

Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung

für den Bereich

Auf dem Sand / Herderstraße / Hans-Sachs-Straße

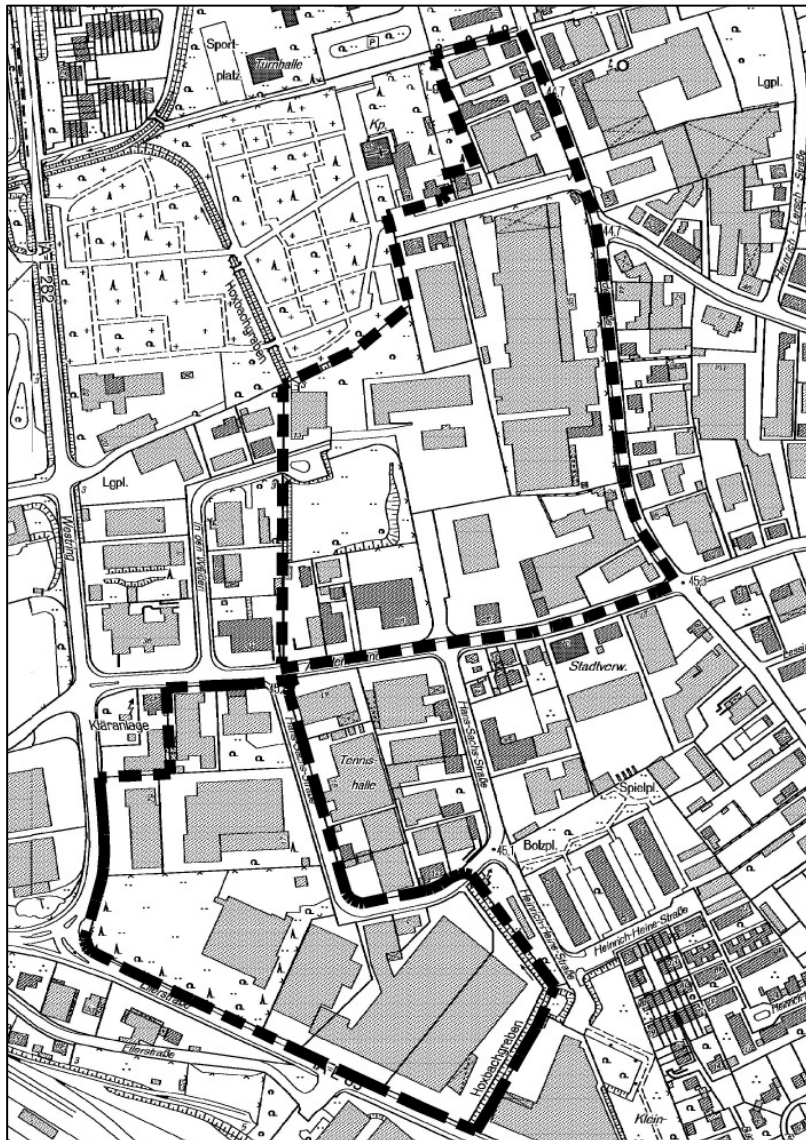
Begründung (inkl. Umweltbericht)

-Entwurf-

Stand: ~~20.08.2010~~ 12.01.2011



Hilden



Inhaltsverzeichnis

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Anlass der Bauleitplanung und Aufstellungsverfahren
3. Bisheriges Planungsrecht
4. Ziel und Zweck der Planung
5. Planinhalte
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption
 - 5.2 Grünflächen
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
6. Umweltbericht
 - 6.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 6.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation
 - 6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 6.4 Immissionsschutz
 - 6.5 Planalternativen
 - 6.6 Maßnahmen des Monitorings
 - 6.7 Zusammenfassung
7. Bodenordnungsmaßnahmen
8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gewerbegebietes Hilden-Nordwest zwischen der Straße Westring, dem Nordfriedhof bzw. der Fernwasserleitung sowie der Herderstraße und der Ellerstraße. Es setzt sich aus zwei Teilen zusammen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird im Norden begrenzt durch die südliche Grenze der Wasserleitungsstrasse, im Osten durch die westliche Begrenzungslinie der Herderstraße, im Süden durch die nördliche Grenze der Straße „Auf dem Sand“ und im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 1032, 1503, 867 und 866, die nördliche Grenze der Flurstücke 866, 1352, 1353 und 1484, die westliche Grenze der Flurstücke 606 und 536, die südliche Grenze des Stockhausgrabens, die westliche Grenze des Flurstücks 1265, die nördliche Grenze des Flurstücke 1265 und 1264 sowie die westliche Grenze der Flurstücke 1466, 927, 1522 und 1520.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird im Norden begrenzt durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Auf dem Sand“, im Osten durch die östliche und nördliche Begrenzungslinie der Hans-Sachs-Straße sowie durch die Flurstücke 1660, 1681 (teilw.) und 1680, im Süden durch die nördliche Grenze der Ellerstraße und im Westen durch die östliche Begrenzungslinie des Westringes, durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1290, 1289 und 1200 sowie durch die westliche Grenze des Flurstückes 801.

Alle Flurstücke liegen in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Die vorhandene Bebauung wird vorwiegend gewerblich genutzt. Vereinzelt sind Wohngebäude zu finden, die dann oftmals zu dem auf dem Grundstück ansässigen Gewerbebetrieb gehören, zum Teil aber auch als Wohnung in Verbindung mit einem gewerblichen Dienstleistungsangebot genutzt werden. Des Weiteren existieren einzelne klein- und großflächige Leerstände im Plangebiet, sodass ein Veränderungsdruck vorhanden ist.

Folgende Nutzungen befinden sich im nördlichen Teil des Plangebietes:

Auf dem Sand

Hsnr.

~~17-29~~ 24 Kfz-Handel (Renault u. Hyundai) mit angegliederter Werkstatt

~~24-26~~ Kfz-Handel (Mercedes), Kfz-Werkstatt u. Abschleppdienst

28 Kfz-Handel (Volvo u. Landrover) mit angegliederter Werkstatt

30 Vertrieb u. Lagerung von Tupperware

30b Handel u. Lager für Bedarfe der Baustoffindustrie, Reparatur von Kunststoffsieben für Kieswerke u. Steinbrüche; Wohnen

30c Kfz-Werkstatt u. Autolackiererei; Wohnen

~~32~~ Kfz-Handel Kfz-Aufbereitung

~~32a~~ Kfz-Handel Gebraucht-Kfz-Handel, Groß- u. Einzelhandel (u.a. Textil, Möbel, Elektronik u. Holz); Wohnen

Herderstraße

Hsnr.

~~27~~ Kfz-Handel inkl. Kfz-Werkstatt

29 Grundstücksverwaltung

31 Arzneimittelgroßhandel, Produktion von Drogen u. Teemischungen, Verwaltung, Gastronomie- u. Veranstaltungsservice

33 Arzneimittelgroßhandel sowie Produktion von Drogen u. Teemischungen

35 Arzneimittelgroßhandel sowie Produktion von Drogen u. Teemischungen

- 39 Fußboden- u. Fliesenlegerei, **Dekorateur**, Büronutzung, **Industrievertretung**; Wohnen
- 39a Schauwerbegestaltung für Industrie u. Einzelhandel, Lager- u. Produktionshalle für Schauwerbegestaltung, Lagerhalle für den Montagebetrieb von Maschinen
- 41 Steinmetzbetrieb u. Ausstellung von Grabsteinen
- 43 Blumengeschäft, Friedhofsgärtnerei; Wohnen
- 79 Druckerei, Kunststoffverarbeitung, ~~Serviceleistungen im Zeitungswesen~~, Versand- u. Interneteinzelhandel, Bautischlerei- u. Schlosserei, **Kosmetiksalon**, Transportunternehmen bis 3,5 t, Weinvertrieb, Haftetikettenproduktion; Wohnen
- 81 Handel mit Formulardruckmaschinen; Wohnen
- 83 Wohnen
- 85 Büro- u. Lagergebäude, **Lichtinstallation Elektroinstallation**, Werbeagentur; Wohnen

In den Weiden

Hsnr.

- 13 Wohnen u. Leerstand

Folgende Nutzungen befinden sich im südlichen Teil des Plangebietes:

Auf dem Sand

Hsnr.

- 43 Flachglasgroßhandel u. Bearbeitung von Plexiglas, Verwaltung
- 45 ~~Küchenstudio~~, **Verkaufshaus für Küchen mit integrierter Kochschule**, Herstellung von nicht wirtschaftszweigspezifischen Maschinen, **Unternehmensberatung im Bereich Maschinenbau**

Hans-Sachs-Straße

Hsnr.

- 5 städtisches Übergangsheim
- 5a Einrichtungshaus (Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge u. Tapeten)
- 5b Fachmarkt für textiles Wohnen
- 7 Einrichtungshaus
- 7a Einrichtungshaus
- 9 Einrichtungshaus, Café, **Restaurant** u. Verwaltung
- 11 Milchverarbeitung u. Handel mit Milchprodukten
- 17 Kartbahn u. Indoorlasergameanlage, Schreibbüro, Versandhandel von Audio- u. Videoprodukten, **Internethandel**, Lager- u. Verkaufsfläche vom Baumarktartikeln, Fitnessstudio, Computervertrieb u. Datenverarbeitung, **Hard- und Softwarevertrieb**, Vertrieb von Druckerzeugnissen, Sportschule, **Matratzenfachmarkt**, Unterhaltungselektronikgroßhandel, Vertrieb von Industrieelektronik, Großhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, Großhandel mit Spielwaren u. Musikinstrumenten, Baubetreuung, Verwaltung, **Kfz-Vermietung und Spedition**, **Restaurant**, ambulante soziale Dienste u. leerstehende Büros
- 19 Fitnessstudio, Fachhandel für elektronische Haushaltsgeräte, Videothek mit Bistro, Großhandel für Bauzubehör, Groß- u. Einzelhandel für Gartenzubehör, **Diskothek**, Großhandel für Metall- u. Kunststoffwaren, **Autovermietung**, **Kurierdienste**, Bauträger für Wohngebäude, Wach- u. Sicherheitsdienst, Spielhalle

Stand: **Januar 2011**

Um sich dem juristischen Vorwurf einer ungenügenden Dokumentation nicht auszusetzen, wird 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 Bebauungspla-

nes ist die Nutzung der Gebäude zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Daher wird diese Fluktuation bis zum Satzungsbeschluss auf Grundlage der eingegangenen Bauanträge bzw. Gewerbebeanmeldungen beobachtet und aktualisiert.

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18,5 ha. Davon entfallen auf den nördlichen Teil etwa 10,35 ha und auf den südlichen Teil ca. 8,15 ha.

2. Anlass der Bauleitplanung und Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Hilden hat nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 25.11.2009 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung vom 08.10.2003 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009, beschlossen. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung ~~wird~~ wurde daher erneut aufgenommen und es findet eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes statt.

Bereits im Jahr 2002 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung – damals als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.07.2002) – per Aufstellungsbeschluss durch den Rat vom 11.09.2002 aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt bestand ein Veränderungsdruck in der gewerblichen Entwicklung des Plangebietes, der durch das damals vorherrschende Planungsrecht nicht ausreichend gesteuert werden konnte. Um zu verhindern, dass es zu unerwünschten Einzelhandelsansiedlungen in dem Bereich kommt, wurde basierend auf dem interkommunalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann (INTEK) ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB erarbeitet. Dieser Bebauungsplanentwurf legte lediglich textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung fest. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes war es, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Speditionen aller Art und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen zu verhindern.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Bebauungsplanentwurf wurde öffentlich ausgelegt und dementsprechend wurden auch die Träger der öffentlichen Belange beteiligt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange stellte sich heraus, dass die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 66 nicht unberührt blieben und dementsprechend ein vereinfachtes Änderungsverfahren keine Anwendung finden konnte. Im Rahmen des neuen Aufstellungsbeschlusses vom 19.02.2003 wurde ein „normales“ Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Im Frühjahr des Jahres 2003 fanden eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Durch die öffentliche Bekanntmachung vom 10.11.2003 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 66, 4. Änderung, beschlossen durch den Rat am 08.10.2003, rechtskräftig.

Der Wiedereinstieg in das Verfahren durch Aufhebung des Satzungsbeschlusses ergab sich aus folgendem Gründen:

Bei einer kritischen Überprüfung des bisherigen Bebauungsplanverfahrens ist festzustellen, dass der im Jahr 2003 beschlossene Bebauungsplan nicht den Anforderungen des BauGB (z.B. hinsichtlich des Bestimmtheitsgebotes) genügt. Somit kann die-

ser Bebauungsplan keine Grundlage für ein mögliches verwaltungsgerichtliches Streitverfahren darstellen. Folglich bedarf er einer Überarbeitung.

Des Weiteren besteht auch heute noch der Veränderungsdruck im Plangebiet. Neben Bauanfragen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mehrten sich inzwischen auch Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet. Um eine städtebaulich sinnvolle Einzelhandelsentwicklung und eine städtebaulich geordnete Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Hilden zu gewährleisten, sind mittlerweile ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sowie ein Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden erarbeitet und vom Rat der Stadt als verbindliche Leitlinien beschlossen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung soll mit Hilfe von textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zur Umsetzung des Einzelhandelskonzept und des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten beitragen. Gleichzeitig helfen die Konzepte, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung und den Charakter des Plangebietes zu sichern.

Im Rahmen des neu aufgenommenen Bebauungsplanverfahrens (gem. § 30 BauGB in der aktuell gültigen Fassung) hat eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung stattgefunden. Aufgrund der bereits vorhandenen Stellungnahmen seitens der Behörden wird von einer frühzeitigen Beteiligung dieser abgesehen. Während der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~findet~~ *hat* auch eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt*gefunden*.

3. Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Ein Großteil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 als Gewerbegebiet für nicht oder nicht wesentlich belästigende Betriebe (GE) dargestellt worden. Darüber hinaus sind die Flurstücke 1465, 1466, 1432, 927 sowie 1520 bis 1523, die sich im Norden des Plangebietes befinden, als gegliedertes Gewerbegebiet ausgewiesen worden. Eine gemischte Baufläche befindet sich im Bereich der Flurstücke 1264 und 1265. Des Weiteren sind Teile der Flurstücke 1352 und 1484 als Grünfläche dargestellt.

Für große Teile des Plangebietes gilt heute der Bebauungsplan Nr. 66, der im Jahr 1968 rechtskräftig wurde und für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 gilt. Die entsprechenden Bereiche sind im Bebauungsplan Nr. 66 als Gewerbegebiet mit maximal dreigeschossiger Bauweise (GE III) ausgewiesen. Des Weiteren definiert dieser Bebauungsplan durch Baugrenzen und Ausnutzungsziffern (GRZ 0,6 und GFZ 1,6) die überbaubaren Grundstücksflächen. In den textlichen Festsetzungen werden u.a. die Zulässigkeit von Wohnungen im Plangebiet sowie die Höhe von Einfriedungen geregelt.

Die BauNVO von 1962 enthält keine Regelungen zur großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Demnach fallen alle Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten unter die Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ (vgl. § 8 Abs. 2 BauNVO 1962) und sind folglich in Gewerbegebieten allgemein zulässig.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes gilt momentan noch der sich im Aufhebungsverfahren befindende Durchführungsplan Nr. 105 aus dem Jahr 1962. Dieser Bauzonen- und Baustufenplan weist die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes

Nr. 66, 4. Änderung als Mittelgewerbe (E) aus. Diese Gebietsart lässt gemäß § 7 der Bauordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 01.04.1939 (BPVO), die vor der BauNVO galt, nur die Errichtung von gewerblichen Anlagen und Gebäuden für industrielle Nutzung zu.

Der Begriff der gewerblichen Anlagen und gewerblichen Betriebe wurde in den baurechtlichen Vorschriften, die vor Inkrafttreten der BauNVO galten, eng verstanden. So unterschied § 1 Abs. 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl. I S. 104), die in der Einleitung zur BPVO genannt ist, ausdrücklich zwischen Gewerbe- und Geschäftsgebieten. Ausschließlich in letzteren sollten Einzelhandelsgeschäfte und -betriebe zulässig sein. In Geschäftsgebieten ließ man 'gewerbliche Anlagen' nur eingeschränkt und in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe (weder Waren- oder Kaufhäuser noch Läden) überhaupt nicht zu. Somit sind in Mittelgewerbegebieten zwar Einzelhandelsansiedlungen nicht zulässig, die Realisierung von Vergnügungsstätten ist jedoch möglich.

Gestattet sind im Mittelgewerbegebiet des Weiteren alle für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, wie Arbeiteraufenthaltsräume, Büros, Lagerräume, Verkehrsgebäude und Wohnungen für das zur Bewachung erforderliche Aufsichtspersonal. Ausnahmsweise können in höchstens 20 m breiten Baulücken zwischen vorhandenen Wohnhäusern weitere Wohnhäuser zugelassen werden. Diese ausnahmsweise zulässigen Wohnhäuser sind zweigeschossig und in offener Bauweise bei einem einzuhaltenden Grenzabstand von 4,00 m zu errichten. Eine geschlossene Bauweise ist nur mit Zustimmung der angrenzenden Grundstückseigentümer zulässig und eine Gebäudehöhe von 4,00 m darf nicht überschritten werden. Gemäß textlicher Festsetzung 3.25 des Durchführungsplanes Nr. 105 beträgt die GRZ 0,75.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet, da es nicht in seinem räumlichen Geltungsbereich liegt.

Laut dem Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) handelt es sich bei dem Plangebiet um ein überwiegend versiegeltes Gewerbegebiet. Im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts schlägt der GOP 2001 entlang der Ellerstraße, der Herderstraße und entlang von Teilen der Straße „Auf dem Sand“ die „Ergänzung und Entwicklung von Baumreihen“ vor. Des Weiteren liegen Teile des südlichen Plangebietes im Bereich des Beratungsprojektes „Die neue Weststadt“. Durch die Beratung der dort angesiedelten Unternehmen hinsichtlich möglicher Begrünungsmaßnahmen soll langfristig eine Gewerbeumfeldverbesserung erreicht werden.

4. Ziel und Zweck der Planung

Das wesentliche Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist eine Anpassung an das aktuelle Bauplanungsrecht. Mit Hilfe der BauNVO von 1990 können unerwünschte Nutzungen in dem Plangebiet ausgeschlossen werden.

Um gewährleisten zu können, dass die Struktur des Gewerbegebietes erhalten bleibt und sich dort vorwiegend kleine und mittlere Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln – mit Ausnahme des bestandsgeschützten Möbelhauses Vonnahme und dem bestandsgeschützten Heimtextilien- und Teppichmarkt Schneider –, sollen folgende Nutzungen unterbunden werden:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
2. Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Einrichtungen mit erotischen Produkten und Angeboten und
3. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen.

Ausnahmsweise können Speditionen, die sich in die Struktur des Gebietes einfügen und die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigen, zugelassen werden.

Außerdem soll durch Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO eine Erweiterung der Betriebe Möbelhaus Vonnahme und Heimtextilien- und Teppichmarkt Schneider ermöglicht, aber zugleich auch reguliert werden.

In Teilen des Plangebietes werden zwar aufgrund der Festsetzung als „Mittelgewerbegebiet“ im Durchführungsplan Nr. 105 Einzelhandelsbetriebe bereits jetzt ausgeschlossen, in dem Bereich, in dem der Bebauungsplan Nr. 66 allerdings Anwendung findet, sind jegliche Einzelhandelsbetriebe momentan noch zulässig. Hinzukommt, dass sich der Durchführungsplan Nr. 105 derzeit im Aufhebungsverfahren befindet und demnach nach Vollzug der Aufhebung die entsprechenden Festsetzungen keine Gültigkeit mehr besitzen.

Um die sich zunehmend abzeichnende Entwicklung des Hereindrängens von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete zu regulieren und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist eine Regulierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen erforderlich. Zu diesem Zweck wurde basierend auf dem Interkommunalen Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann (INTEK) aus dem Jahr 2000 ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden entwickelt. Dieses Konzept hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 01.03.2006 nach ausführlicher Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als verbindliche Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in Hilden beschlossen. In diesem Konzept wird u.a. die Empfehlung ausgesprochen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der vorgeschlagenen Sortimentsliste zusammensetzt. Zudem wird angeregt, bestehende Bebauungspläne mit Festsetzungen nach § 8 BauNVO entsprechend zu ändern. Dieser Empfehlung wird mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 66, 4. Änderung entsprochen.

Durch das momentan vorhandene Planungsrecht ist auch ein Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben im Plangebiet nicht möglich. Diese Nutzungen können das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen. Außerdem können sie aufgrund der höheren Ertragserwartungen bodenrechtlichen Spannungen verursachen (z.B. steigende Grundstückspreise), die wiederum zu einer Umstrukturierung führen können. Diese Umstrukturierung kann sich sowohl nachteilig auf das Plangebiet als auch auf die Umgebung auswirken.

Daher ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen dringend geboten.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird – in Anwendung des Flächennutzungsplanes und basierend auf den vorhandenen Nutzungen – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) eingestuft und ausgewiesen.

Dabei wird das Gewerbegebiet in zwei Bereiche unterteilt. Das GE 1 befindet sich im Süd-Westen des südlichen Teils des Plangebietes. Das GE 2 setzt sich aus dem nördlichen Teil des Plangebietes und dem nord-östlichen Bereich des südlichen Teils des Plangebietes zusammen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen sowohl im GE 1 als auch im GE 2 des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3. Tankstellen und
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind in beiden Gebieten:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Im GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten¹ Kernsortimenten,
2. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie alle Einrichtungen mit erotischen Produkten und Angeboten sowie
3. Vergnügungsstätten und Wettbüros.

Des Weiteren sind Speditionen sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment aus den Warengruppen² „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“ und „Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen“ in Form von Kiosk und Trinkhalle in beiden GE ausnahmsweise zulässig.

Im GE 1 werden den beiden bestehenden Einzelhandelsbetrieben (Möbelhaus Vonnahme und Heimtextilien- und Teppichmarkt Schneider) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen unter Einhaltung der zulässigen GRZ und GFZ eingeräumt. Außerdem wird mit Hilfe des § 1 Abs. 10 BauNVO die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente der beiden Betriebe reguliert. Entsprechend der bestehenden Baugenehmigungen sind zentrenrelevanten Randsortimente nur bis zu einem Umfang von 10% der Bruttoverkaufsfläche, jedoch insgesamt max. 2.380 m² im Nutzungsbereich des Möbelhaus Vonnahme sowie max. 1.700 m² im Nutzungsbereich des Heimtextilien- und Teppichmarkt Schneider, zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, überbaubare Grundfläche, Baumasse, etc.) leitet sich aus dem Bebauungsplan Nr. 66 ab, denn seine baulichen und sonstigen Festsetzungen bleiben im Bereich des Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung bestehen. Deshalb ist im Plangebiet maximal eine dreigeschossige Bauweise zulässig. Eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 dürfen nicht überschritten werden.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung ist – trotz Übernahme der baulichen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 – die BauNVO von 1990 anzuwenden. Dadurch werden sämtliche Regelungsinhalte des Bebauungsplanes an das aktuelle Planungsrecht angepasst. Des Weiteren muss zur Bewertung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nur die aktuelle BauNVO herangezogen werden.

5.2 Grünflächen

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sind vereinzelt größere, unbebaute Grünflächen vorhanden. Diese befinden sich zum einen im Bereich Ecke Ellerstraße / Westring im

¹ Laut Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden zeichnen sich zentrenrelevante Sortimente dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Folgende Merkmale werden als wesentlich für zentrenrelevante Sortimente angesehen:

Eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, eine hohe Beratungsintensität, eine hohe Flächenintensität und eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

² gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Hilden

südlichen Teil des Plangebietes und zum anderen im Wendebereich der Straße „In den Weiden“ im nördlichen Bebauungsplanabschnitt. Diese Flächen sind jedoch aufgrund ihrer Lage³ und ihrer Grünstruktur nicht als ökologisch wertvoll einzustufen. Des Weiteren sind vor allem im Bereich der Wohnnutzungen kleine Grünflächen vorhanden, die zur Aufwertung der Nutzung beitragen und daher erhalten bleiben sollen. Insgesamt ist aber festzuhalten, dass im Bebauungsplangebiet keine zusammenhängenden, ökologisch wertvollen Grünstrukturen existieren.

In den Textlichen Hinweisen wird klargestellt, dass im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gültigen Fassung anzuwenden ist.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist heute schon größtenteils bebaut und befindet sich in Nutzung. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Ellerstraße, die Straßen „Westring“ und „Auf dem Sand“ sowie über die Hans-Sachs-Straße, die Straße „In den Weiden“ und die Herderstraße.

Hinsichtlich der notwendigen Stellplätze ist davon auszugehen, dass sie auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht und nachgewiesen werden können.

ÖPNV

Die Anbindung an das Netz des Öffentlichen Nahverkehrs wird durch die Buslinien 785 und O3 über die Haltestellen „Westring“ (Linie 785) sowie „Auf dem Sand“ und „Nordfriedhof“ (beide Linie O3) erreicht. Alle Linien werden durch die Rheinbahn AG betrieben. Die mittlere Gehwegentfernung zu den vorhandenen Haltestellen beträgt ca. 300 m.

5.4 Ver- und Entsorgung

In den vorhandenen Straßen des Bebauungsplangebiets befinden sich sowohl Schmutz- als auch Regenwasserkanäle. Der Bau von zusätzlichen Kanälen ist nicht erforderlich.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zur Kläranlage des Bergisch Rheinischen Wasserverbandes (BRW) an der Düsseldorfer Straße ist für die vorhandenen und im Rahmen des Bebauungsplans noch zulässigen Vorhaben über die bereits existierenden Schmutzwasserkanäle gewährleistet. Die Regenwasserableitung des Plangebiets erfolgt auf Grundlage der genehmigten Gebietsentwässerungspläne Hilden Nord und Südwest. Die Einleitung erfolgt über das kombinierte Regenklär- und Rückhaltebecken am Westring.

Über Details der Anschlussmöglichkeit neu zu bebauender Grundstücke hinsichtlich der Anschlussmenge wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung entschieden.

Bezüglich der Gas-, Wasser- und Stromversorgung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Leitungen der Stadtwerke Hilden GmbH erschlossen.

5.5 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

³ Die Flächen befinden sich in einem Gewerbegebiet und zum Teil an stark befahrenen Straßen. Darüber hinaus ist ein Kontakt zur Landschaft nicht gegeben.

Mit Hilfe von textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung reguliert der Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung die zulässigen Nutzungen im Plangebiet.

Einzelhandel

Die in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet hinsichtlich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Kernsortimente nicht zulässig. Damit wird den Leitzielen und den Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden entsprochen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dient der Stärkung und Sicherung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Innenstadt. Eine Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels durch neue periphere und damit nicht integrierte Einzelhandelsstandorte bedeutet gleichzeitig auch eine nachhaltige Beeinträchtigung für die in der Innenstadt und den umgebenden Bereichen lebende Bevölkerung.

Da sich in Hilden der Innenstadtbereich aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen präzise abgrenzen lässt (also der Bereich, in dem zentrenrelevante Sortimente sinnvollerweise angeboten werden sollten), ergibt sich im Umkehrschluss der Ausschluss von zentrenrelevanten und anderen Sortimenten etwa in Gewerbegebieten und anderen randlagigen Standorten.

Damit eine Sicherung und Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an wohngebietsintegrierten Standorten möglich ist, sollen vorwiegend diese Standorte weiterentwickelt und umstrukturiert werden. Die Schaffung zusätzlicher Nahversorgungsstandorte mit vorrangig wohnungsnaher Versorgungsfunktion soll nur realisierbar sein, wenn die Standorte eine wohnungsintegrierte Lage aufweisen und keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen mit sich bringen. Auf die Entwicklung weiterer, über den derzeitigen Bestand hinausgehender Nahversorgungsstandorte mit gesamtstädtischer bzw. teilstädtischer Versorgungsfunktion, soll gänzlich verzichtet werden.

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung keinen direkten Bezug zu Wohngebieten aufweist und keine weiteren Nahversorgungsstandorte mit gesamtstädtischer bzw. teilstädtischer Versorgungsfunktion im Stadtgebiet entstehen sollen, ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unzulässig.

Kioske und Trinkhallen sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Denn das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster hat in einem Fall geurteilt, dass Kioske und Trinkhallen in einem Gewerbegebiet nicht generell ausgeschlossen werden dürfen. Diese kleinen Einzelhandelsbetriebe, die ein geringes Angebot an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Produkten auf einer sehr kleinen Verkaufsfläche anbieten, haben keine Auswirkung auf die vorhandenen Nahversorgungszentren oder die Innenstadt. Außerdem ermöglichen oder ergänzen diese Läden mit ihrem begrenzten Angebot die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen mit Lebensmitteln.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden empfiehlt zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel an städtebaulich geeigneten Standorten anzusiedeln. Es spricht sich explizit dafür aus, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im nordwestlichen und nördlichen Stadtgebiet entlang der Hülsenstraße, der Ellerstraße und dem südlichen Westring zu konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung des Einzelhandels in der Stadt Hilden zu vermeiden. Das Plangebiet liegt z.T. in diesem empfohlenen Bereich. Daher ist die Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten allgemein zulässig.

Da fast jedes Einzelhandelsgeschäft aber begleitend auch zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet, wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente 10 % der gesamten Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Aufgrund dieser Regelung ist davon auszugehen, dass die Funktionalität der Innenstadt und der wohnungsintegrierten Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigt werden.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment begründet sich auch in der bereits vorhandenen Struktur des Plangebietes und der angrenzenden Umgebung. Entlang der Straße „Auf dem Sand“ ist eine Agglomeration von diversen Autohändlern und entsprechenden Automobildienstleistern (Werkstätten, Lackierereien, Tankstellen, etc.) vorzufinden. Dieser „Automobilstandort“ soll erhalten bleiben.

Des Weiteren existieren im Bereich des GE 1 des Bebauungsplanes bereits das Möbelhaus Vonnahme und der Heimtextilien- und Teppichmarkt Schneider. Diese beiden Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund ihrer Verkaufsfläche, die über 800 qm liegt, in Gewerbegebieten nicht zulässig. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, zu denen das Möbelhaus und der Heimtextilien- und Teppichmarkt gehören, ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in speziell für den Einzelhandel ausgewiesenen Sondergebieten rechtmäßig.

Da der Fortbestand dieser beiden Einzelhandelsbetriebe vor dem Hintergrund der zuvor genannten Empfehlung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes aber sichergestellt werden soll, werden den beiden Betrieben mit Hilfe einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen im Rahmen der zulässigen Bebaubarkeit eingeräumt.

Zudem wird den beiden Betrieben, die zwar im Wesentlichen nicht-zentrenrelevante Sortimente veräußern, jedoch aber auch zentrenrelevante Waren in ihrem Sortiment haben, die Möglichkeit zur Erweiterung und Änderung dieses zentrenrelevanten Sortimentes über den Bestandschutz hinaus eingeräumt. In den textlichen Festsetzungen ist dabei genau festgelegt worden, welche Erweiterungsoptionen möglich sind und welche zentrenrelevanten Produkte angeboten werden dürfen. Aufgrund dieser Regelungen ist davon auszugehen, dass die Funktionalität der Innenstadt und ihre gewerbliche Infrastruktur nicht beeinträchtigt werden.

Um entsprechend genau bewerten zu können, in welches Segment (zentrenrelevant, nicht-zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant) die einzelnen Sortimente der Einzelhändler fallen, wurde im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden die sog. „Hildener Liste“ ausgearbeitet, in der die für Hilden zentrenrelevanten Sortimente sowie die nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmt sind:

WZ – Nr. 2003 Bezeichnung

nahversorgungsrelevante Sortimente:

- | | |
|---------------|---|
| 52.11.1, 52.2 | Nahrungsmittel, Getränke*, Tabakwaren
Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln |
| 52.33.2 | Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel |
| 52.49.2 | Heim- und Kleintierfutter |
| 52.31.0 | Apotheken |

zentrenrelevante Sortimente:

- | | |
|---------|--|
| 52.32.0 | medizinisch und orthopädische Artikel |
| 52.33.1 | kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel |
| 52.49.3 | Augenoptiker |
| 52.47.1 | Schreib- und Papierwaren, Büroartikel |

52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
52.45.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
52.49.5	Computer, Computerteile und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.46.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten und antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
* auch außerhalb von Nahversorgungszentren zulässig	

Tiefergehende Erläuterungen sind den Ausführungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden zu entnehmen.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Hilden bereits heute über einen überdurchschnittlichen Besitz an Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen – verfügt und immer wieder Anfragen zur Ansiedlung von neuen Spielhallen an die Stadt herangetragen werden, hat die Stadt ein „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ erarbeiten lassen. Auch die Handlungsempfehlungen dieses Konzeptes ~~sollen ähnlich sind~~ wie die Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als verbindliche Leitlinie für das planerische Handeln ~~durch den Rat der Stadt am 07.07.2010 beschlossen worden verwendet werden. Ein Beschluss des Rates steht allerdings noch aus.~~

Die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben – dazu zählen gemäß dem Steuerungskonzept Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs – ist im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung nicht zulässig. Gleiches gilt auch für Wettbüros, deren Einordnung als Vergnügungsstätte zwar noch umstritten ist, die aber ähnliche städtebauliche Auswirkungen wie Vergnügungsstätten auslösen können.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, verfügen über eine hohe Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft. Dadurch erhöht sich die Bodenrendite, was wiederum dazu führen kann, dass in Gewerbegebieten diejenigen Betriebe verdrängt werden, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war. Das Preisgefüge für Grundstücke gerät aus dem Gleichgewicht, bodenrechtliche Spannungen sind die Folge und die für die wirtschaftliche Entwicklung wichtigen Gewerbeflächen stehen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes nur noch einge-

schränkt zur Verfügung.

Des Weiteren existieren im Plangebiet bereits eine zwei Spielhallen. Eine Erweiterung dieser Spielhallen oder die Ansiedlung weiterer Spielhallen kann zu einem Imageverlust des Gewerbegebietes führen. Oftmals impliziert die Ansiedlung von Spielhallen eine negative Wirkung für die Umgebung, da sie häufig in Verbindung mit Kleinkriminalität und einer Vernachlässigung des Stadtraums gebracht werden.

Den bestehenden Spielhallen wird nur ein „einfacher Bestandschutz“ eingeräumt und keine Erweiterung, Änderung oder Erneuerung der Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht. Dadurch soll zum einen gewährleistet werden, dass kein „Trading-Down-Effekt“ in dem Gewerbegebiet entsteht. Zum anderen ist es nicht das Ziel, die bestehenden Spielhallen mittel- bis langfristig an ihrem jetzigen Standort zu sichern, sondern vielmehr attraktive Gewerbeflächen für arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen.

Damit Spannungen des Bodenmarktes vermieden werden, kein Imageverlust für das Areal entsteht und das Gewerbegebiet für originär vorgesehene Gewerbebetriebe (Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) erhalten bleibt, sind Vergnügungsstätten aller Art im Plangebiet nicht zulässig.

Neben den Vergnügungsstätten sollen auch im gesamten Plangebiet Bordelle, bordellartige Betriebe und Erotikfachmärkte ausgeschlossen werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind als Gewerbebetriebe einzustufen und demnach in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Erotikfachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment und daher ebenfalls im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung allgemein zulässig, es sei denn, sie weisen eine Großflächigkeit auf. Da aber diese Betriebe (Bordelle und Erotikfachmärkte) ähnlich wie Spielhallen mit einem negativen Image behaftet sind und durch ihre Ansiedlung das sittliche und moralische Empfinden der vereinzelter Anwohner sowie der Mitarbeiter und Besucher der Gewerbebetriebe verletzt werden kann, sind sie im Plangebiet nicht zulässig. Begründet wird die Unzulässigkeit auch dadurch, dass Kunden der Autohäuser, des Möbelhauses und des Heimtextilien- und Teppichmarktes sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlen können und dementsprechend evtl. bei den Einzelhandelsbetrieben ein Kundenrückgang stattfindet.

Speditionen

Speditionen sollen im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sein. *Im Baugenehmigungsverfahren muss im Einzelfall geprüft werden, ob die durch die Ansiedlung einer Spedition ausgelösten städtebaulichen Spannungen, die von den Nachbarn hinzunehmenden Beeinträchtigungen nicht überschreiten.*

Zulassungsfähig sind einzelne Speditionen dann, wenn sie sich in ihrer Art in das Gewerbegebiet einfügen und keinen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung haben.

Das bestehende Gewerbegebiet wird vor allem durch kleine und mittlere Gewerbebetriebe der Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbranche geprägt. Daher sollen auch nur klein- und mittelständische⁴ Speditionen zugelassen werden, deren Flächenbedarfe sich den vorhandenen Betrieben anpassen.

⁴ Gemäß der Definition der Europäischen Union gehören zu den kleinen und mittleren Unternehmen solche, die weniger als 250 Beschäftigte und einen Jahresumsatz von bis zu 40 Millionen Euro haben.

Außerdem dürfen durch den Transportverkehr, der von den Speditionen ausgeht, keine unzumutbaren Belästigungen für die Anwohner entstehen. Daher sind die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und die Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Gewerbegebiete zwingend einzuhalten. Des Weiteren dürfen die bestehenden Immissionswerte nicht um mehr als 3 dB (A) überschritten werden. Ein Nachtbetrieb ist ausgeschlossen.

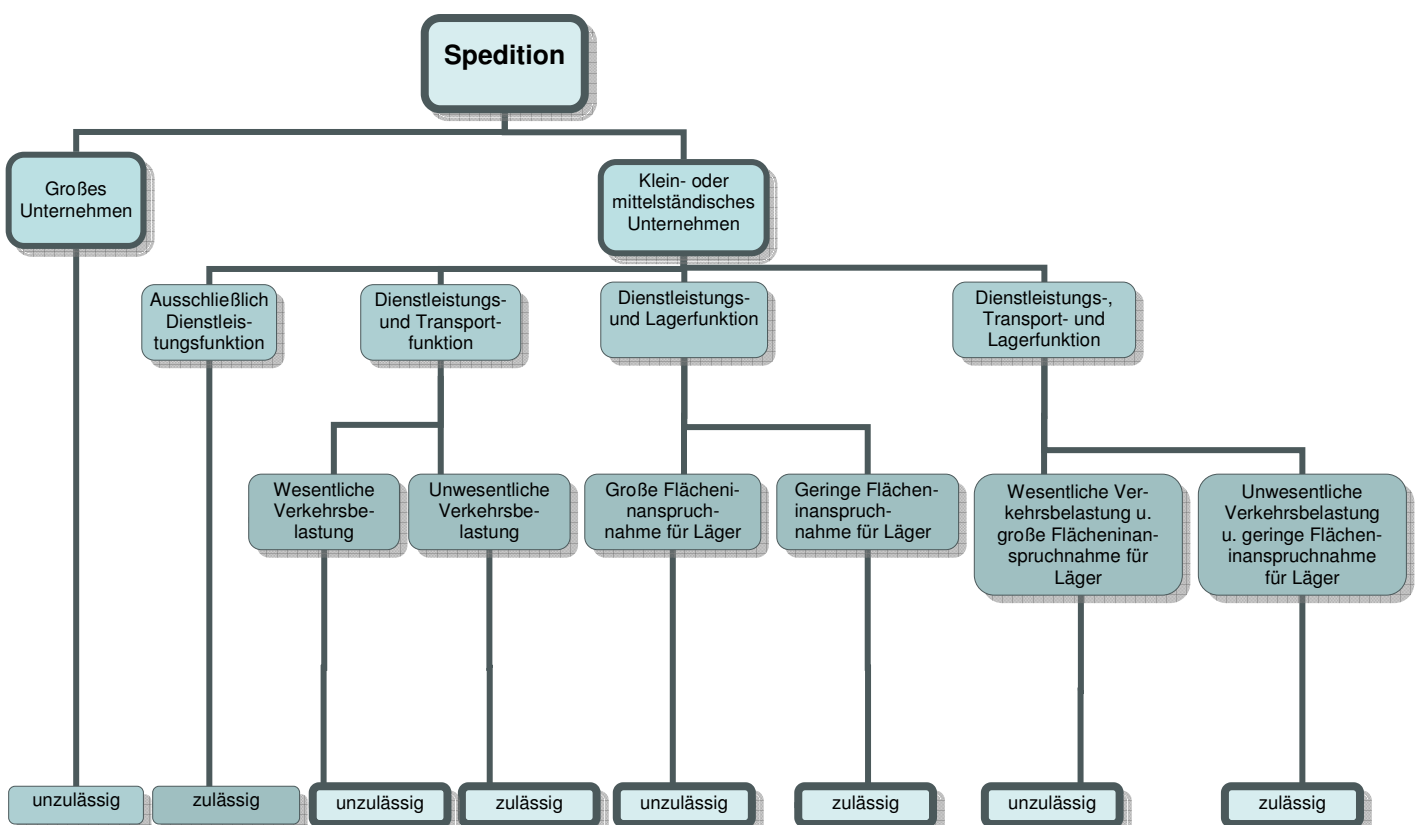
Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass durch den zusätzlichen Transportverkehr die Funktionsfähigkeit der Haupteinfahrstraßen nicht beeinträchtigt wird und kein zusätzlicher Schleichverkehr in den umliegenden Wohngebieten stattfindet. Bereits heute existiert im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe – insbesondere aufgrund des Möbelhauses Vonnahme – ein großes Lkw-Aufkommen, so dass es das Ziel ist, weiteren Lkw-Verkehr, wenn möglich, zu minimieren.

Das Gewerbegebiet soll vor allem Gewerbebetrieben vorbehalten werden, die arbeitsplatzintensiv sind. Daher sind Speditionen nur dann zulässig, wenn die Parameter „Flächeninanspruchnahme“ und „Anzahl der Arbeitsplätze“ in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Vor dem Hintergrund der Minimierung der Verkehrsbelastung und dem Freihalten der Flächen für arbeitsplatzintensive Unternehmen sind Speditionen, die sich im Wesentlichen auf die Lagerung und den Transport von Gütern fokussiert haben und dementsprechend einen großen Flächenbedarf aufweisen sowie eine zusätzliche, spürbare Verkehrsbelastung erzeugen, im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

Speditionen, deren Aufgabenbereich sich vorwiegend auf die Organisation der Versendung von Gütern gemäß § 453 Handelsgesetzbuch (HGB) beschränkt und dementsprechend stark durch Büroarbeit geprägt ist, sind im Plangebiet zulässig.

Letztendlich ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich eine Spedition in das Gewerbegebiet eingliedert und sie die zulässigen Immissionswerte einhält. Die folgende Abbildung kann dabei als Entscheidungshilfe dienen:



Der Ausschluss sämtlicher genannten Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Bordelle) und die Einschränkung der Zulässigkeit von Speditionen gewährleisten den Erhalt der bisherigen Struktur des Gewerbegebietes und sichern eine Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetrieben. Die Flächen bleiben damit Nutzungen vorbehalten, die arbeitsplatzintensiv sind.

6. Umweltbericht

6.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Westen von Hilden und wird begrenzt durch die Straße Westring, den Nordfriedhof bzw. die Fernwasserleitung sowie die Herderstraße und die Ellerstraße. Es setzt sich aus zwei Teilen zusammen.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung ist die Festsetzung als Gewerbegebiet. Des Weiteren soll zum Erhalt der bestehenden gewerblichen Struktur die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten, Bordellen und Speditionen mit Hilfe von textlichen Festsetzungen geregelt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen im gesamten Plangebiet nicht zulässig sein. Eine Ausnahme stellt die Ansiedlung von Kiosken und Trinkhallen dar, die ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die über ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment verfügen, ist, solange die Betriebe nicht als großflächig einzustufen sind, zulässig.

Als weitere Nutzung sollen in dem Plangebiet Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Wettbüros ausgeschlossen werden. Zudem sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Einrichtungen mit erotischen Produkten und Angeboten nicht zulässig. Ausnahmsweise können Speditionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugelassen werden.

Außerdem trifft der Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung Aussagen zur Bestandssicherung des Möbelhauses Vonnahme und des Heimtextilien- und Teppichmarktes Schneider. Mit Hilfe einer Fremdkörperfestsetzung werden den beiden Betrieben Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen im Rahmen der zulässigen Bebaubarkeit eingeräumt. Zudem dürfen Sie bis zu einer Bruttoverkaufsfläche von 10 % auch zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Es ist zu betonen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung keine neuen überbaubaren Flächen ausgewiesen werden und dementsprechend eine weitere Verdichtung des Gebietes nicht stattfindet.

6.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation

Das Plangebiet ist schon seit Jahrzehnten in der heutigen Form durch Gebäude und Betriebsflächen bebaut und größtenteils versiegelt. Zudem existieren nur noch wenige unbebaute Grünflächen, die keinen besonderen ökologischen Wert besitzen. Das Gebiet stellt einen Teil der Siedlungsfläche der Stadt Hilden dar.

Aufgrund seiner Lage innerhalb des Stadtgebietes und seiner intensiven baulichen Ausnutzung hat das Plangebiet keine relevante Bedeutung für Fauna und Flora. Außergewöhnliche Fauna und Flora ist nicht zu erwarten.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in keiner visuellen Verbindung zur Landschaft und in keiner Wasserschutzzone. Auch Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes die Altlastenverdachtsflächen 6471/1 Hi II Ellerstraße, 6471/4 Hi III Heinrich-Heine-Straße, 6471/5 Hi I Hans-Sachs-Straße, 6471/3 Hi II Herderstraße, 6471/6 Hi II Stockhausstraße sowie 6470/5 Hi III Fabriciusstraße. Von der Fläche 6471/5 Hi gelangen Grundwasserbelastungen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) in das Plangebiet. Aus diesem Grund soll grund-

sätzlich im Vorfeld von Eingriffen in die grundwassererfüllten Bereiche die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann beteiligt werden. Dieser Vermerk wird als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan orientiert sich an der bestehenden Bebauung und greift die momentan geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 hinsichtlich des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung (Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksflächen, GRZ und GFZ) auf. Im Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung werden keine neuen überbaubaren Flächen ausgewiesen.

Des Weiteren müssen die gewerblichen Betriebe auch weiterhin bei Bauvorhaben auf den Gewerbeflächen des Plangebietes die Inhalte der Grüngestaltungssatzung vom 16.12.1991 der Stadt Hilden erfüllen.

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

6.4 Immissionsschutz

Um die Bewohner und Beschäftigten im Plangebiet vor Lärmimmissionen zu schützen, gilt es die Grenzwerte der 16. BImSchV und TA Lärm einzuhalten.

Gemäß 16. BImSchV dürfen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche beim Bau oder der wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen folgende Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:

Im Gewerbegebiet liegen die Grenzwerte tagsüber bei 69 dB (A) und während der Nacht bei 59 dB (A).

In den Bereichen des Plangebietes, in denen eine Wohnnutzung stattfindet, sollen zum Schutz der Anwohner die Grenzwerte eines Mischgebietes angesetzt werden. Diese liegen laut 16. BImSchV am Tag bei 64 dB (A) und in der Nacht bei 54 dB (A).

Die TA Lärm gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Diese technische Anleitung gibt für Gewerbegebiete folgende Richtwerte vor:

Im Bereich eines Gewerbegebietes sollen tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) nicht überschritten werden. Für ein Mischgebiet gelten die Richtwerte 60 dB (A) (tags) und 45 dB (A) (nachts).

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung muss bei Bauanfragen geprüft werden.

Bislang liegen keine Beschwerden seitens der Anwohner bezüglich Lärm-, Erschütterungs-, Geruchs- oder sonstige Immissionen, die von gewerblichen Betrieben ausgehen, vor. Sollten allerdings nach Umsetzung des Planes Beschwerden aus der Nachbarschaft kommen, gilt es diese inhaltlich zu überprüfen und ggf. entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

6.5 Planalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung regelt zum einen auf der Basis des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Hilden die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, um eine Schädigung der Innenstadt Hildens sowie der zentra-

len Versorgungsbereiche / Nahversorgungszentren zu vermeiden. Zum anderen hat der Bebauungsplan das Ziel mit Hilfe des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten für die Stadt Hilden Vergnügungsstätten in seinem Geltungsbereich auszuschließen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass auch weiterhin in Hilden Flächen für kleine und mittlere Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen.

Erweiterungen bezüglich des Maßes der baulichen Ausnutzung der Grundstücke, die eventuell zu einer höheren potentiellen Versiegelung führen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Planalternativen bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt gibt es daher nicht. Auch ein Verzicht auf die neuen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung ist nicht möglich. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 66 bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und Speditionen sind veraltet und reichen nicht aus, um den Charakter des Gewerbegebietes zu sichern.

6.6 Maßnahmen des Monitorings

Planbedingte „erhebliche“ Umweltauswirkungen werden grundsätzlich nicht erwartet und sind aufgrund des Umfangs der Planung auch nicht wahrscheinlich. Es gibt also diesbezüglich keine Notwendigkeit für Monitoring-Maßnahmen.

Im Rahmen des Monitorings sind jedoch auch unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Bebauungspläne zu beachten, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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 ihr mögliche Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.

6.7 Zusammenfassung

Da lediglich neue textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden, wird durch den Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung keine weitergehende Verdichtung des Gebietes ermöglicht und die bestehende Umweltsituation nicht weiter beeinträchtigt.

Es finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet steht in keinem ursächlichen Zusammenhang mit den Inhalten des Bebauungsplanes.

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte ist im Rahmen von Bauanfragen zu prüfen und zu kontrollieren.

Planalternativen sind damit nicht zu untersuchen.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

8. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Da für die Stadt Hilden mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine baulichen Maßnahmen verbunden sind, entstehen keine Kosten.

Die Umsetzung der Planinhalte, also die Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen beginnt unmittelbar mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Hilden, den ~~20.08.2010~~ 12.01.2011
Im Auftrag

(Stuhlträger)
Stadtvermessungsdirektor