Es wird auf den Beschluss vom 29.09.2009 verwiesen.

2. den Bebauungsplan Nr. 148B für den Bereich Walder Straße Nr. 99 -113 und Mühlenbachweg 12 gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zzt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der zzt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

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.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 10.01.2011 zugrunde.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 10.06.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 148B aufzustellen.

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

Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.09.2009 die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (Bürgeranhörung am 29.04.2010 – und die frühzeitige Beteiligung der TÖB) zur Kenntnis genommen sowie in die bisherige städtebauliche Abwägung eingestellt und anschließend die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. In der Zeit vom 25.10.2010 bis zum 26.11.2010 lagen der Entwurf, seine Begründung, sowie die vorliegenden Umweltinformationen (Gutachten) öffentlich im Rathaus aus. Am 18.10.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann bzgl. der schalltechnischen Untersuchung überarbeitet.

Dem Hinweis der IHK Düsseldorf hinsichtlich des unter Punkt 2.5 der Textlichen Festsetzungen fehlenden Begriffs „ausnahmsweise“ wurde entsprechend gefolgt.

Des Weiteren regt die IHK Düsseldorf an, auf das in der Begründung hingewiesene Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Kummer, auf Grund veränderter Rahmenbedingungen (im Gutachten wurden andere Einzelhandelsnutzungen als Bewertungsgegenstand verwendet, als letztlich aktuell geplant oder auch zum Teil schon realisiert wurden), keinen Bezug zu nehmen und darüber hinaus das Hildener Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept dringend überarbeiten zu lassen.

Weitere Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans sowie an seinen ergänzenden Textlichen Festsetzungen werden von der Verwaltung nicht vorgeschlagen.

Im Rahmen der Beratung zum Offenlagebeschluss wurde von den politischen Gremien der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, mit der Fa. Breidoehr über eine Verlegung der Toranlage im Bereich der Lieferzufahrt zu sprechen. Mit Schreiben vom 06.12.2010 hat die Fa. Breidoehr hierzu Stellung genommen. Grundsätzlich ist sie bereit die Toranlage zur Walder Straße hin zu verschieben, wenn die Anwohner sich über übermäßige Lärmemissionen beschweren. Aber durch eine Verlagerung des Tores nach vorne würden durch ggfs. auf der Straße wartenden Liefer-Lkw sicherlich Verkehrsstörungen zu erwarten sein. Die Fa. Breidoehr schlägt deshalb vor, die Entwicklung abzuwarten und das Tor zunächst am heutigen Standort zu belassen.

Mit Schreiben vom 18.10.2010 wurde die Regionalplanungsbehörde gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz um landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten. Mit Schreiben vom 10.11.2010 (eingegangen bei der Stadt Hilden am 23.11.2010) teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass gegen die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, den vorgelegten, gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf leicht modifizierten Bebauungsplanentwurf als Satzung zu beschließen.

Thiele