



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Herrn
Georg Oreskovic
Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 100880
40708 Hilden

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-mail: ihkdus@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

8. November 2010

Ihr Zeichen
IV/61.1

Ihr Schreiben vom
18.10.2010

Unser Zeichen
III Jab/mk

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

**Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanes;
hier: Bebauungsplan 148B (Walder Str. 99 – 113 und Mühlenbachweg 12) für den Bereich Hilden-Mitte, Hilden-Ost**

Sehr geehrter Herr Oreskovic,

mit Schreiben vom 18.10.2010 informierten Sie uns über die öffentliche Auslegung oben genannter Planung bis zum 26.11.2010.

Das 2,4 Hektar große Plangebiet liegt im Osten von Hilden, westlich des Ostrings, nördlich der Walder Straße. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Gebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (Ge*) ausgewiesen. Der östliche Rand des Plangebietes ist als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Der Großteil des Plangebietes ist in der Hand eines Eigentümers, der nach Aufgabe des OBI-Standortes die hier vorhandenen Einzelhandelsnutzungen weiter entwickeln möchte. Aus diesem Grund soll der überwiegende Teil des Plangebietes zukünftig im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel (SO_{EH})“ festgeschrieben werden. Da die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung groß- und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten geschaffen werden, wird hier ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO ausgewiesen. Hier sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur dann zulässig, wenn sie sich auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe oder auf die Entwicklung der zentrenrelevanten Versorgungsbereiche in der Stadt Hilden oder in den benachbarten Städten Haan und Solingen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur unwesentlich auswirken. Der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse zu führen. Analog zum ehemaligen OBI-Standort wird auch die Fläche für Gemeinbedarf, die der Stadt Haan gehört und auf der sich derzeit ein muslimisches Gebetshaus sowie ein Wohnhaus befindet, als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ überplant. Das Grund-

stück Walder Straße 111 bleibt als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier sind seitens des Eigentümers gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Die IHK stimmt der 33. FNP-Änderung zu.

Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt eine Konkretisierung der Zweckbestimmung der Sondergebietsausweisung Einzelhandel entsprechend der vorhandenen Strukturen. Deshalb lautet die Zweckbestimmung des Sondergebietes, das nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt wird, „Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie sport- und gesundheitsrelevante Nutzungen“. Zugelassen sind Einkaufszentren und Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden, dass auf die zentralen Versorgungsbereiche in Hilden oder in den benachbarten Städten Haan und Solingen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten sind. Ausgeschlossen werden Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die detaillierten Festsetzungen können den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entnommen werden. In dem Gewerbegebiet werden folgende Nutzungen ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie Einrichtungen mit erotischen Angeboten, Tankstellen und Vergnügungstätten.

Die IHK stimmt grundsätzlich dem vorgelegten Bebauungsplan zu.

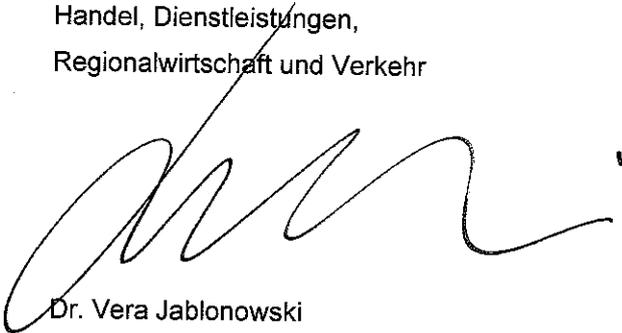
Allerdings erlauben Sie uns folgende kritische Anmerkung:

- Wie wir der Begründung zum Bebauungsplan auf der Seite 16 entnehmen können, wird hier auf das Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Kummer aus dem Jahr 2009 Bezug genommen, um die zukünftig im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zu begründen. Wir hatten der Stadt in unserer Stellungnahme vom 22. April 2010 wegen – aus unserer Sicht – gravierender inhaltlicher Mängel dieses Gutachtens, eine vollständige Überarbeitung empfohlen. Wie wir dem Begründungstext entnehmen können, gibt es keine überarbeitete Version des Gutachtens. Da dieses Gutachten nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist, empfehlen wir nachdrücklich, in der Begründung zum Bebauungsplan nicht auf dieses Gutachten Bezug zu nehmen.

- Laut Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen sind im Sondergebiet „Einzelhandel“, Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Unter Punkt 2.5 werden unter bestimmten Voraussetzungen zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Vor dem Hintergrund des generellen Ausschlusses zentrenrelevanter Kernsortimente im Plangebiet (s. Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen), kann es sich unter Punkt 2.5 nur um eine ausnahmsweise Zulässigkeit handeln. Das Wort „ausnahmsweise“ fehlt aber in der Festsetzung. Die Festsetzung ist daher entsprechend zu ergänzen

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski