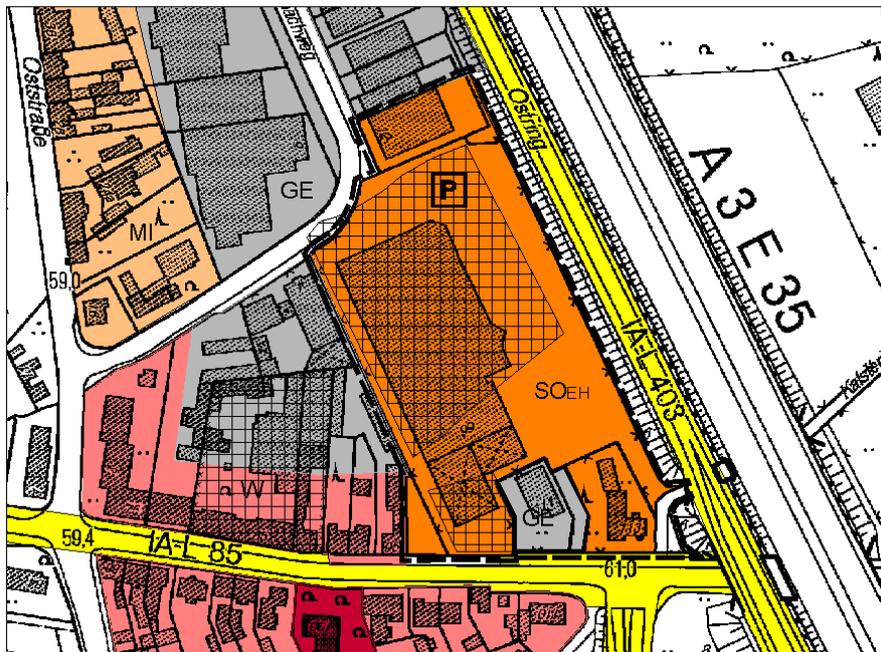


33. Änderung des Flächennutzungsplanes

für die Grundstücke
Walder Str. 99 - 113 und Mühlenbachweg 12

Begründung und Umweltbericht

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Vorhandenes Planungsrecht
3. Gründe zur Planänderung
4. Planinhalt und Planziel
5. Altlasten
6. Grünflächen
7. Umweltbericht



Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen dargestellt:

Ergänzungen

~~Streichungen~~

Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

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 (Abb. 1).

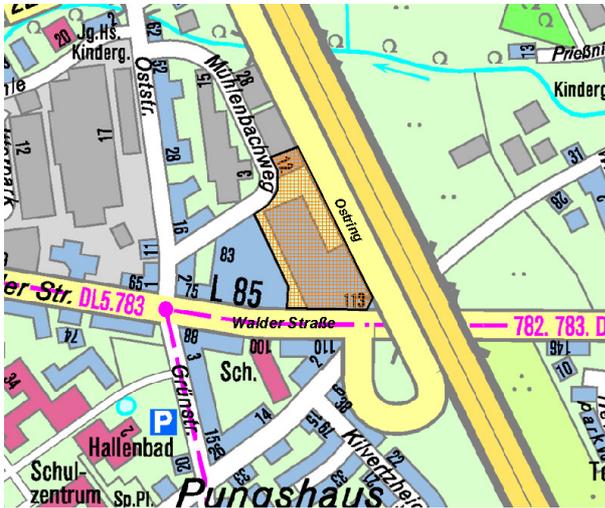


Abb. 1

Westlich an das Plangebiet grenzen ein Allgemeines Wohngebiet und weitere Gewerbeflächen an.

Das gesamte Plangebiet gliedert sich derzeit faktisch in 2 unterschiedliche Nutzungsarten auf: Einzelhandel und Gewerbe.

Der Großteil der Fläche dient der Einzelhandelsnutzung in Form des EDEKA-Frische-Center Breidohr und den im nördlichen Plangebiet befindlichen Geschäftsläden für Getränke und Tiernahrung und einem Fitness-Center, welche sich ebenfalls im Eigentum der Grundstücksgesellschaft Breidohr GmbH befinden.

Das EDEKA-Frische-Center ist integrierter Teil eines zusammenhängenden gewerblichen Gebäudekomplexes in dem sich ein Friseur, eine Bäckerei und ein Imbiss befinden. Der südliche Bereich des Gebäudekomplexes wird inzwischen vom Gartencenter Laukart (Abb. 2) betrieben, die verbleibenden Flächen zwischen Laukart und dem EDEKA-Frische-Center, werden zurzeit noch nicht genutzt. Vorgesehen sind jedoch die Nutzung durch den Drogeriediscounter „dm“ und den Lebensmitteldiscounter „Lidl“.



Abb. 2

Dem gesamten Einzelhandelsnutzungsareal ist ein Parkplatz angebunden, der von der Straße „Am Mühlenbachweg“ angefahren wird (Abb. 3).

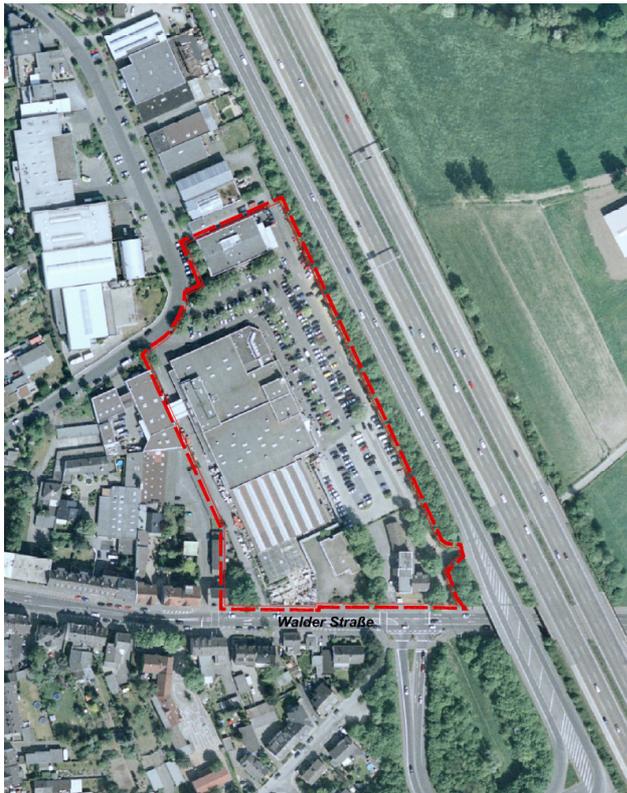


Abb. 3

Die über viele Jahre existierende Ladezufahrt für die Einzelhandelsbetriebe von der Walder Straße aus wird inzwischen wieder als Lieferzufahrt für die dort bereits ansässigen und geplanten Märkte genutzt.

Südlich des Plangebietes und an die Walder Straße angrenzend befindet sich zurzeit noch ein ebenfalls ungenutztes ehemaliges Gewerbegebäude (Walder Straße 111), welches sich nicht im Eigentum der Grundstücksgesellschaft Breidohr GmbH befindet (Abb. 4).



Abb. 4

Auf dem östlich der Walder Straße 111 angrenzenden Grundstück existiert noch ein zum Abriss vorgesehenes ehemaliges städtisches Gebäude, welches inzwischen von der Fa. Breidoehr erworben wurde und als Fläche für eine weitere Zufahrt von der Walder Straße aus und einen weiteren Einzelhandelsbetrieb genutzt werden soll **wurde das ehemalige städtische Gebäude nach Erwerb durch die Fa. Breidoehr inzwischen abgerissen, um diese Fläche für eine weitere Zufahrt von der Walder Straße aus und einem weiteren Einzelhandelsbetrieb zukünftig zu nutzen** (Abb. 5).



Abb. 5 (Stand: 10.01.2011)

Um sich dem juristischen Vorwurf einer ungenügenden Dokumentation nicht auszusetzen, wird an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es sich um eine „Momentaufnahme des Bestandes“ handelt, da im Laufe des Verfahrens durchaus mit einer Fluktuation der gewerblichen Betriebe zu rechnen ist und damit nicht der Anspruch auf Endgültigkeit erhoben werden sollte. Entscheidend für die formale Richtigkeit des Bebauungsplanes ist die Nutzung der Gebäude zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Daher wird diese Fluktuation bis zum Satzungsbeschluss auf Grundlage der eingegangenen Bauanträge bzw. Gewerbeanmeldungen und Neueröffnungen beobachtet und aktualisiert.

Im Plangebiet sind aus Sicht des Denkmalschutzes keine erhaltenswerten Gebäude vorhanden.

Insgesamt befinden sich im Plangebiet kaum größere erhaltenswerte Grünstrukturen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha.

2. Vorhandenes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt für den Großteil des Plangebietes „Gewerbegebiet, gegliedert (GE*)“ dar. Im östlichen Bereich befindet sich ein im städtischen Besitz befindliches Areal, das im Flächennutzungsplan noch als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen ist (Abb. 6).

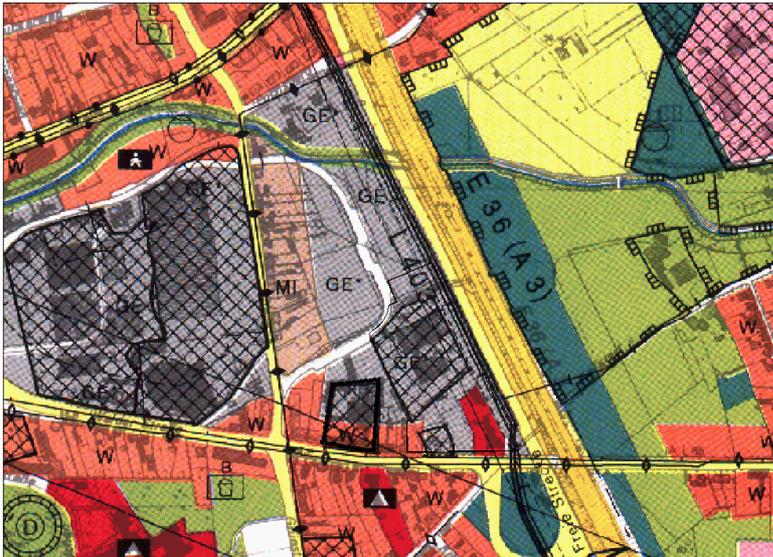


Abb. 6

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet. Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts auf der Parkplatzfläche des Breidohr-Geländes „Begrünungsmaßnahmen“ vor.

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan 1999) liegt das Plangebiet innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)“.

3. Gründe zur Planänderung

Die Stadt Hilden ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum ausgewiesen. Der mit der zentralörtlichen Einstufung einhergehende Versorgungsauftrag umfasst auch die Bereitstellung von Flächen für private Infrastruktureinrichtungen, zu denen u.a. der Einzelhandel zählt.

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung groß- und nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentren-relevanten Kernsortimenten innerhalb eines als „**Sondergebiet** (SO_{EH})“ festgesetzten Bereiches i.S. des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO zu schaffen.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur dann zulässig, wenn sie sich auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe oder auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hilden oder in den benachbarten Städten Haan und Solingen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur unwesentlich auswirken.

Im Baugenehmigungsverfahren ist durch eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse ein entsprechender Nachweis zu führen.

Bereits das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148B einen entsprechenden Entwicklungskorridor empfohlen.

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 01.03.2006 nach ausführlicher Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürger sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Konzept als verbindliche Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in Hilden beschlossen. Das Konzept stellt somit einen wesentlichen Bestandteil des Abwägungsmaterials bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei den Entscheidungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen in Hilden dar.

4. Planinhalt und Planziel

Ziel der Planung ist es, die bisherigen Flächen für nicht-störendes Gewerbe sowie Gemeinbedarf aufzuheben und zum größten Teil als „Sondergebiet Einzelhandel“ festzusetzen. Das Sondergebiet soll für „Großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sowie Sport- und Gesundheitsrelevante Nutzungen“ festgesetzt werden.

Die Darstellung für das Flurstück Nr. 796 (Walder Str. 111) verbleibt bei nicht-störendem Gewerbe.

Zum Planstandort Walder Straße wird im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept ausgeführt:

„Unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit können als mögliche sonstige Nutzungen u.a. angesehen werden:

- *Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie z.B. Getränkemarkt, Drogeriemarkt und Lebensmittel-Discountmarkt*
- *Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wie z.B. Fachmarkt für Grünpflanzen, Matratzen, Bettwarenfachmarkt.*

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen dagegen grundsätzlich ausgeschlossen werden.“

Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 10.06.2009 parallel zur Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148B beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes und ist deshalb erforderlich, weil die bisherigen Ausweisungen – nämlich „Gewerbegebiet“ **und** „**Fläche für Gemeinbedarf**“ – nicht mehr mit dem aktuellen Planungsziel („Sondergebiet Einzelhandel“) vereinbar ist.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher die Ausweisung „Sondergebiet Einzelhandel“ für den größten Teil des Plangebietes.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die städtebauliche Verträglichkeit in Bezug zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Hilden, zu den benachbarten wohnungsintegrierten Nahversorgungszentren sowie dem zentralen Versorgungsbereich den Städten Haan und Solingen (insbesondere Solingen-Ohligs) der jeweils beabsichtigten Einzelhandelsnutzung konkret und unter Beteiligung der Städte Haan und Solingen zu prüfen.

Der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 148B definiert die Planinhalte im Detail.

5. Altlasten

Das Plangebiet ist entsprechend seiner vorhandenen Nutzung als weitestgehend gewerbliche Baufläche zum größten Teil versiegelt.

Laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet zwei Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen:

- 6670/3 Hi 1: ehemaliges Betriebsgelände der Gießerei Gerwin (bisher nur nachrichtlich erfasst)
- 6670/5 Hi 1: ehem.Tankstelle Walder Straße.

Alle genannten Flächen der Altlasten sind in der Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet.

6. Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 33. Flächennutzungsplanänderung existieren keine zusammenhängenden ökologisch wertvollen Grünstrukturen. Die in Abb. 7 erkennbare größere Straßenböschung entlang des Ostringes liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung und auch außerhalb des sich im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 148B und wird durch die nichtüberbaubare Fläche des Bebauungsplanes begrenzt, die bereits jetzt als Parkplatz für die bestehende Gewerbefläche genutzt wird.



Abb. 7 Grünflächenanteil innerhalb des Plangebietes (Stand 2004)

Einzelne heute das Stadtbild prägende Bäume werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 148B zum Erhalt festgesetzt.

7. Umweltbericht

Das Plangebiet für die 33. Flächennutzungsplanänderung liegt im Bereich des Gewerbegebietes Walder Str./Ostring des Stadtgebietes Hilden.

Neben dem heute schon ansässigen Edeka-Markt, einem Getränke- und Tiernahrungsmarkt, einem Fitnesscenter, dem ehemaligen Schuh-Muster-Center (Walder Straße 111) und einem **inzwischen abgerissenen** ehemaligen städtischen Gebäude im östlichen Bereich (Walder Straße 113), existiert auf dem Areal inzwischen auch ein Gartencenter.

Das Planungsziel besteht nun darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentren-relevanten Kernsortimenten, die ggfs. auch großflächig sein können, innerhalb eines als „Sondergebiet (SO)“ festgesetzten Bereiches zu schaffen und den Bestand auch zu sichern.

Die Festsetzung für das Flurstück Nr. 796 (Walder Str. 111) verbleibt bei „nicht-störendem Gewerbe“.

Es ist zu betonen, dass durch die 33. Flächennutzungsplanänderung keine neuen überbaubaren Flächen ausgewiesen werden, sondern lediglich eine planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung des Bestandes erfolgen soll.

7.1 **Landschaft/ Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist schon seit Jahrzehnten in der heutigen Form durch Gebäude und Betriebsflächen (Parkplatz, Ladezufahrten) bebaut und Teil der Siedlungsfläche der Stadt Hilden. Nach Osten hin ist es durch die Trasse des Ostring und BAB 3 (in Wall-Lage) abgeschirmt.

Das Plangebiet liegt in keiner visuellen Verbindung zur freien unbebauten Landschaft.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens weist daher aufgrund des bisherigen Erscheinungsbildes des Plangebietes (Gewerbegebäude mit großflächigen umgebenden versiegelten Flächen) keine erhöhte Empfindlichkeit in Bezug auf das Vorhaben auf. Erhebliche nachteilige Wirkungen durch die Planung sind mithin nicht zu befürchten.

Der räumliche Geltungsbereich der 33. Flächennutzungsplanänderung ist auch nicht Gegenstand des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts auf der Parkplatzfläche des Breidohr-Geländes „Begrünungsmaßnahmen“ vor.

7.2 **Boden/ Altlasten**

Im Bereich der 33. Flächennutzungsplanänderung existieren aufgrund der in der Vergangenheit bereits vorgenommenen großflächigen Versiegelung und Bebauung keine natürlichen Bodenprofile mehr, so dass für das Schutzgut Boden bereits von einer weitgehenden Entwertung auszugehen ist.

Laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet zwei Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen:

- 6670/3 Hi 1: ehemaliges Betriebsgelände der Gießerei Gerwin (bisher nur nachrichtlich erfasst)
- 6670/5 Hi 1: ehem. Tankstelle Walder Straße.

Alle genannten Flächen der Altlasten sind sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet und im Bebauungsplan mit dem Hinweis aufgenommen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die die altlastenverdächtigen Flächen betreffen.

7.3 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich seit vielen Jahrzehnten in einer intensiven gewerblichen Nutzung. Seine Strukturen sind dementsprechend weitestgehend durch den Menschen geprägt worden.

Relevante zusammenhängende Grünflächen innerhalb des Plangebietes gibt es ebenso wenig wie eine Vernetzung mit anderen Grünstrukturen. Hier wirkt sich auch die Trennwirkung von Straßentrassen (Walder Straße, Ostring, A3) aus.

Aufgrund seiner Innenstadtlage und seiner intensiven baulichen Ausnutzung hat das Plangebiet keine relevante Bedeutung für Fauna und Flora.

Außergewöhnliche Fauna und Flora ist nicht zu erwarten.

Der vorhandene Großbaum im westlichen Eckbereich des Plangebietes sowie vereinzelte größere Bäume auf dem Grundstück Walder Straße 111 werden als prägend für die Umgebung im Bebauungsplan Nr. 148B zum Erhalt festgeschrieben.

7.4 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in oder in der Nähe einer Wasserschutzzone. Es gibt im Plangebiet ebenfalls keine oberirdischen Fließgewässer.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist aufgrund der Altlastenthematik und der damit verbundenen vorhandenen Bodenaufschüttungen nicht vorgesehen.

Die abwassertechnische Erschließung und die Beseitigung des Niederschlagswassers sollen durch den Anschluss an das jeweilige Kanalsystem gesichert werden.

7.5 Klima/ Luft

Hilden liegt in einem überwiegend maritim geprägten Bereich, mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern (Klima - Atlas Nordrhein-Westfalen, 1989). Gelegentlich setzt sich aber auch kontinentaler Einfluss mit länger anhaltenden Hochdruckphasen durch. Dann kann es im Sommer bei schwachen östlichen oder südöstlichen Winden zu höheren Temperaturen und trockenem sommerlichen Wetter kommen. Im Winter sind solche kontinental geprägten Wetterlagen durchweg mit Kälteperioden verbunden. Nordrhein-Westfalen zählt insgesamt zum warm gemäßigten Regenklima, bei dem die mittlere Lufttemperatur des wärmsten Monats unter 22°C und die des kältesten Monats über -3°C bleibt. In den Ballungsräumen entlang des Rheins und der Ruhr entstehen durch anthropogene Einflüsse spezielle Stadtklimate. Die sich unter anderem durch Wärmeinseleffekte auszeichnen, die im Sommer zu den hohen bioklimatischen Belastungen führen können und im Winter auch mit hohen Schadstoffkonzentrationen verbunden sein können.

Die Stadt Hilden hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Klimagutachten durch das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, in Auftrag gegeben, welches im Entwurf vorliegt und deren bisherige Ergebnisse, bezogen auf das Plangebiet der 33. Flächennutzungsplanänderung, dargestellt werden sollen. Das Büro wurde beauftragt, eine gesamtstädtische klimaökologische- und lufthygienische Analyse auf Basis von Messungen und Modellrechnungen zu erarbeiten.

Der Bereich der 33. Flächennutzungsplanänderung ist laut dem Ergebnis aufgrund seiner vorwiegend gewerblichen Nutzung bioklimatisch mäßig bis gering belastet (GE-Gebiet).

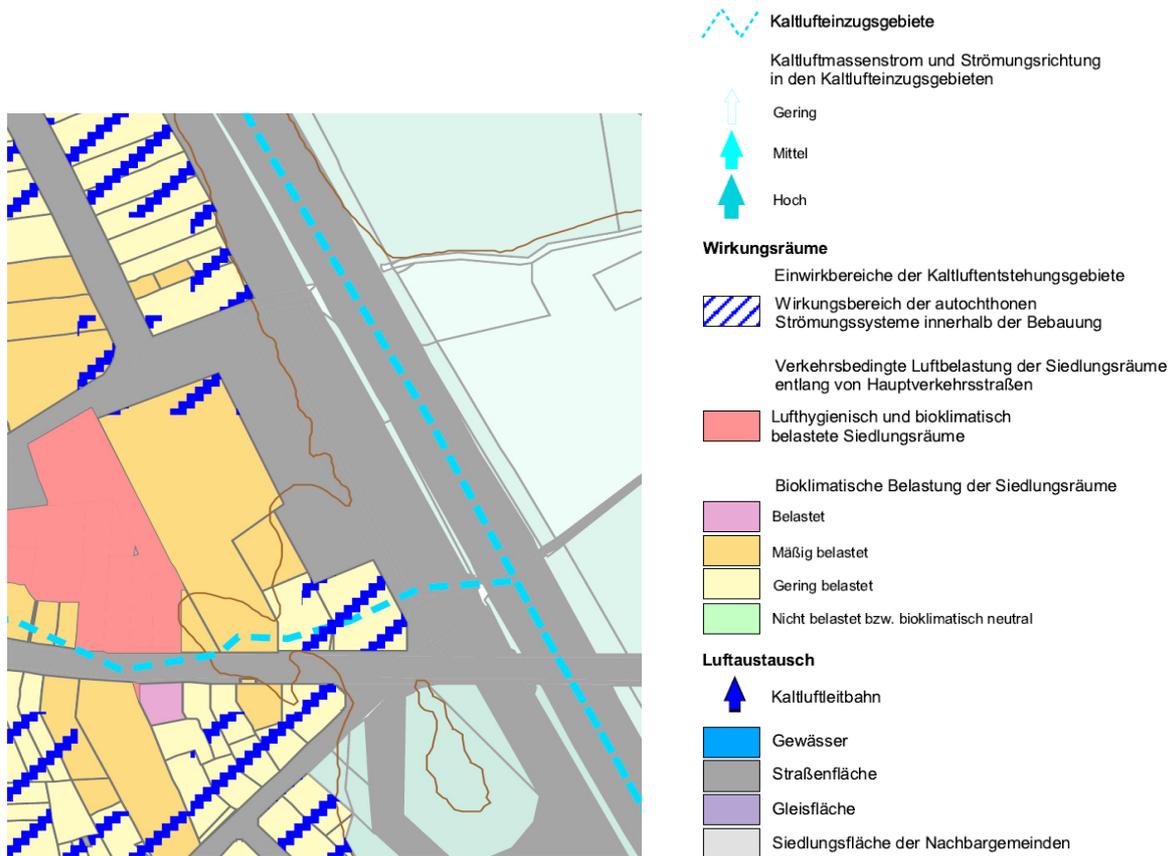


Abb. 8 Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden (Klimafunktionskarte, Auszug)

Planungskarte Stadtklima

Die Planungskarte Stadtklima stellt eine zusammenfassende Bewertung der in der Klimafunktionskarte dargestellten Sachverhalte im Hinblick auf planungsrelevante Fragestellungen dar.

Aus ihr lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur stadtklimatischen Situation ableiten oder auch Auswirkungen von geplanten Nutzungsänderungen bewerten.

Der Geltungsbereich der 33. Flächennutzungsplanänderung liegt demnach innerhalb eines Siedlungsraumes mit mäßiger, in Einzelfällen hoher klimatischer Belastung und einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen in GE-Gebieten. Es wird empfohlen, zukünftig weitere Verdichtungen zu vermeiden, den Vegetationsanteil zu erhöhen und alle Freiflächen zu erhalten und darüber hinaus der Entsiegelung und ggf. der Begrünung von Blockinnenhöfen Vorrang zu geben (s. Grafik)

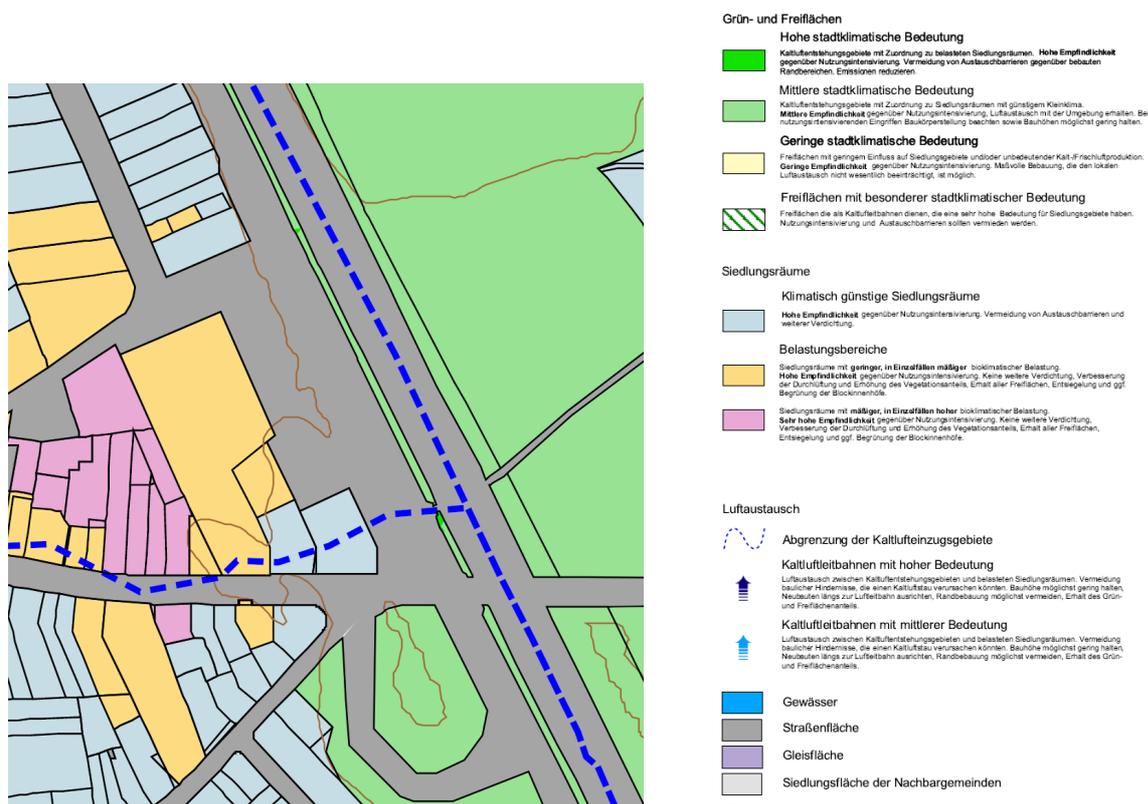


Abb. 9 Planungshinweise Stadtklima (Auszug)

Die bereits großräumig versiegelten Flächen des vorhandenen Betriebsgeländes (Grundstück der Grundstücksgesellschaft Breidohr GmbH, zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Stein-, Asphalt- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung aus.

Aufgrund der bereits bestehenden Überformungen (großräumige Versiegelungen) sind demnach erhebliche Beeinträchtigungen für die kleinklimatische Situation des Plangebietes und der umgebenden Siedlungsbereiche die an der FNP-Änderung herrühren könnten, auszuschließen.

7.6 Kultur- und Sachgüter

Die 33. Flächennutzungsplanänderung beschäftigt sich in weit überwiegendem Maße mit den Flächen eines bereits seit vielen Jahren genutzten Gewerbegebietes mit einzelhändlerischen Nutzungen. Dementsprechend ist die Fläche bereits von einer dichten Bebauung geprägt, sowie von einzelhandelstypischen Erscheinungen: eingeschossige Gewerbebauten, Parkplatz, Zulieferflächen, etc..

Im Plangebiet selbst liegen keine eingetragenen Baudenkmäler.

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen ebenfalls nicht vor.

7.7 Entwicklung des Umweltzustandes

Die Entwicklung des Umweltzustandes wird vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts insgesamt durch die Planinhalte der 33. Flächennutzungsplanänderung und dem parallel dazu im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 148B nicht berührt.

7.8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet gilt heute der alte Bebauungsplan Nr. 148 aus dem Jahr 1979, der für das gesamte Plangebiet Gewerbe (GE) ausweist. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993 weist für das zur Änderung anstehende Areal Gewerbe und „Fläche für Gemeinbedarf“ aus.

Gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 148 beträgt die GRZ 0,8, die GFZ 2,0 bei max. III-geschossiger, geschlossener Bauweise.

Das Plangebiet wird – in Anwendung der 33. Flächennutzungsplanänderung und den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 148 – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, mit der Einschränkung, dass zukünftig für den Großteil des Plangebietes ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 der BauNVO für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentren-relevanten Kernsortimenten festgesetzt wird. Ein Teilbereich bleibt in der bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO erhalten.

Das Höchstmaß der GRZ von 0,8 wird nicht überschritten

Somit ergeben sich hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft bezüglich des heute planungsrechtlich Zulässigen keine Veränderungen.

7.9 Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Diese können bei Einzelhandelsvorhaben durch den künftigen Kunden- und Lkw-Anlieferverkehr, den Entladebetrieb, allgemeine „Parkplatzgeräusche“ sowie maschinentechnische Anlagen, insbesondere Kühlaggregate hervorgerufen werden.

Lärm/Emissionen

Aufgrund der Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebietes ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Luftqualität nicht der in freier Natur entspricht. Inwieweit hier Grenzwerte überschritten werden, etwa an der Walder Straße, ist derzeit nicht bekannt. Für die Überwachung der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden, sondern das Landesumweltamt (LUA) zuständig. Hilden gehört nicht zum Messnetz des LUA, weshalb es in Hilden keinen Mess-Container-Standort gibt.

Das Plangebiet wird von drei Straßen unterschiedlicher Kategorien umschlossen.

Mit einer Verkehrsbelastung von ca. 21.500 Kfz/T (VEP 2004) ist die Walder Straße (L 85) als innerstädtische Hauptverkehrsstraße eine besondere Lärmquelle.

Dazu kommen der Ostring (L 403n) in Dammlage mit ca. 10.000 Kfz/T und der Mühlenbachweg mit ca. 200 Kfz/T.

Insgesamt prognostizierte der VEP (2004) eine Zunahme der Anzahl der Kfz-Fahrten zum Jahr 2010 zwischen 3 und 15%. Für die Walder Straße hat der VEP eine Zunahme der Verkehrsbelastung im Zeitraum von 2001 bis 2010 um 600 Kfz/Tag berechnet.

Im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung für eine Zufahrt zum Einzelhandelszentrum von der Walder Straße aus wurden am Knotenpunkt Walder Straße/Ostring seitens des Büros Dr. Brenner Verkehrszählungen im August 2008 durchgeführt. Für den Knotenpunkt Walder Straße/Ostring und den Knotenpunkt Oststraße/Walder Straße/Grünstraße wurde seitens des Büros eine folgende Abschätzung der Verkehrsmengen an diesen Stellen hochgerechnet:

1. westlich des Oststraße/Grünstraße: 13.100 Kfz/24 h
2. zwischen Oststraße/Grünstraße und Ostring: 16.100 Kfz/24 h
3. östlich des Ostrings: 23.000 Kfz/24 h

Die dabei ermittelten Verkehrsmengen bestätigen die prognostizierte Entwicklung im VEP (2004) sind aber für die Beurteilung der Verkehrsbelastungen für den Wirkungsbereich der Flächennutzungsplanänderung von geringer Bedeutung.

Bei der anstehenden Überplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von einer Gewerbegebiet auszugehen. Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet für Einzelhandel und der Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen wurde jedoch eine schalltechnische Untersuchung (ausführendes Büro, TAC, Korschebroich vom 14.07.2010) als erforderlich angesehen, auch wenn das westlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet bereits jetzt durch die Walder Straße überwiegend durch Lärmimmissionen vorbelastet ist.

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.~~

Während des Verfahrens wurde das Begehren eines Discounters seinen Betrieb einmal täglich während der Nachtzeit anzuliefern inzwischen zurückgezogen. Um jedoch zukünftig das westlich angrenzende Wohngebäude Walder Straße 95 vor nächtlichem Anlieferungslärm zu schützen, sind im Bebauungsplan entsprechende Textliche Hinweise aufgenommen, die dies nur unter bestimmten Auflagen zu lassen, 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.

~~Aussagen bezüglich Erschütterungs-, Geruchs- oder sonstige Immissionen aus der Nachbarschaft können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Entsprechende Hinweise der Fachbehörden sind ggfs. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erwarten.~~

Aussagen bzgl. Erschütterungs- und Geruchsimmissionen aus der Nachbarschaft und von den Fachbehörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und während des Verfahrens nicht geäußert worden.

Die während der Bürgeranhörung vorgebrachten Beschwerden bzgl. der Lärmbelastungen durch die Anlieferung des Einzelhandelszentrums über die westliche Anlieferungsstraße wurden ebenso berücksichtigt, wie die Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann zum Schutz des Wohngebäudes Walder Straße 95 gegen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

7.10 Planalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes und der in ein großräumiges Gewerbegebiet eingebundenen Lage kann auch bei Nichtdurchführung der

Planung davon ausgegangen werden, dass das derzeit weitgehend genutzte Gelände einer gewerblichen Nachfolgenutzung zugeführt wird.

Bei Durchführung der Planung:

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Allerdings wurde es für notwendig erachtet, die verkehrsinduzierten Lärmimmissionen insbesondere für den westlich des Plangebietes angrenzenden Wohnbereich (Walder Straße 95), durch eine schalltechnische Untersuchung prüfen zu lassen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnisse, dass unter restriktiven Auflagen, die auch Bestandteil der Textlichen Festsetzungen sind, die Anforderungen nach TA Lärm und der DIN 18005 erfüllt werden können.

7.11 Maßnahmen des Monitoring

Die Beobachtung möglicher Auswirkungen der realisierten Planung bezieht sich auf folgende drei Aspekte: Lärm/Immissionen und durch neue Nutzungen möglicherweise neu entstehenden negativen Auswirkungen.

Eine weitere Entwicklung kann durch den Zu- und Abfahrverkehr entstehen, der durch die neuen Nutzungen generiert wird. Dies kann zumindest im neuen geplanten Zufahrtbereich für das Einzelhandelszentrum am Knotenpunkt Walder Straße/Ostring von Bedeutung sein.

Die Verkehrsentwicklung wird hier weiter beobachtet werden, wie es heute schon der Fall ist. Ebenfalls wird es hier auf entsprechende Rückmeldungen aus der Anwohnerschaft ankommen, die es möglich machen, die Entwicklung zu verfolgen.

Im Rahmen des Monitoring sind jedoch auch unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes zu beachten, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 148B entstehen oder bekannt werden. Diese unvorhergesehenen Auswirkungen sind natürlich nicht Gegenstand der Abwägung im Planverfahren.

Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Hilden permanent überwacht und erfasst werden.

Vielmehr ist die Stadt Hilden auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihre möglichen Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Stadt zuleiten müssen.

7.12 Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 weist für den Großteil des Plangebietes „Gewerbegebiet, gegliedert (GE*)“ aus. Im östlichen Bereich befindet sich ein im städtischen Besitz befindliches Areal, das im Flächennutzungsplan noch als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen ist.

Die 33. Flächennutzungsplanänderung erfolgt nun mit der Zielsetzung, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung groß- und nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-relevanten und nicht-zentren-relevanten Kernsortimenten innerhalb eines als „**Sondergebiet** (SO_{EH})“ festgesetzten Bereiches i.S. des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO zu schaffen.

Der Nachweis einer gutachterlichen Verträglichkeitsanalyse im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, bzgl. städtebaulich nachteiliger Entwicklungen für die Nachbarstädte Solingen und Haan, ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Der Großteil der Fläche dient bereits jetzt der Einzelhandelsnutzung in Form des EDEKA-Frische-Center Breidohr, dem im nördlichen Plangebiet befindlichen Fachmarkt für Getränke und Tiernahrung, welche sich im Eigentum der Grundstücksgesellschaft Breidohr GmbH befinden und einem Gartencenter.

Die Festsetzung für das Flurstück Nr. 796 (Walder Str. 111) verbleibt bei „nicht-störendem Gewerbe“.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha.

Durch die Planung und deren Umsetzung werden keine nachhaltigen Eingriffe in eine empfindliche Umweltsituation ausgelöst, da neue gewerbliche Flächen nicht erschlossen werden müssen.

Zusammenfassend können daher aus planerischen Aspekten heraus keine für die Umwelt negativen Auswirkungen festgestellt werden.

Hinweis:

Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 10.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148B beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Aufstellungsbeschluss für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.06.2009 bekannt gemacht.

Hilden, den 10.01.2011

Im Auftrag

(Groll)

Sachgebietsleiter Planung