

Bebauungsplan Nr. 106B

für den Bereich

Stockshausstr./Herderstr./Auf dem Sand/
Gerresheimer Straße

Begründung (inkl. Umweltbericht)

Stand: September 2011



Hilden



Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen dargestellt:

Ergänzungen

Streichungen

Redaktionelle und inhaltliche Änderungen sind *kursiv* gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes**
- 2. Bisheriges Planungsrecht**
- 3. Ziel und Zweck der Planung**
- 4. Planinhalte**
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption
 - 4.2 Grünflächen
 - 4.3 Erschließung
 - 4.4 Ver- und Entsorgung
 - 4.5 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - 4.5.1 Einzelhandel
 - 4.5.2 Speditionen
 - 4.5.3 Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes
 - 4.5.4 Sonderregelung „Werksverkäufe“
 - 4.5.5 Kioske/Trinkhalle
 - 4.5.6 Vergnügungsstätten/Erotikangebote/Tankstelle
 - 4.5.7 Ausschluss von Wohnen
 - 4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren
- 5. Umweltbericht**
 - 5.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation
 - 5.2.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild
 - 5.2.3 Boden / Altlasten
 - 5.2.4 Tiere und Pflanzen
 - 5.2.5 Wasser
 - 5.2.6 Klima / Luft / Lärm
 - 5.2.7 Kultur- und Sachgüter
 - 5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes
 - 5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Planalternativen
 - 5.6 Maßnahmen des Monitoring
 - 5.7 Zusammenfassung
- 6. Bodenordnungsmaßnahmen**
- 7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung**

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 10.09.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106B gefasst.

Das hiervon betroffene Plangebiet umfasst das Gebiet zwischen der Gerresheimer Straße, der Stockhausstraße, der Herderstraße und der Straße „Auf dem Sand“.

Das Plangebiet des 106B liegt im nördlichen Bereich des alten übergeleiteten Durchführungsplanes Nr.106 mit Rechtskraft vom 06.04.1962.

Die vorhandene Bebauung wird vorwiegend gewerblich genutzt.

Nur vereinzelt findet man Wohngebäude, die dann oftmals zu dem auf dem Grundstück ansässigen Gewerbebetrieb gehören, zum Teil aber auch als Wohnung in Verbindung mit unternehmensorientierten Dienstleistungen genutzt werden.

Allerdings sind im Laufe der Jahre auch einige vormals als betriebsbedingte Wohnungen genutzte Gebäude sukzessive zu betriebsunabhängigen Wohnungen umgenutzt worden.

Die Wohnnutzung stellt sich dabei allerdings innerhalb des durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebiets als Einsprengsel dar und ist nicht etwa selbst prägend.

Darüber hinaus wurden in den letzten Jahren baugebietswidrige Einzelhandelsnutzungen (Baby Bellmann, Aldi) genehmigt. Diese genießen Bestandschutz aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung, sind jedoch im Hinblick auf die sonstige Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes eindeutig als Fremdkörper zu bewerten.

Die Nutzungen der innerhalb im Plangebiet befindlichen Gebäude dokumentieren sich folgendermaßen:

Stockhausstraße

Hsnr.

- 1 - 3 Flüssiggastankstelle, Autoservice
- 5 - 7 Vertrieb von KFZ-Verschleiß-, Zubehör- und Ersatzteilen
- 9 - 9a Dienstleistung (Handel ohne Verkaufsräume), Vermittlung von Speditionsgeschäften, Großhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik, Konstruktion, Entwicklung und Fertigung im Maschinenbau, Bautenschutz, Wohnen
- 11 Lebensmittelgroß- und Einzelhandel, Herstellung u. Vertrieb von Pumpen und Pumpanlagen sowie der Erwerb, betriebsbedingtes Wohnen
- 11a Einzelhandel: Baby Bellmann (Baby- und Kinderartikel, Möbel), Betriebswohnung, Kälte- und Wärmeisolierung (Dienstleistung)
- 13 Bosch-Service
- 57 Leerstand: ehemaliger Galvanikbetrieb

Herderstraße

Hsnr.

- 30 *Technischer Dienstleistungsservice, ~~Spedition~~, Herstellung und Einbau von Baufertigteilen, Entwicklung und Vertrieb neuer naturheilkundlicher Therapiekonzepte und Naturheilverfahren*
- 34 Express- und Logistic
- 36 Transport- und Möbellagerung, Dienstleistung (IT-Branche), betriebsbedingtes Wohnen
- 38 Einzelhandel ohne Verkaufsräume, ~~Druckservice~~, Informationsdienstleistung, *Künstleragentur, Marketing*, betriebsbedingtes Wohnen
- 40 ~~Dachdeckerei~~, *Herstellung von Möbeln*, sonstige Dienstleistungen (*Vertrieb von Artikeln für Haushalt und Gewerbe*), betriebsbedingtes Wohnen

- 42 Fenstergestaltung (Gardinen etc.), Einzelhandel ohne Verkaufsräume, Kfz-Vermietung, Großhandel, betriebsbedingtes Wohnen
- 44 Ford, Kfz-Handel
- 46 Tankstelle

Gerresheimer Straße

Hsnr.

- 93 Einzelhandel: ALDI
- 97 ~~Einzelhandel~~, Änderungsschneiderei
- 99 Betreutes Wohnen (24 Plätze) ab 1. OG
- 101 Imbiss
- 103 Wäscherei und chemische Reinigung

Auf dem Sand

Hsnr.

- 14 ~~Ehemalige Spedition, jetzt Leerstand~~
- 16 – 18 Krankengymnastik, *Planung für Messebau, Fliesenleger, Wohnen*
- 20 Werbeagentur, Wohnen
- 20a Verwaltungsgebäude THW
- 22 Dienstleistungsservice, ~~Spedition~~

Erhebungszeitpunkt: *September 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 eines 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 beobachtet und aktualisiert.

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

Insgesamt befinden sich im Plangebiet kaum größere erhaltenswerte Grünstrukturen. Die letzte noch größere zusammenhängende Freifläche auf dem Flurstück Nr. 810 im östlichen Bereich des Plangebietes wurde inzwischen auf Grundlage des noch alten rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut. Entstanden ist hier ein „Automobilgewerbepark“ mit Kfz-Werkstatt und Großhandel für Kfz-Ersatz- und Tuning-Teile sowie eine Flüssiggastankstelle.

Aufgrund der Altlastenproblematik, die sich durch die vorherige Nutzung ergeben hatte, wurde das Gelände inzwischen saniert.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6 ha.

2. Bisheriges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 weist das gesamte Plangebiet als „Gewerbegebiet, gegliedert (GE*)“ aus.

Für das Plangebiet gilt heute der alte Durchführungsplan Nr. 106 aus dem Jahr 1962, der für das gesamte Plangebiet Mittelgewerbe (E) ausweist.

Diese Gebietsart lässt nur gewerbliche bzw. industriell genutzte Anlagen und Gebäude zu, aber auch uneingeschränkt Vergnügungsstätten.

Der Begriff der gewerblichen Anlagen und gewerblichen Betriebe wurde in den baurechtlichen Vorschriften, die vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 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 (Bauordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 1. April 1939), auf die der Durchführungsplan Nr. 106 hinsichtlich der Festsetzung „Mittelgewerbegebiet“ explizit verweist, genannt ist, ausdrücklich zwischen Gewerbe- und Geschäftsgebieten. Ausschließlich in letzteren sollten Einzelhandelsgeschäfte und -betriebe zulässig sein. In Geschäftsgebieten ließ man `gewerbliche Anlagen` nur eingeschränkt zu, und in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe überhaupt nicht, weder Waren- noch Kaufhäuser noch Läden.

Gestattet sind für alle Betriebe innerhalb des Durchführungsplanes Nr. 106 erforderliche Nebenanlagen, wie Arbeiteraufenthaltsräume, Büros, Lagerräume, Verkehrsgebäude und Wohnungen (Wohnhäuser) für das zur Bewachung erforderliche Aufsichtspersonal.

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 Gebäudehöhe von 4,00 m darf nicht überschritten werden.

Gemäß textlicher Festsetzung 3.35 des Durchführungsplanes Nr. 106 beträgt die GRZ 0,75.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet. Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts entlang der Herderstraße die „Ergänzung und Entwicklung von Baumreihen“ vor. Als einen „Bereich mit Defiziten in der Freiflächenentwicklung“ dokumentiert der GOP 2001 ein großes Areal zwischen der Stockhausstraße und der Straße „Auf dem Sand“).

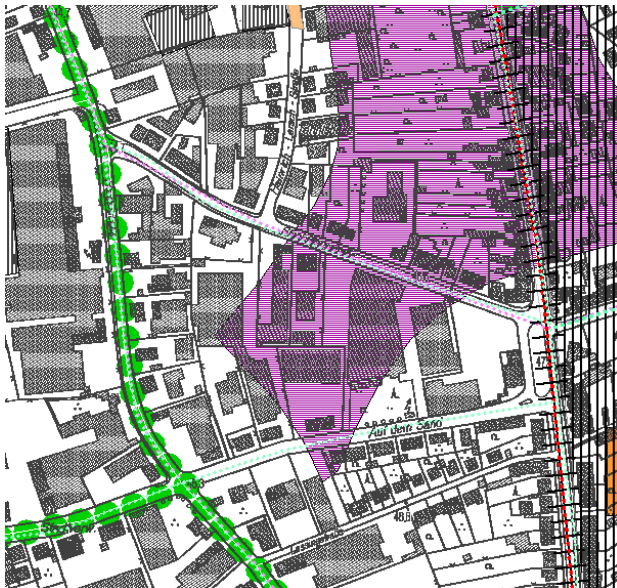


Abb. 1 Auszug aus dem Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP)

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

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem neuen Bebauungsplan sollen das bestehende Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk, produzierendem und artverwandtem Gewerbe, die auf solche Standorte angewiesen sind, langfristig und planungssicher zur Verfügung gestellt werden. Unwillkommene Nutzungen wie zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen, sowie Bordelle und sonstige Eros- Einrichtungen für das zukünftig gemäß § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet sollen dagegen dauerhaft ausgeschlossen werden. Auch Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sollen sich im Plangebiet zukünftig nicht mehr ansiedeln können. Außerdem soll die gewerbliche Entwicklung durch die Präzisierung der zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen geregelt werden.

Auch wenn aufgrund der Festsetzung als „Mittelgewerbegebiet“ für den Durchführungsplan Nr. 106. Einzelhandelsgeschäftsbetriebe aus hiesiger Sicht bereits jetzt grundsätzlich unzulässig sind, ist eine zeitgemäße Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen dringend geboten. Die immer wiederkehrende Rechtsunsicherheit in Bezug auf die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in „alten Gewerbegebieten“, wurde durch das Urteil vom 26.06.2008 – 9 K2185/05 - der 9. Kammer des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf zwar eingeschränkt; als Fazit des Urteils ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Mittelgewerbegebieten nicht zulässig. Jedoch ist die Festsetzung eines Mittelgewerbegebietes aus heutigen Gesichtspunkten laut Ansicht vieler Gerichte nicht ausreichend bestimmt, so dass die Anwendung des übergeleiteten Durchführungsplanes nicht rechtssicher ist. Das erwähnte Urteil ist insofern von Bedeutung, da es immer wieder Bestrebungen gab und gibt, in vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten, Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Die beschriebene Auslegung durch das Gericht ist jedoch keine allein ausreichende Grundlage. Die sich zunehmend abzeichnende Entwicklung des Herindrängens von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete steht den städtebaulichen Zielen in diesem Plangebiet entgegen.

Diese Entwicklung zur Verlagerung des Einzelhandels in Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsgebiete würde für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, aber auch für die Nahversorgungszentren nicht ohne Folgen bleiben: Das funktionierende Nahversorgungsnetz würde zunehmend grobmaschiger und die Einzelhandelsstandorte nur noch rein autokundenorientiert.

Daher ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit Hilfe der Bauleitplanung erforderlich.

Im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ zu berücksichtigen bzw. unter Bezug auf die kommunale Selbstbindung umzusetzen. Von Bedeutung hierbei ist, dass die Kommune befugt ist, sich ihre städtebaulichen Ziele selbst zu setzen und diese demnach in ihrem planerischen Ermessen liegen. Hierzu ermächtigt sie der Gesetzgeber gemäß § 3 (3) BauGB, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Dazu gehört u.a. auch die freie Entscheidung darüber, ob und in welchem Umfang sie Bereiche ihres Gemeindegebietes für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Voraussetzung dazu ist vor allem das Vorliegen eines schlüssigen Plankonzeptes, wie beispielsweise ein beschlossenes Einzelhandelskonzept.

Schon das „Interkommunale Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann“ (INTEK, Hamburg 2000) hat bereits früh auf die Notwendigkeit hingewiesen, solche alten Bebauungspläne, wie den Durchführungsplan Nr. 106 aus dem Jahre 1961, für Standorte außerhalb der Innenstadt zu überarbeiten, in denen noch großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment grundsätzlich zulässig wäre. In diesem kreisweiten Konzept wird auch der Stadt Hilden empfohlen, durch die Änderung dieser alten Bebauungspläne einen Beitrag zum Schutz der Innenstadt (als Geschäftsstandort)

und zur Erhaltung der Zentralität zu leisten. Diese Forderung wird von den Trägern öffentlicher Belange – insbesondere durch die IHK Düsseldorf und den Kreis Mettmann sowie die Bezirksregierung – immer wieder in Erinnerung gerufen.

Diese Empfehlungen sind im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden konkretisiert worden. 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 Einzelhandelentwicklung 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.

In verschiedenen anderen Bereichen des Stadtgebietes ist die Stadt Hilden dieser Empfehlung auch schon gefolgt.

Gleichzeitig wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106B die Baunutzungsverordnung von 1990 künftig Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Plangebiet und damit der Konflikt zwischen den vorhandenen – zum größten Teil dem Betrieb zugeordnete – Wohngebäude und der bestehenden gewerblichen Nutzung planungsrechtlich sowie hinsichtlich des Immissionsschutzes gelöst.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird – in Anwendung des Flächennutzungsplanes (1993) und basierend auf den vorhandenen Nutzungen – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) eingestuft und ausgewiesen.

Das Maß der zulässigen Bebauung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, überbaubare Grundfläche, Baumasse, etc.) wird unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO flexibel in das zurzeit geltende Planungsrecht überführt. Denn die bisherigen Festsetzungen haben die Umgebungsbebauung geprägt, an die sich künftige Bauvorhaben anpassen sollen.

4.2 Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 106B existieren keine zusammenhängenden ökologisch wertvollen Grünstrukturen. Lediglich findet man auf vereinzelt Grundstücken kleine Grünflächen, die in ihrer ökologischen Wertigkeit als unbedeutend einzustufen sind.

Eine aktuelle Luftaufnahme aus dem Jahre 2010 verdeutlicht noch mal den stark versiegelten Flächenanteil und den vornehmlich gewerblich geprägten Gebietscharakter des Plangebietes.



Abb. 2 Grünflächenanteil innerhalb des Plangebietes (Luftbild: Stand 2010)

Zur Klarstellung der zulässigen baulichen Maßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf den nichtüberbaubaren gewerblichen Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze zulässig sind. Die Anlegung von Stellplätzen wird dadurch ökologisch verbessert, dass sie künftig in offenen Belagsarten – wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen oder Rasengittersteine – ausgeführt werden müssen.

Weiterhin wird als Minderungsmaßnahme festgesetzt, dass in allen mit GE gekennzeichneten Flächen Bereiche, die ausschließlich als Feuerwehrezufahrten dienen, in offenen Belagsarten – wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen oder Rasengittersteine – auszuführen sind.

Durch diese Festsetzungen wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke flexibler gestaltet, aber das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird weder vergrößert noch verkleinert und keine weitere Verdichtung des Gebiets ermöglicht. Das bedeutet, dass keine Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und durchgeführt werden müssen.

Im Übrigen wird in den Textlichen Hinweisen klargestellt, dass im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außerdem die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der gültigen Fassung anzuwenden ist.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist heute schon größtenteils bebaut und befindet sich in Nutzung. Die Haupteerschließung erfolgt über die Stockhausstraße, Herderstraße und der Straße „Auf dem Sand“.

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 Buslinie 781, 782 und die O3 über die Haltestellen „Mozartstraße“, „Richard-Wagner-Straße“, „Nordfriedhof“ und „Auf dem Sand“ erreicht. Alle Linien werden durch die Rheinbahn AG betrieben. Die mittlere Gehwegentfernung zu den vorhandenen Haltestellen beträgt ca. 300 m, ausgehend von der geometrischen Mitte des Plangebietes – das Grundstück Stockhausstraße 11a.

4.4 Ver- und Entsorgung

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

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zur Kläranlage des BRW an der Düsseldorfer Straße ist für die vorhandene und im Rahmen des Bebauungsplans noch zulässige Vorhaben über die vorhandenen 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.

4.5 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

4.5.1 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 Leitziele und den Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden entsprochen.

Laut den Untersuchungsergebnissen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes Hilden würde die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Gefährdung der Zentrumsfunktion der Innenstadt, aber auch der in Hilden vorhandenen wohnungsintegrierten Nahversorgungszentren in den Stadtteilen darstellen und ist daher aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

Dabei sind die Funktionen der Innenstadt, die sich heute als lebhafter und attraktiver Anziehungspunkt für Besucher und Kunden aus Hilden selbst und aus den Nachbarstädten zeigt, nicht auf Gebäudestrukturen, Plätze und die damit verbundenen Aufenthaltsqualitäten beschränkt. Vielmehr gehört zu den Funktionen – gerade in einer sehr kompakten und dicht besiedelten Stadt wie Hilden – auch der Einzelhandel mit dem ihm eigenen Versorgungsscharakter für die Bevölkerung. 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 zudem 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.

Ebenfalls sind die in Hilden vorhandenen Nahversorgungszentren, die überwiegend eine wohnungsintegrierte Lage besitzen, im Erhalt zu schützen und weiter zu entwickeln.

Angesichts der bestehenden Einzelhandelsdynamik auf der einen Seite sowie der vorhandenen Angebotsdefizite auf der anderen Seite, hat die Stadt Hilden festgelegt, mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept eine ‚Leitplanke‘ für die hieraus resultierenden Ansiedlungsbestrebungen des Einzelhandels vorzugeben:

- Danach sollen Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausgehen, ausschließlich in der Innenstadt konzentriert werden sollen.
- Die bestehenden Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen vorrangig dazu genutzt werden, die bestehenden Nahversorgungsstandorte – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – zu stärken.
- Auf die Entwicklung weiterer, über den derzeitigen Bestand hinausgehender Nahversorgungsstandorte mit gesamtstädtischer bzw. teilstädtischer Versorgungsfunktion soll verzichtet werden.
- Die Entwicklung zusätzlicher Nahversorgungsstandorte mit vorrangig wohnungsnaher Versorgungsfunktion soll grundsätzlich möglich sein. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese Standorte eine wohnungsintegrierte Lage aufweisen sowie keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen haben.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept wurde nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren vom Rat der Stadt Hilden am 01.03.2006 als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen beschlossen.

Um entsprechend genau vorgehen und bewerten zu können, wurde im Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten eine 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, 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

Die in die Aufstellung aufgenommenen Sortimente sind aufgrund der konkreten örtlichen Situation in Hilden nach einhelliger Auffassung der Teilnehmer des das Projekt „Erstellung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Hilden“ begleitenden Arbeitskreises - dem neben Vertretern der Stadt Hilden und den Gutachtern der BBE auch Vertreter der IHK Düsseldorf, des rheinischen Einzelhandelsverbandes und des Stadtmarketingvereins Hilden angehörten - für eine starke und funktionsfähige Innenstadt von Hilden sowie eine angemessene Nahversorgung von wesentlicher Bedeutung, weswegen sie als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anzusehen sind.

Es ist zu ergänzen, dass das Sortiment, ‚Getränke‘ grundsätzlich auch in der Stadt Hilden als nahversorgungsrelevant anzusehen ist, so dass es nach Möglichkeit insbesondere an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten vorgehalten werden soll. Jedoch sind in der Stadt Hilden in den vergangenen Jahren allein stehende Getränkemarkte in der Größenordnung von bis zu 450 – 500 m² Verkaufsfläche an nicht wohnungsintegrierten Standorten entstanden, was nicht zuletzt durch die spezifischen Standortanforderungen von Getränkemarkten (gute Anfahrbarkeit, adäquate Pkw-Stellplatzanzahl etc.) bedingt war.

Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, nicht-großflächige Einzelhandelsangebote mit dem ausschließlichen Kernsortiment Getränke außerhalb der wünschenswerten zentralen Versorgungsbereiche (inkl. den Nahversorgungszentren) auszuschließen, weil wesentliche städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Allerdings ist das Randsortiment in diesen Fällen der nicht integrierten Standorte bezüglich seiner Nah- bzw. Zentrenrelevanz auf die in Hilden übliche Größe und Umfang zu reglementieren.

Im Übrigen wird auf die Erläuterungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts verwiesen.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept hat aber auch herausgearbeitet, dass im Nahrungs- und Genussmittelsegment die Angebotssituation in der Gesamtstadt Hilden derzeit nicht voll überzeugen kann. Hierfür sprechen u.a. die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Gesamtstadt (derzeit rd. 0,27 m² VKF/EW gegenüber dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,35 bis 0,40 m² VKF/EW, Stand: 2005), die beschränkte Angebotsvielfalt einiger Nahversorgungsstandorte sowie die Tatsache, dass einige Lebensmittelanbieter Verkaufsflächengrößen aufweisen, die sich am unteren Rand der mittlerweile markt-üblichen Größen bewegen. Letztgenannter Aspekt gilt insbesondere für die Vertriebsschiene der Verbrauchermärkte. Über ein im Vergleich hierzu deutlich geringeres Verkaufsflächenangebot pro Einwohner verfügen die Stadtteile Nordstadt (rd. 0,18 qm VKF/EW), Südstadt (rd. 0,15 qm VKF/EW) sowie Oststadt (rd. 0,12 qm VKF).

In der Nordstadt, im bevölkerungsreichsten Stadtteil Hildens, erfolgt das Lebensmittelangebot im Wesentlichen durch einen EDEKA Verbrauchermarkt (rd. 2.100 qm VKF) und dem Aldi Discountmarkt (rd. 700 qm VKF) an der Gerresheimer Straße.

In rd. 200 m Entfernung vom EDEKA befindet sich die Ladenzeile Beethovenstraße. Die Ladenzeile umfasst lediglich 6 Geschäfte (Norma Discountmarkt, Bäckerei, Ka-

min-/Steinofen-Geschäft, Kiosk, Friseur sowie Restaurant), wobei kein Ladenlokal leer steht.

Größtes Geschäft ist mit rd. 200 qm der Norma Discountmarkt. Angesichts der Tatsache, dass es sich um eine sehr kleine Ladenzeile mit eingeschränktem Angebot handelt, kommt ihr in erster Linie eine Versorgungsfunktion für das nahe Wohnumfeld zu. Im nördlichen Bereich des Stadtteils Nordstadt befindet sich eine weitere Ladenzeile in der Gustav-Mahler-Straße. Sie umfasst insgesamt 13 Ladenlokale. Größter Betrieb ist ein Schlecker Drogeriemarkt mit rd. 200 qm VKF. Neben diesem gehören zu den ansässigen Betrieben im Einzelnen eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Kiosk, eine Apotheke, ein Obst und Gemüsegeschäft, ein Sportstudio, ein türkischer Imbiss, ein Restaurant, ein Friseur, ein Postfiliale, ein Sonnenstudio und eine Arztpraxis. Ladenleerstände sind gegenwärtig nicht zu verzeichnen. In Anbetracht der kleinen Betriebsgrößen und des insgesamt geringen Angebotes übernimmt die Ladenzeile Gustav-Mahler-Straße Versorgungsfunktionen für das nähere Wohnumfeld.

Die dritte Ladenzeile im Stadtteil Nordstadt befindet sich im Bereich Gerresheimer-Straße/Marienweg. Mittels eines Shop-in-Shop-Systems versorgen dort inzwischen wieder ein Bäcker, ein Metzger und ein Gemüsegeschäft mit integriertem Cafe die Kunden aus dem Stadtteil.

Aus Gutachtersicht ist in der Stadt Hilden ein Ausbau der Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelsortiment unter Voraussetzung der städtebaulichen Verträglichkeit zu empfehlen.

Hierfür spricht, dass sowohl bezogen auf die Gesamtstadt Hilden als auch auf der Ebene einzelner Stadtteile das Ausstattungsniveau nicht voll überzeugen kann. Im Einzelnen sind zu nennen:

- Das Verkaufsflächenangebot der in Hilden im Verbrauchermarktsegment ansässigen Einzelhandelsbetriebe bewegt sich Vergleich zu den mittlerweile gängigen Betriebsgrößen im mittleren bis unteren Bereich.
- Die Ladenzeilen weisen zum Teil keine bzw. nur in einem eingeschränkten Maße Angebote an Nahrungs- und Genussmitteln auf.
- Das Angebot an größeren Nahrungs- und Genussmittelanbietern fällt in einzelnen Stadtteilen, vor allem in der Nordstadt, Oststadt und Südstadt, angesichts der dortigen Wohnortsbevölkerung relativ gering aus.

Um einen Anhaltspunkt zu geben, wie groß sich die Entwicklungspotenziale bei den Lebensmittelverkaufsflächen in der Stadt Hilden in etwa darstellen, kann die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in Deutschland herangezogen werden. Unter der Annahme, dass Hilden über ein Verkaufsflächenangebot (derzeit rd. 0,27 qm VKF/EW) verfügen soll, dass zumindest dem bundesdeutschen Durchschnitt (derzeit rd. 0,35 qm VKF/EW) entspricht, würde dies für die Stadt Hilden ein rechnerisches Potenzial von rd. 4.500 qm VKF bedeuten.

Allerdings wurden in der Zwischenzeit ein großflächiger ALDI-Markt an der Walder Straße sowie ein NETTO-Markt (ehemals PLUS) und ein Getränkemarkt am Lehmkuhler Weg angesiedelt. Weiterhin wird am Standort Walder Straße/Mühlenbachweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148B die Einzelhandelsfläche mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten durch die Ansiedlung eines LIDL-Marktes und eines „dm“ um ca. 1.600 m² vergrößert. Die rechnerisch verbliebene zusätzliche Verkaufsfläche hat sich so auf ca. 400 m² VKF reduziert.

Dieses rein rechnerische „Erweiterungspotenzial“ allein rechtfertigt allerdings noch keine zusätzlichen Verkaufsflächen. Vorrangiges stadtentwicklungspolitisches Ziel soll die Beseitigung von funktionalen Ausstattungsdefiziten in der Stadt Hilden sein. Dies bedeutet, dass die bestehenden Potenziale vielmehr dazu genutzt werden sollen, die vorhandenen Angebotsdefizite in den einzelnen Stadtteilen zu beseitigen und damit die wohnungsnahe Versorgung zu stärken – wie es im Hildener Osten durch

die Ansiedlung des ALDI-Discountermarktes in unmittelbarer Nachbarschaft des dortigen Nahversorgungsmarktes durchgeführt wurde.

Da weiterhin die oben erläuterten Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Nahversorgungszentrums im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans – wie oben bereits erläutert – nicht vorliegen, sollen zusätzliche Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in diesen Gewerbegebieten als Ergebnis der städtebaulichen Abwägung ausgeschlossen werden.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept empfiehlt weiterhin, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (sog. Fachmärkte) in den Gewerbegebieten im nordwestlichen und nördlichen Stadtgebiet im Bereich entlang der Hülsenstraße, Ellerstraße und südlicher Westring zu konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung des Einzelhandels in der Stadt Hilden zu vermeiden. Jedoch soll es auch möglich sein, unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit von dem Entwicklungsziel der Konzentration der Einzelhandelsgroßflächen ausnahmsweise abzuweichen, wenn die Ansiedlung eines geplanten Betriebes zum Beispiel aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit innerhalb des privilegierten Standortbereiches nicht möglich ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106B soll diese Ausnahmeregelung keine Anwendung finden und wie erläutert, sich die Zulässigkeit ausschließlich nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung 1990 richten.

4.5.2 Speditionen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Speditionen und eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen auf dem Betriebsgrundstück stehen, zukünftig im Plangebiet ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss von Speditionen aller Art sowie Betrieben zum Umschlag größerer Gütermengen (Abstandsklasse V, Nr. 153) soll erreicht werden, dass sich keine flächenextensive Gewerbebetriebe in diesem Bereich ansiedeln. Ziel der Planung ist es, eine hohe Beschäftigungsdichte zu erreichen, um mit den noch verfügbaren wertvollen gewerblichen Bauflächen sehr sparsam umzugehen.

Das bestehende Gewerbegebiet wird vor allem durch kleine und mittlere Gewerbebetriebe der Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbranche geprägt.

Planerisches Ziel ist es daher, dass durch den Transportverkehr u.a. die Funktionsfähigkeit der Hapterschließungsstraßen (hier im Besonderen die Gerresheimer Straße) nicht beeinträchtigt wird und kein zusätzlicher Schleichverkehr in den umliegenden Wohngebieten stattfindet.

Das Gewerbegebiet soll vor allem Gewerbebetrieben vorbehalten werden, die arbeitsplatzintensiv sind.

Vor dem Hintergrund der Minimierung der Verkehrsbelastung und dem Freihalten der Flächen für arbeitsplatzintensive Unternehmen sind Speditionen und eigenständige Transportunternehmen die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen auf dem Betriebsgrundstück stehen, 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, sollen weiterhin im Plangebiet zulässig sein.

Innerhalb des Plangebietes existiert schon seit vielen Jahren das Möbel- und Speditionunternehmen Horzen (Flurstück 676, in Flur 10 der Gem. Hilden), welches aufgrund seiner Größe und der Besonderheit, dass die Fahrzeuge des Fuhrparks lediglich einmal morgens das Grundstück verlassen und abends wieder zurückkehren, einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO erhält. Diese Ausnahmeregelung wird dadurch gerechtfertigt, dass die Fa. Horzen nicht als verkehrsintensiver Betrieb eingestuft wird. Die langjährige Ansässigkeit des Unternehmens und die Tatsache, dass bisher keine Beschwerden aus der Nachbarschaft über den Betrieb vorliegen, bestätigen und rechtfertigen den erweiterten Bestandsschutz gemäß § 10 (1) BauNVO.

4.5.3 Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes

Konkretes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne des Einzelhandelsgutachtens die geplanten und bestehenden Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk, produzierendem und artverwandtem Gewerbe, die auf solche Standorte angewiesen sind, langfristig und planungssicher zur Verfügung zu stellen. Solche Betriebe sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten.

Da sich durch einen bereits in der Vergangenheit angesiedelten Lebensmitteldiscounter (ALDI) und einen Baby- und Kinderartikel- sowie Möbelhändler (Baby Bellmann) im Plangebiet nicht nur eine Fehlentwicklung hinsichtlich der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Hilden abzeichnet, sondern auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf Gewerbestandorten das Angebot geeigneter Flächen für produzierendes und artverwandtes Gewerbe reduziert und ein Nachzieheffekt einen Strukturwandel des „klassischen“ Gewerbegebietes in ein einzelhandelsorientiertes Gewerbegebiet anstoßen kann, soll die standortangemessene Nutzungsstruktur gesichert werden.

Mit Blick auf Erhalt des Charakters des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106B wird zum Erreichen dieser Zielsetzung und unter Berücksichtigung der Belange des Bestandsschutzes nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit oder atypischer Einzelhandel richtet sich nach den generellen Vorgaben der Baunutzungsverordnung 1990. Eine Sonderregelung wird auf Bebauungsplanebene nicht getroffen.

Somit bleibt auch der ggfs. großflächige Handel mit Kraftfahrzeugen aller Art sowie mit Kraftfahrzeugteilen und –zubehör zulässig, weil diese Art des Einzelhandels aus Gründen des Immissionsschutzes, des regelmäßigen Flächenbedarfs, des verstärkten Kfz-Aufkommens und der Logistik gewerbegebietstypisch ist und keine städtebauliche und stadtplanerische Rechtfertigung für einen zentralen Standort findet.

Somit soll das neue Planungsrecht das Gewerbegebiet insbesondere für das produzierende Gewerbe inkl. Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe sichern. Die Flächen sollen damit auch Nutzungen vorbehalten bleiben, die arbeitsplatzintensiv sind.

Erweiterter Bestandsschutz (Textliche Festsetzung 4)

Die Stadt Hilden befindet sich aufgrund der vorhandenen Situation im Konflikt zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendiger Weise für die Zurücksetzung des anderen Belangs.

Mit dem im § 1 (1) BauGB verankertem Recht auf Planungsbefugnis und dem damit verknüpften Recht auf Gestaltungsfreiheit, obliegt der Stadt Hilden allerdings auch die planerische Entscheidung, wie und in welche Richtung sie sich städtebaulich geordnet fortentwickeln will.

Hierdurch wird zugleich die eigentumsrechtliche Situation im Plangebiet gestaltet. Der Bebauungsplan Nr. 106B bestimmt somit auch Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 (1) Satz 2 GG.

Demnach darf eine Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben.

Aus diesen Gründen werden im gesamten Plangebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe zukünftig ausgeschlossen.

Nach § 1 (10) Satz 1 BauNVO kann gerade wenn bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig sind, im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Bestimmung steht in einem sachlichen Zusammenhang mit § 1 (5) Satz 2 Nr. 4 BauGB, wonach es zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört, vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und fortzuentwickeln. Sie ermöglicht eine am Bestand orientierte Planung sowie schafft Planungs- und Investitionssicherheit und beruht auf der Erwägung, dass die Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung trotz der Differenzierungsmöglichkeiten, die § 1 (4) bis (9) BauNVO bieten, nicht in allen Fällen Planungsergebnisse gewährleisten, die den Belangen der Betroffenen angemessen Rechnung tragen. § 1 (10) Satz 1 BauNVO erweitert den Kreis der Anlagen, die nach den §§ 2 bis 9 BauNVO zulässig sind oder im Wege der Ausnahme zugelassen werden können. Macht die Gemeinde von dem Instrument des § 1 (10) BauNVO Gebrauch, so bedeutet dies, dass der Eigentümer nicht mit den Nutzungsmöglichkeiten vorlieb nehmen muss, die ihm sonst nur im Rahmen des herkömmlichen Bestandsschutzes verbleiben und die sich im Wesentlichen in Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen erschöpfen, sondern je nach der Reichweite der getroffenen Regelung in die Lage versetzt wird, weiterhin Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorzunehmen. Vorhandenen Nutzungen werden auf diese Weise Entwicklungschancen offengehalten, selbst wenn sie dem Gebietscharakter an sich fremd sind.

Für den vorhandenen und genehmigten Baby-, Kinderartikel- und Babymöbeleinzehändler „Baby Bellmann“ auf den Grundstück Stockshausstraße 11a findet der § 1 (10) BauNVO seine Anwendung. Um aber die vorhandenen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere die Innenstadt – nicht noch weiter zu vergrößern, wird er auf die im Jahr 2002 genehmigte Verkaufsfläche von 1.692,98 m² (= ~ 1.700 m²) festgeschrieben.

Gleichbedeutend ist in diesem Zusammenhang auch die Ansiedlung des ALDI-Marktes, Gerresheimer Straße 95 (Flurstücke 822 der Flur 10 der Gemarkung Hilden) zu bewerten und findet planerisch und rechtlich im Bebauungsplan ihre Berücksichtigung.

Aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung, die ALDI erteilt wurde, genießt der Lebensmitteldiscounter Bestandschutz.

Dieser wird nun durch den § 1 (10) BauNVO gesichert und erweitert, um dadurch dem städtebaulichen Ziel der Stadt Hilden zu entsprechen, die Nahversorgung mit Lebensmitteln im Hildener Norden dauerhaft zu sichern, auch wenn es sich hierbei um eine artfremde Nutzung innerhalb eines nach § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebietes handelt.

Zurzeit verfügt der ALDI-Markt über eine Verkaufsfläche von ca. 760 m² und einer Geschossfläche von ca. 1.374 m² und liegt demnach bezüglich seiner Verkaufsfläche noch unter der Schwelle zur „Großflächigkeit“, jedoch nicht bezüglich seiner Geschossfläche. Im Jahr 2009 hat die Fa. ALDI eine Erweiterung ihres Einzelhandelsbetriebes um 240 m² Verkaufsfläche beantragt. Hierdurch würde die Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m² und die Geschossfläche auf ca. 1.890 m² angehoben werden. Dadurch wäre der Einzelhandelsbetrieb der Fa. ALDI an dieser Stelle als „großflächig“ einzustufen und unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO in einem rechtskräftig durch Bebauungsplan festgesetzten GE-Gebiet unzulässig. Hierbei

kommt es darauf an, ob der Gesamtbetrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen würden, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind.

Aufgrund juristischer Unsicherheiten bzgl. der Festsetzung „Mittelgewerbegebiet“ und der in der Nachbarschaft von der Stadt Hilden zugelassenen Einzelhandelsangebote - insbesondere Baby Bellmann – wurde in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren deutlich, dass die Ablehnung des Erweiterungsansinnens der Fa. ALDI baurechtlich nicht durchhaltbar ist.

Um dem Erweiterungsbegehren der Fa. Aldi entgegenzukommen, findet unter Anwendung des § 1 (10) BauNVO (erweiterter Bestandsschutz) eine Anpassung des Bestandes an geänderte Bedürfnisse statt. Die Fa. ALDI hat weiterhin ein Sachverständigengutachten vorgelegt, welches die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² sowie mit einer genaueren Sortimentsbeschreibung nachweist.

Für das bestehende gemischt genutzte Wohngebäude Gerresheimer Straße 97 - 103 wird ebenfalls ein sogenannter erweiterter Bestandsschutz nach § 1 (10) BauNVO festgesetzt.

Hiermit soll vor dem Hintergrund der gerade erst ca. 10 Jahre alten Baugenehmigung vom 13.07.2000 dem Interesse des Eigentümers an weiterer Wohnnutzung Rechnung getragen werden, darüber hinaus muss er nicht mit den Nutzungsmöglichkeiten vorlieb nehmen, die ihm sonst nur im Rahmen des herkömmlichen Bestandsschutzes verbleiben und die sich im Wesentlichen in Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen erschöpfen. Vielmehr wird der Eigentümer je nach der Reichweite der getroffenen Regelung in die Lage versetzt, weiterhin Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorzunehmen. Vorhandenen Nutzungen werden auf diese Weise Entwicklungschancen offengehalten, selbst wenn sie dem Gebietscharakter an sich fremd sind.

Ohne Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes wäre das Wohngebäude Gerresheimer Straße 97 – 103 aufgrund des städtebaulichen Planungszieles grundsätzlich unzulässig. Dass dennoch ein erweiterter Bestandsschutz für das Gebäude festgesetzt wird, wird städtebaulich dadurch begründet, dass ein Wohngebäude entlang der Gerresheimer Straße sich in das Straßenbild einfügt und einen „weichen Übergang“ zum Gewerbegebiet darstellt. Des Weiteren bildet das Wohnhaus Gerresheimer Straße 97 - 103 eine optische Barriere zum dahinter liegenden Lebensmitteldiscounter ALDI, der dadurch in seiner optischen Dominanz visuell eingeschränkt wird. Die innerhalb des Gebäudes existierenden Nutzungen (Einzelhandel, Änderungsschneiderei, Behindertenbetreuung ab 1. OG, Imbiss, Wäscherei und chemische Reinigung) haben darüber hinaus in ihrer Außenwirkung einen dominierenden gewerblichen Charakter zur Folge, womit dem Anspruch auf gewerbliche Nutzung hier außerdem Rechnung getragen wird.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die bestandssichernden Festsetzungen für die betroffenen Grundstücke im Plangebiet das verbleibende Gewerbegebiet zu einer übermäßigen Rücksichtnahme auf die Wohnnutzung gezwungen wird, die mit dem Charakter eines Gewerbegebietes nicht mehr vereinbar wäre (siehe auch Abschnitt 4.6). Schließlich ist es auch die Folge von dem Umstand, dass es sich hier nicht um die erstmalige Überplanung einer bestehenden Gemengelage handelt, sondern für das Plangebiet bereits früher ein Bebauungsplan bestand. Dies ergibt sich aus § 1 (10) Satz 4 BauNVO, wonach § 1 (10) Satz 1 bis 3 BauNVO auch für die Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen gilt.

Daher werden alle verbleibenden Wohngebäude, die nicht explizit unter die Bestimmung des § 1 (10) BauNVO fallen, überplant und genießen lediglich Bestandsschutz.

Konkret sind das die Objekte Stockhausstraße 57 (Flurstück 469, Flur 10) und das Objekt Stockhausstraße 9 (Flurstück 559, Flur 10).

Das Objekt Stockhausstraße 57 wird derzeit nicht genutzt und gehört zum ehemaligen Galvanikbetrieb des westlich angrenzenden Grundstücks.

Bezüglich des Objektes Stockhausstraße 9 wird der einfache Bestandsschutz dadurch begründet, dass für das Gebäude verschiedene Gewerbeanmeldungen existieren, die auch noch aktiv sind. Ob dieses Gebäude eine Baugenehmigung zu Wohnzwecken oder zu rein gewerblicher Nutzung erhalten hat, ist nicht mehr recherchierbar, da während eines Brandes im Archiv der Bauaufsicht im Jahre 1968 der Großteil der Bauakten vernichtet wurde. Eine Umnutzung des Gebäudes zu reinen Wohnzwecken liegt aber auch nicht im langfristigen planerischen Interesse der Stadt Hilden.

4.5.4 Sonderregelung „Werksverkäufe“ (Textliche Festsetzung 1.2)

Ausnahmsweise zulässig im Plangebiet ist der Einzelhandel von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, wenn die Produkte aus eigener Herstellung stammen und/oder in geringem Umfang als mit der Hauptnutzung zusammenhängende Randsortimente und somit als untergeordneter Bestandteil eines Dienstleistungs-, Handwerks- oder anderem produzierendem Gewerbebetriebes stehen, nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.

Die Steuerung der Zulässigkeit von Werksverkäufen kann nur im Rahmen der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Es ist hier zu prüfen, ob die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit bei dem jeweiligen Einzelvorhaben erfüllt sind. Grundlage dieser Einzelfallprüfung ist, dass die Werksverkaufsläden nur eine angemessene Verkaufsfläche besitzen (in der Regel: 20 % der Geschossfläche) und der Umsatz des Einzelhandelsbetriebs kleiner sein muss als der Umsatz des Hauptbetriebs.

Die in der Textlichen Festsetzung 1.2 von der Stadt Hilden gewählte „Kappungsgrenze“ von 100 m² der Verkaufsfläche für „werkstattgebundenen Verkauf“ bezieht sich auf einen abstrakt gewählten Betriebstyp, der gerade dadurch gekennzeichnet ist, dass er zum einen aus einem "Hauptbetrieb" (gewerbliche bzw. handwerkliche Produktion bestimmter Waren) sowie zum anderen aus einem angegliederten untergeordneten Betriebsteil (Verkauf eben dieser selbst produzierten Waren) besteht, deren Verhältnis sich über das Merkmal "untergeordnet" hinaus nicht weiter typisierend umschreiben lässt. Diese Unterordnung wird auch für den Fall gefordert, wenn die verkauften nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Waren nicht im Betrieb selbst produziert werden, aber typischer Weise dem Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb in der normalen Weltanschauung zugeordnet werden. Als Beispiel soll hier der Frisörbetrieb aufgezeigt werden, der neben der Haupttätigkeit – Pflege und Schneiden von Haaren – in der Regel seinen Kunden als Randsortiment auch Drogeriewaren verkauft.

Ob der als unselbständiger Betriebsteil in Erscheinung tretende Verkauf die Relation zum Hauptbetrieb wahr, hängt im Einzelfall von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von der Größe der Produktionsfläche des Betriebs sowie von der Art, der Menge und den Dimensionen der produzierten Waren. Daher kann im Einzelfall eine Verkaufsfläche etwa von deutlich über 100 m² in Relation zur Gesamtbetriebsfläche bereits überdimensioniert sein, während in einem anderen Fall selbst Verkaufsflächen von über 1.000 m² noch das Merkmal der deutlichen Unterordnung wahren können. Hiervon ausgehend ist es der Stadt Hilden nur möglich, das abstrakte Merkmal der "Unterordnung" des Betriebsteils "Verkaufsstelle" zum Gesamtbetrieb mit einer absoluten Obergrenze zu präzisieren, die den städtebaulichen Zielsetzungen der Ausnahme von dem auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützten Nutzungsausschluss Rechnung trägt und die Rechtfertigung dieser Sonderregelung sicherstellt. (Vgl. zu alledem: OVG NRW, Urteil vom 27.4.2006 - 7 D 35/05.NE -, JURIS).

Demnach kann sich die Stadt Hilden hinsichtlich der Größenordnung der "Kappungs-

grenze" maßgeblich nur von den in der Praxis einschlägigen Mindestanforderungen für einen solchen Verkauf leiten lassen.

Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche stellt die textliche Festsetzung Nr. 1.2 zugleich somit die notwendige Unterordnung unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb sicher und schützt damit die Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Gewerbegebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe zu sichern. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Hildens sind durch diese „Werksverkäufe“ nicht zu erwarten.

4.5.5 Kioske/Trinkhalle

Weiterhin können auch kleine Einzelhandelsbetriebe zwar als Hauptsortiment, aber nur mit einem geringen Umfang an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Angeboten mit auf einer sehr kleinen Verkaufsfläche in Form eines Kiosks oder einer Trinkhalle keine Auswirkung auf die vorhandenen Nahversorgungszentren oder die Innenstadt Hildens haben. Wenn lediglich ein Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden soll, der wegen seiner geringen Größe und erkennbar marginalen städtebaulichen Auswirkungen die für den Ausschluss angeführten Gründe nicht nennenswert berührt, ist dies problemlos.

Deshalb hat das Oberverwaltungsgericht Münster in einem anderen Fall geurteilt, dass solche Läden in einem Gewerbegebiet nicht generell ausgeschlossen werden dürfen.

In einem Gewerbegebiet dienen Kioske als Versorgungsstützpunkte für die dort arbeitenden Menschen, da Gewerbebetriebe häufig nicht über eine eigene Kantine verfügen.

Auf die Zulässigkeit weist die Textliche Festsetzung 1.3 hin, die die genannten Läden in den festgesetzten GE-Gebieten zulässt.

4.5.6 Vergnügungsstätten/Erotikangebote/Tankstelle

Die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben im Gewerbegebiet ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten ebenfalls nicht wünschenswert, da das GE-Gebiet vornehmlich einer gewerblichen (auch produzierenden) Nutzung vorbehalten bleiben soll.

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Hilden bereits heute über einen überdurchschnittlichen Besatz 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 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.

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. 106B 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 eingeschränkt zur Verfügung.

Die Ansiedlung von insbesondere 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.

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.

Außerdem sollen im gesamten Plangebiet auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und zu Schulen Bordelle, Dirnenunterkünfte und weitere Einrichtungen mit erotischen Angeboten ausgeschlossen werden. Ebenso werden Vergnügungsstätten und Spielhallen ausgeschlossen, um insbesondere Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch die entstehenden Begleiterscheinungen zu vermeiden und auf andere Bereiche der Stadt beschränkt bleiben.

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 wären daher ebenfalls im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106B 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 vereinzelt 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 ansässigen Unternehmen sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlen können und dementsprechend evtl. bei den Einzelhandelsbetrieben ein Kundenrückgang stattfindet.

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 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Erotikfachmärkte aller Art im Plangebiet nicht zulässig.

Die in einem Gewerbegebiet zulässige Tankstelle wird aus städtebaulichen Gründen künftig im östlichen Bereich des Plangebietes von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Darüber hinaus existiert sowohl innerhalb des Plangebietes bereits eine Tankstelle als auch auf der gegenüberliegenden Seite der Gerresheimer Straße zum GE-Gebiet eine ARAL-Tankstelle. Des Weiteren wurde im rückliegenden Bereich, innerhalb des GE-Gebietes, auf Grundlage des alten übergeleiteten Durchführungsplanes Nr. 106 ein „Automobilgewerbepark“ mit einer Gastankstelle errichtet.

Die Ansiedlung einer weiteren Tankstelle als luftbelastender und geruchsbelästigender Betrieb entspricht demnach langfristig nicht der Fortentwicklung und Anpassung an die beabsichtigte städtebauliche Struktur dieses Gebietes.

4.5.7 Ausschluss von Wohnen

Das gesamte Plangebiet soll in seiner vorwiegend gewerblich genutzten Struktur gemäß § 8 BauNVO erhalten und weiterentwickelt werden, auch wenn sich im Laufe der Jahre vereinzelt Wohnhäuser mit zum Teil dienstleistungsorientierten Nutzungen „eingeschlichen“ haben.

Insgesamt existieren innerhalb des Plangebietes neben dem gemischt genutzten Wohngebäude Gerresheimer Straße 97 -103 noch die Wohnhäuser Stockhausstr. 9 und 11, Auf dem Sand 16/18 und 20, denen nach äußerem Anschein heute eine Nutzung nur zum Wohnen zugeordnet werden kann. Bis auf die Gebäude Gerresheimer Straße 97 -103 und Stockhausstr. 9 wurden aber alle Gebäude auf Grundlage des

übergeleiteten Durchführungsplanes Nr. 106 nur im Zusammenhang eines vorhandenen Gewerbebetriebs als Betriebswohnungen für Eigentümer, Betriebsleiter und/oder Aufsichtspersonal genehmigt.

Bis auf das Wohngebäude Gerresheimer Straße 97 – 103, werden die oben aufgeführten Wohngebäude – auch aus diesem Grund – nicht unter den Schutz des § 1 (10) BauNVO gestellt.

Deshalb genießen die Gebäude in Zukunft lediglich einen „passiven“ Bestandsschutz. Demnach hat ein Gebäude Bestandsschutz, solange die zum Zeitpunkt der Errichtung zulässige Nutzung ausgeübt wird und solange das Gebäude erhalten werden kann, selbst wenn die Errichtung oder Nutzung nach neuem Planrecht unzulässig wäre.

Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind durch den Bestandsschutz gedeckt, d.h. ein Gebäude kann modernisiert werden und es sind substanzerhaltende Verbesserungen zulässig und zwar solange, wie überhaupt noch eine funktionsfähige bauliche Anlage vorhanden ist.

Alternativ hätte die grundsätzliche Möglichkeit bestanden, statt eines Gewerbegebietes auch ein Mischgebiet auszuweisen. Das entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Hilden, da bei Ausweisung eines Mischgebietes ein größeres Konfliktpotenzial zwischen den Ansprüchen der Wohnbebauung und den vorhandenen Gewerbebetrieben besteht. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander. Die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit ist kennzeichnend für das Baugebietstyp „Mischgebiet“. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbetreibenden unter gleichzeitigem Ausschluss der üblichen Wohnnutzung. Genau dies ist die planerische Zielrichtung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Eine Festsetzung als Mischgebiet könnte außerdem die Gefahr des Entstehens zusätzlicher Wohnbebauung aufgrund der Verhältnisse am Bodenmarkt bedeuten und das bestehende Problem noch unnötig verschärfen.

Innerhalb des Plangebietes existiert letztlich nur ein Gebäude (Gerresheimer Straße 97 – 103), dem zweifellos eine Baugenehmigung als Wohngebäude erteilt wurde. Das Objekt Stockhausstraße 9 hingegen hat verschiedene Gewerbebeanmeldungen, kann aber aufgrund der Architektur zunächst als Wohngebäude definiert werden. Ob dieses Gebäude jedoch tatsächlich eine Baugenehmigung als betriebsunabhängiges Wohngebäude erteilt bekommen hat, ist nicht mehr nachvollziehbar, da die Bauakten hierzu während eines Brandes des Rathauses im Jahre 1968, zerstört wurden.

Die weiteren im Plangebiet existierenden Gebäude, die ihrem architektonischen Charakter nach als Wohngebäude definiert werden können, wurden – wie oben ausgeführt – als betriebsbedingte Wohnhäuser oder Wohnungen genehmigt. Der Nachweis hierüber ist in den Bauakten der Bauaufsicht der Stadt Hilden, die den Brand übersteht haben, erbracht worden. Vereinzelt vom jeweiligen Gewerbegrundstück losgelöste Wohnhäuser wurden nach Aufgabe des Betriebes weiterhin zu Wohnzwecken genutzt, ohne dadurch nun den Rechtsanspruch auf betriebsunabhängiges Wohnen langfristig und dauerhaft ausüben zu können. Dies hat zur Folge, dass diese Wohnungen und Häuser zukünftig einen passiven Bestandschutz genießen und nicht den Vorzug des aktiven Bestandsschutzes nach § 1 (10) BauNVO. Damit soll der Charakter des Gewerbegebietes auch langfristig erhalten und gesichert werden.

Ausnahmen werden in Form von Betriebsleiterwohnungen auf Grundlage der Regelungen in der Baunutzungsverordnung 1990 jedoch auch zukünftig zugelassen.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Der Bebauungsplan Nr. 106B hat seinen Ursprung noch in dem nach dem Aufbaugesetz entstandenen Durchführungsplan Nr. 106 aus dem Jahre 1962.

Diese Art von „Bebauungsplänen“ konnte die bereits zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Konflikte hinsichtlich der nah beieinander liegenden unterschiedlichen Nutzungen von Gewerbe und Wohnen nicht lösen und traf demnach auch keine Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.

Bei der anstehenden Überplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von einer Gewerbegebiet auszugehen. Der südlich angrenzende Wohnbereich, „Auf dem Sand 1 - 15“ ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben und zur Gerresheimer Straße überwiegend durch Lärmimmissionen vorbelastet.

Um künftig solche Immissionen in die Wohnbereiche aus dem Gewerbegebiet heraus zu unterbinden, sollen die Gewerbegebiete nach den Vorgaben der Abstandsliste 2007 (RdErl. d. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) gegliedert werden. Dadurch werden innerhalb des Plangebietes weitere zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen und der zunehmenden Sensibilisierung der Bevölkerung hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen, auf nichtstörende Betriebe beschränkt, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbereiche und die im Plangebiet vorhandenen betriebsbedingten Wohnungen und unzulässigen Wohngebäude auszuschließen.

Entsprechend den Empfehlungen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann sind in allen mit GE gekennzeichneten Flächen Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII entsprechend der Abstandsliste 2007 unzulässig.

Des Weiteren wird empfohlen, das gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1 und GE2 ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII Nr. 203-221 zulässig sein können, wenn im Einzelfall durch den Antragsteller nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Außerdem wird vorbeugend seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen, dass gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) die von Anlagen im Gewerbegebiet hervorgerufenen Geruchsemissionen einen Wert von 0,02 relativer Geruchshäufigkeit im Einwirkungsbereich der Anlagen nicht überschreiten dürfen. Dies wird entsprechend in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Nach § 3 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) werden Gerüche bei Erfüllung bestimmter Kriterien als erhebliche Belästigungen eingestuft. Um die Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung festzustellen und in Genehmigungs- und Überwachungsverfahren berücksichtigen zu können, müssen objektive, reproduzierbare und quantitativ beschreibbare Geruchserhebungsverfahren angewendet werden. Als Maß für die Geruchsbelastung wird die Geruchshäufigkeit in Prozent der Jahresstunden mit Geruch herangezogen. Ausnahmen bilden Ekel oder Übelkeit auslösende Gerüche.

In der GIRL spielen Häufigkeiten in Prozent der Jahresstunden von Gerüchen, die erkennbar und klar abgrenzbar aus Anlagen oder Anlagengruppen stammen, für die Bewertung der Geruchsbelästigung der Anwohner eine wesentliche Rolle.

Die Lärmemissionen der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sowie der Verkehrsflächen sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung – sowie der ergänzenden Stellungnahme vom 06.06.2011 - über die Geräuschimmissionen aus

Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr durch das Büro TAC (Korschenbroich) ermittelt worden. Das Ergebnis der Untersuchung ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 106B dokumentiert. Ziel der Untersuchung war es, einen Vorschlag zu erarbeiten, der die weiterhin gewollte Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in ihrer Ausnutzung so gering wie nur möglich einschränkt, aber die Nachbarschaft zur Wohnbebauung angemessen berücksichtigt.

Im Gutachten wurde unter diesen Voraussetzungen und unter Beachtung der Vorbelastung, die durch Betriebe außerhalb des Plangebiets entstehen, ein Vorschlag für die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (heute: Lärmemissionskontingente – L_{EK}) für einzelne Flächen erarbeitet, die sich an den heutigen Nutzungs- und Grundstücksgrenzen orientieren.

Die Festsetzung von L_{EK} im Bebauungsplan setzt zunächst die Ermittlung des Schutzanspruchs immissionsbetroffener Bebauung voraus. Mittels einer Schallausbreitungsberechnung wird auf der Basis des ermittelten Schutzanspruchs der festzusetzende L_{EK} pro Quadratmeter bestimmt.

Hält ein im Plangebiet anzusiedelnder Betrieb das im L_{EK} ausgedrückte Emissionskontingent ein, ist er zulässig; überschreitet er es, muss im Genehmigungsverfahren unter Rückrechnung anhand des L_{EK} das zulässige Immissionskontingent des Betriebs ermittelt werden. Verursacht der Betrieb nach Maßgabe einer alle real existierenden Zusätzldämpfungen (z.B. Einhausungen, Lärmschutzwände) berücksichtigenden Schallausbreitungsberechnung an den maßgebenden Punkten Immissionen, die das errechnete Immissionskontingent einhalten, ist er trotz Überschreitung des L_{EK} zulässig. Daher findet bei einer Gliederung von Baugebieten durch L_{EK} die abschließende Lösung etwaiger Immissionskonflikte häufig erst im Baugenehmigungsverfahren statt. Der Bebauungsplan setzt hierfür nur den Rahmen.

Neben den L_{EK} setzt der Bebauungsplan zur Steuerung der Konfliktlage die DIN 45691 als die Methode fest, nach welcher die tatsächliche Ausbreitung der betrieblichen Schalleistung im Genehmigungsverfahren zu berechnen ist. Als Bezugsgröße, auf welche Fläche die Schalleistung des jeweiligen Betriebs zu verteilen ist, ist die Fläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks anzuhalten.

Fazit:

Im Hinblick auf den Straßenlärm gehen insbesondere von der Gerresheimer Straße sowie der Straße Auf dem Sand verstärkt Lärmbelastungen aus, sodass im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Beurteilungspegel von 65 – 70 dB(A) tags und 55 – 60 (punktuell sogar noch darüber) nachts erreicht werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für WA – Gebiete sind demnach mit 10 – 15 dB tags und nachts zum Teil erheblich überschritten.

Um zukünftig trotz dieser verkehrsbedingten Belastungen einen ausreichenden Schutz vor Straßenlärm insbesondere für die bestandsgeschützten Wohngebäude zu gewährleisten, wurden im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung“ entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Nov. 1989 inkl. Beiblatt 1) vorgeschlagen und auch übernommen.

Bezüglich der durch Gewerbe erzeugten Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes wurden Festsetzungen von Emissionskontingenten für gewerbliche Flächen getroffen.

Die in der „Schalltechnischen Untersuchung“ des Ingenieurbüros TAC vorgeschlagenen L_{EK} wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und somit das Gewerbegebiet mit Hilfe eines weiteren Elements gegliedert.

Auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde werden an den innerhalb des Plangebietes befindlichen nur bestandsgeschützten Wohngebäuden in Bezug auf den Lärm Mischgebietswerte festgesetzt, um dort zukünftig gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden und wird begrenzt von der Gerresheimer Straße im Osten, der Straße „Auf dem Sand“ im Süden und der Herderstraße im Westen sowie der Stockhausstraße im Norden.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 106B ist die Festsetzung als Gewerbegebiet und die Steuerung des Einzelhandels auf Grundlage des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Hilden. Es sollen Vergnügungsstätten sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Außerdem sollen die sich im Laufe der Jahre entwickelten artfremden Nutzungen untersucht und ggfs. planungsrechtlich gesichert und geschützt werden.

Jedoch soll auch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig sein, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nachgewiesen wird.

Zudem sollen sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen, sowie Bordelle und sonstige Eros-Einrichtungen ausgeschlossen werden. Auch werden Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

Weiterhin wird das Plangebiet – in Anwendung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als gegliedertes Gewerbegebiet (GE^x) ausgewiesen.

Es ist zu betonen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 106B keine neuen überbaubaren Flächen ausgewiesen werden.

5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation

5.2.1 Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet gilt heute der alte Durchführungsplan Nr. 106 aus dem Jahr 1962, der für das gesamte Plangebiet Mittelgewerbe (E) ausweist.

Des Weiteren ist die Errichtung und Nutzung von Wohnhäusern nur ausnahmsweise für die zur Bewachung erforderlichen Aufsichtspersonen zulässig.

Konkrete Festsetzungen hinsichtlich des Emissionsschutzes waren zum damaligen Zeitpunkt nicht Bestandteil von Bebauungsplaninhalten.

Im Laufe der Jahre und mit Beginn der ersten Gewerbeansiedlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im gleichen Zuge neben Büro- und Verwaltungsgebäude oftmals auch dem Betrieb zugeordnete Wohngebäude auf den Gewerbegrundstücken errichtet. Die Baugenehmigungen wurden jedoch in der Regel nur unter der Bedingung erteilt, dass es sich um betriebsbedingt genutzte Wohngebäude handelt. Diese Genehmigungen sind in den Bauakten der jeweiligen Gebäude dokumentiert und wurden im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 106B herangezogen und überprüft.

Diese Recherche ist insofern von Relevanz, da das beauftragte Lärmgutachterbüro die erteilten Baugenehmigungen aus den Bauakten als Grundlage für die zukünftigen

Festsetzungen der sich innerhalb der Gewerbegebiete befindlichen Wohngebäude entsprechend zu berücksichtigen hat.

Die Baugenehmigungen wurden auf Grundlage des alten Durchführungsplanes Nr. 106 und den damaligen Immissionsrichtwerten erteilt. Demnach galten für das gesamte Plangebiet folgende Immissionsrichtwerte:

tagsüber	65 dB(A)
nachts	50 dB(A)

Eine Anpassung an aktuelle Anforderungen an den Immissionsschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bedeutet dann u.U. die Inkaufnahme von betrieblichen Einschränkungen und erhöhten Auflagen. Dies ist vor allem unter dem Aspekt zu berücksichtigen, dass seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann angeregt wurde, den innerhalb des Plangebietes existierenden Mehrfamilienhäusern im Zuge des Lärmgutachtens den Schutzcharakter eines Mischgebietes zuzuweisen, u.a. deshalb, da im Laufe der Jahre einige vormals als betriebsbedingte Wohnungen genutzte Gebäude sukzessive zu betriebsunabhängigen Wohnungen umgenutzt worden sind.

Dieser Anregung wurde entsprochen und entsprechend in der Überarbeitung des Lärmgutachtens berücksichtigt.

Die Gerresheimer Straße ist in ihrer innerstädtischen Funktion als Hauptverkehrsstraße einzustufen und weist zurzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 14.500 Kfz/24h auf. Der VEP (2003/4) prognostiziert für das Jahr 2010 eine allgemeine Verkehrszunahme des zukünftigen Straßenverkehrs um ca. 10%. Dieser Trend wird auch für die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen als Emissionsparameter zugrunde gelegt.

Das in Auftrag gegebene Lärmgutachten durch das Büro TAC (Korschenbroich) kommt zu dem Ergebnis, dass maßgebliche neue Überschreitungen nur in geringem Umfang an vereinzelt Stellen im Plangebiet auftreten.

5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet ist schon seit Jahrzehnten in der heutigen Form durch Gebäude und Betriebsflächen bebaut und Teil der Siedlungsfläche der Stadt Hilden. Neben den Gebäuden zuzuordnenden Gartenarealen existieren straßenbegleitend keine unbebauten Freiflächen.

Das Plangebiet liegt in keiner visuellen Verbindung zur Landschaft. Ein Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106B ist auch nicht Gegenstand des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts entlang der Herderstraße die „Ergänzung und Entwicklung von Baumreihen“ vor. Als einen „Bereich mit Defiziten in der Freiflächenentwicklung“ dokumentiert der GOP 2001 ein großes Areal zwischen der Stockhausstraße und der Straße „Auf dem Sand“ (s. Abb. 1).

Die Ergänzung des vorhandenen Straßenbaumbestands kann nicht Teil des Bebauungsplans werden und bleibt ggfs. einer späteren Umgestaltungsplanung der Herderstraße vorbehalten.

5.2.3 Boden / 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 drei Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen.

Direkt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, gegenüber der Stockhausstraße Nr. 50 - 52, befinden sich die Altlastenflächen Nr. 6471/3 Hi (Freie Tankstelle Herderstraße) und 6471/6 Hi (Betriebsgelände der Fa. Zietlow), beide werden in die Gefährdungsklasse II eingestuft.

Dem aktuellen Sachstand nach sieht der Kreis vor, die Untersuchung und Überwachung der Altlastenfläche Nr. 6471/3 Hi, im Rahmen eines Abbruchs bzw. Umnutzung der Fläche neu zu untersuchen.

Die Altlastenflächen Nr. 6471/6 Hi (Betriebsgelände der Fa. Zietlow) wird zurzeit durch den Kreis Mettmann als zuständige Behörde saniert.

Unter der Kreis-Nr. 6473/9 Hi wird das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Denison geführt. Die Bodenverunreinigungen dieser Altlast sind bereits entfernt worden. Derzeit werden durch den ehemaligen Grundstücksbesitzer Sanierungsmaßnahmen für das mit LCKW verunreinigte Grundwasser entwickelt. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde bereits beteiligt worden. Seit Februar 2011 sind die bisher unter den Key-Flächen gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen Nr. 28232 und 65155 in das Kataster des Kreises über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) überführt worden.

Gemäß dem aktuellen Sachstandsbericht der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann (Schreiben vom 08.09.2011), konnte der Verdacht auf Altlasten für die Fläche 6471/10 Hi (alte Kennziffer: 28232) generell ausgeräumt werden und wird demnach zukünftig nicht mehr im Bebauungsplan gekennzeichnet.

~~Der neue Sachstand wurde im Bebauungsplan unter Verwendung der neuen Kennziffern (alt: 28232, Nr. neu: 6471/10 Hi; alt: 64155, Nr. neu: 6471/11 Hi) entsprechend dargestellt.~~

Die neue Kennziffer Nr. 6471/11 Hi für die Altlastenverdachtsfläche Nr. 65155 wird im Bebauungsplan weiterhin dargestellt.

Alle genannten Altlastenflächen sind dementsprechend dem aktuellen Sachstand nach im Bebauungsplan gekennzeichnet und mit dem Hinweis aufgenommen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die die altlastenverdächtigen Flächen betreffen.

5.2.4 Tiere und Pflanzen

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.

5.2.5 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

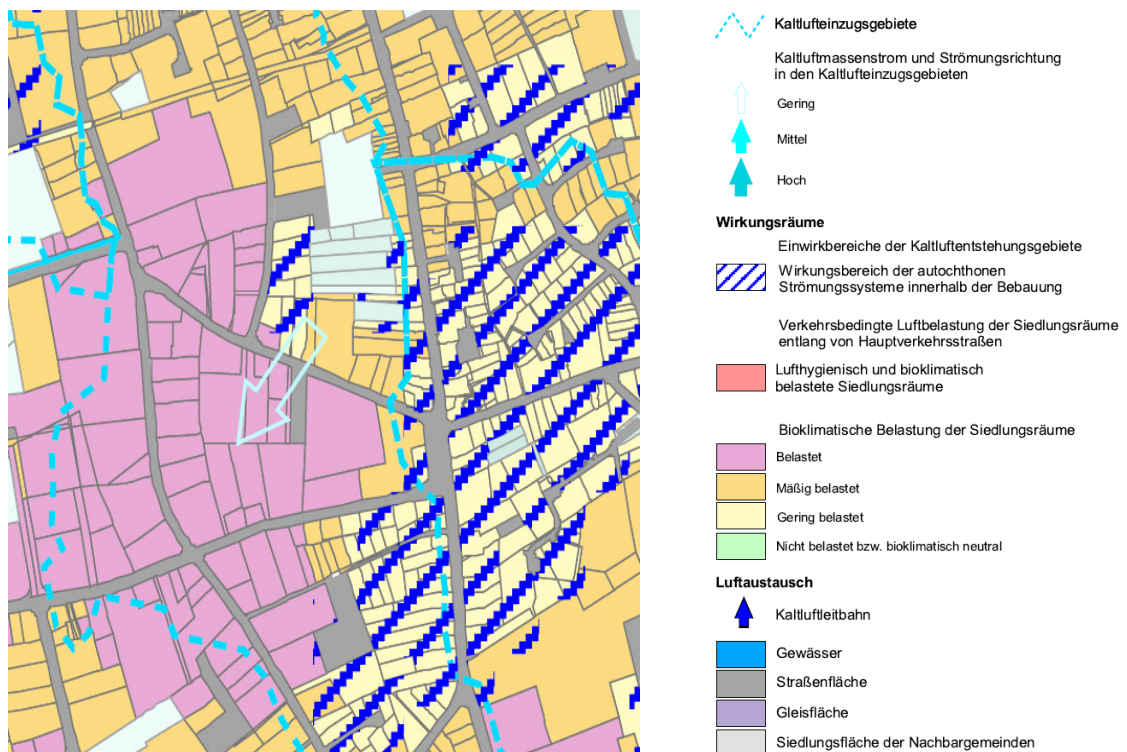
5.2.6 Klima / Luft / Lärm

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 Regenlima, 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. Diese zeichnen sich unter anderem durch Wärmeinseleffekte aus, die im Sommer zu den hohen bioklimatischen Belastungen führen 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, deren Ergebnisse, bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106B, dargestellt werden sollen. Das Büro wurde beauftragt, eine gesamtstädtische klimaökologische- und lufthygienische Analyse auf Basis von Messungen und Modellrechnungen zu erarbeiten.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106B ist laut dem Ergebnis aufgrund seiner vorwiegend gewerblichen Nutzung bioklimatisch mäßig belastet (östliches GE-Gebiet), bis belastet (restliches GE-Gebiet).



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

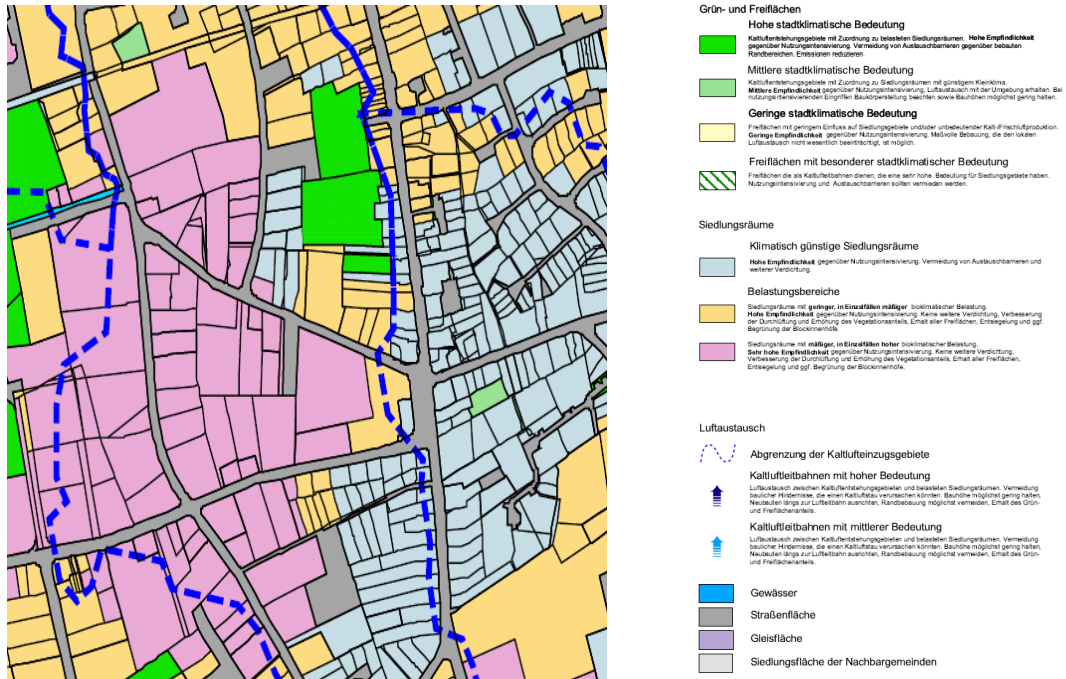
Planungskarte Stadtklima

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 des Bebauungsplanes Nr. 106B 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.

Das östlich im Bebauungsplan befindliche GE-Gebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung (s. Grafik).



Planungshinweise Stadtklima (Auszug)

Lärm

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 Gerresheimer 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, die in einer Größenordnung von ca. 14.500 Kfz/T liegt (VEP 2003/4), ist die Gerresheimer Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße, gegenüber der Stockhausstraße (ca. 1.700 Kfz/T), der Herderstraße (ca. 3.600 Kfz/T) und der Straße „Auf dem Sand“ (ca. 5.200 Kfz/T) mit wichtiger Erschließungsfunktion, eine besondere Lärmquelle.

Im Gegensatz zu anderen Bereichen Hildens, wo insgesamt mit einer Zunahme der Anzahl der Kfz-Fahrten im Jahre 2010 gerechnet wird, geht der VEP unter der Berücksichtigung und Umsetzung einer gestalterischen Aufwertung der Gerresheimer Straße, hier von einer geringen Abnahme der Verkehrsbelastung aus. Dies betrifft ebenso die Stockhausstraße. Lediglich auf der Herderstraße, in ihrer Funktion als wichtige Erschließungsstraße im Hildener Straßennetz, wird lt. VEP eine geringe Zunahme prognostiziert.

Die Lärmemissionen der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sowie der Verkehrsflächen sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr durch das Büro TAC (Korschenbroich) ermittelt worden. Das Ergebnis der Untersuchung ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 106B dokumentiert. Ziel der Untersuchung war es, einen Vorschlag zu erarbeiten, der die weiterhin gewollte Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in ihrer Ausnutzung so gering wie nur möglich einschränkt, aber die Nachbarschaft zur Wohnbebauung angemessen berücksichtigt.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst liegen keine eingetragenen Baudenkmäler.
Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes

Die Entwicklung des Umweltzustands wird vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts insgesamt durch die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 106B nicht negativ berührt.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet gilt heute der alte Durchführungsplan Nr. 106 aus dem Jahr 1962, der für das gesamte Plangebiet Mittelgewerbe (E) ausweist.

Gemäß textlicher Festsetzung 3.35 des Durchführungsplanes Nr. 106, beträgt die GRZ 0,75.

Das Plangebiet wird größtenteils – in Anwendung des Flächennutzungsplanes und den Inhalten des Durchführungsplanes Nr. 106 – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Das Maß der zulässigen Bebauung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, überbaubare Grundfläche, Baumasse, etc.) wird unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO flexibel in das zurzeit geltende Planungsrecht überführt. Denn die bisherigen Festsetzungen haben die Umgebungsbebauung geprägt, an die sich künftige Bauvorhaben anpassen sollen.

Bei Bauvorhaben auf Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets wird bezüglich der zu begrünenden Grundstücksteile wie bisher eine Bemessung auf Grundlage der Grüngestaltungssatzung der Stadt Hilden durchgeführt. Somit ergeben sich hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft bezüglich des heute planungsrechtlich Zulässigen keine Veränderungen.

5.4 Immissionsschutz

Um auch künftig die beschriebene Situation der Immissionen in den Wohnbereichen aus dem Gewerbegebiet zu erhalten bzw. erheblich zu verringern, wurden die Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde und des Kreisgesundheitsamtes des Kreises Mettmann entsprechend berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

In einer „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ wurde unter Beachtung der Vorbelastung ein Vorschlag für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (heute: Lärmemissionskontingente – L_{EK}) für einzelne Flächen erarbeitet, die sich an den heutigen Nutzungs- und Grundstücksgrenzen orientieren. Die L_{EK} finden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans wieder und gliedern somit die Gewerbegebiete mit Hilfe eines weiteren Elements.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass eine gewerbliche Nutzung mit den angegebenen Emissionskontingenten im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbe-

lastung gemäß DIN 45691 in Bezug auf die Wohnflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes möglich ist.

Basierend auf den ermittelten Emissionen der öffentlichen Verkehrsflächen wurden Festsetzungen für die notwendige Luftschalldämmmaße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume – bei den bestandsgeschützten Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – getroffen.

Die zur Berechnung der Emissionen und Immissionen für den öffentlichen Straßenverkehr benötigten Schallemissionspegel $L_{m, E}$ (tags und nachts) wurden nach der RLS-90 durch Berechnung ermittelt. Der Emissionspegel $L_{m, E}$ ist der Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Straßenachse bei freier Schallausbreitung. Er wird nach dieser Richtlinie aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Steigung des Straßenabschnittes berechnet.

Zur Ermittlung der Immissionen des öffentlichen Straßenverkehrs für das Plangebiet wurden gemäß DIN 4109 Pkt. 5 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt und sind Bestandteil der textlichen und grafischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106B.

Außerdem wird vorbeugend seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen, dass gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) die von Anlagen im Gewerbegebiet hervorgerufenen Geruchsemissionen einen Wert von 0,02 relativer Geruchshäufigkeit im Einwirkungsbereich der Anlagen nicht überschreiten dürfen. Dies wird entsprechend in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Nach § 3 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) werden Gerüche bei Erfüllung bestimmter Kriterien als erhebliche Belästigungen eingestuft. Um die Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung festzustellen und in Genehmigungs- und Überwachungsverfahren berücksichtigen zu können, müssen objektive, reproduzierbare und quantitativ beschreibbare Geruchserhebungsverfahren angewendet werden. Als Maß für die Geruchsbelastung wird die Geruchshäufigkeit in Prozent der Jahresstunden mit Geruch herangezogen. Ausnahmen bilden Ekel oder Übelkeit auslösende Gerüche.

In der GIRL spielen Häufigkeiten in Prozent der Jahresstunden von Gerüchen, die erkennbar und klar abgrenzbar aus Anlagen oder Anlagengruppen stammen, für die Bewertung der Geruchsbelästigung der Anwohner eine wesentliche Rolle.

5.5 Planalternativen

Der Bebauungsplans Nr. 106B regelt grundsätzlich nur die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. In der Hauptsache wird auf Basis des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts nur die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, um eine Schädigung der Innenstadt Hildens sowie der zentralen Versorgungsbereiche / Nahversorgungszentren zu vermeiden und weiterhin in Hilden Flächen für das produzierende Gewerbe vorhalten zu können, eingeschränkt.

Erweiterungen und Einschränkungen 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 somit nicht. Auch ein Verzicht auf die neuen Regelungen durch den B-Plan 106B ist nicht möglich. Die alten Vorgaben aus dem B-Plan 106 sind zu unspezifisch. Dies gilt besonders für die Nutzung „Mittelgewerbegebiet“.

5.6 Maßnahmen des Monitoring

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.

Allerdings ist die Durchführung des Bebauungsplanes auch in Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die im Umweltbericht und damit bei der planerischen Abwägung bedacht worden sind, bei denen jedoch Prognoseunsicherheiten bestehen.

Dies bezieht sich im vorliegenden Fall insbesondere auf die Folgen der zukünftigen Lärmbelastungen, die im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschemissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ genauer untersucht worden sind.

Sollten allerdings in absehbarer Zeit nach Umsetzung des Planes Beschwerden aus der Nachbarschaft kommen, gilt es diese inhaltlich zu überprüfen.

Im Rahmen des Monitoring 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.

Aussagen von Beschwerden bezüglich Erschütterungs-, Geruchs- oder sonstige Immissionen aus der Nachbarschaft können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.

5.7 Zusammenfassung

Da lediglich textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden, wird durch den Bebauungsplan keine weitergehende Verdichtung des Gebietes ermöglicht.

Im Plangebiet ergeben sich durch die textlichen Festsetzungen dieses Planes keine neuen Aspekte im Bereich der Altlasten.

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

Durch die Festlegungen von Lärmpegelbereichen kann erwartet werden, dass eventuelle Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe im Plangebiet gemildert oder verhindert werden.

Planalternativen sind damit nicht zu untersuchen.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 106B sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

7. 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 12.09.2011
Im Auftrag

(Groll)
Sachgebietsleiter