

N i e d e r s c h r i f t

über die 17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am **Mittwoch, dem 16.08.2006**.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses hatten sich nach ordnungsgemäßer Einladung des Vorsitzenden, Ratsmitglied Hans-Heinrich Helikum, vom 01.08.2006 um 18.00 Uhr versammelt.

Unter dem Vorsitz von RM Hans-Heinrich Helikum waren anwesend:

I. die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses

a) aus dem Rat

1. RM Walter Corbat f. Achim Kleuser,,
2. RM Hans-Heinrich Helikum,
3. RM Ute-Lucia Krall,
4. RM Norbert Schreier,
5. RM Jürgen Spelter,
6. RM Angelika Urban,
7. RM Heinz-Georg Wingartz,
8. RM Birgit Alkenings,
9. RM Anabela Barata,
10. RM Manfred Böhm,
11. RM Marie-Liesel Donner,
12. RM Dagmar Hebestreit,
13. RM Jürgen Scholz,
14. RM Peter Dahm-Korte f. Claudia Schnatenberg,
15. RM Susanne Vogel,
16. RM Horst Welke;

b) sachkundige Bürger

1. Werner Buddenberg,
2. RM Torsten Brehmer f. Wolfgang Frey,
3. RM Ludger Reffgen f. Franz-Dieter Schnitzler;

c) beratendes Mitglied

Günter Pohlmann bis 19.30 Uhr
RM Werner Horzella f. Günter Pohlmann ab 19.30 Uhr;

II. vorübergehende Berater und Zuhörer

1. Herr Nagel (Behindertenbeirat)
2. Herr Kohfeld f. Herr Aberspach (Seniorenbeirat)
3. Herr PHK Busch (Polizei)

III. von der Verwaltung

1. Beig. Rech,
2. Frau Bosbach, Amtsleiterin IV/60 zugl. als Schriftführerin,
3. Frau Herzfeld, Amt IV/60.2,
4. Herr Trapp, stellv. Amtsleiter IV/60,
5. Herr Stuhlträger, Amtsleiter IV/61,
6. Herr Groll, stellv. Amtsleiter IV/61,
7. Frau Reimann, Amt IV/61,
8. Herr Mittmann, Amtsleiter IV/66,
9. Herr Hanke, Amtsleiter IV/68,
10. Frau Geldermann, Amt IV/60.1;

Tagesordnung:

I. Ortsbesichtigung:

Bemusterung Alter Markt

Treffpunkt: 17.00 Uhr vor Ort

II. Öffentliche Sitzung:

gegen 18.00 Uhr im Saal des Bürgerhauses

1. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.
2. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.
3. **Anregungen und Beschwerden**
 - a) Anregung gemäß § 24 GO NW
Schulwegsicherung an der Kreuzung Klusenstraße/Verbindungsstraße
- SV 66/057.
 - b) Anregung gemäß § 24 GO NW
Verkehrsberuhigung Schwanenstraße - SV 66/056.
4. Aussprache über die Ortsbesichtigung.
5. **Bau- und Planungsangelegenheiten**
 - a) Bebauungsplan Nr. 96, 6. Änderung für den Bereich Hugo-Wolf-Straße 5
hier: Antrag auf Änderung - SV 61/120. **- zurückgezogen -**
 - b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8) für den Bereich Richrather Str./Lehmkuhler Weg,
hier:
 1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 09.06.2004
 2. Aufstellungsbeschluss
 3. Vorstellung des Entwurfes - SV 61/118.

- c) Bebauungsplan Nr. 14A, 2. vereinfachte Änderung für den Bereich Mittelstraße / Am Kronengarten;
hier: Offenlagebeschluss - SV 61/119.
- d) Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentliche Belange
2. Offenlagebeschluss - SV 61/117.
- e) Bebauungsplan Nr. 247 für den Bereich Walter-Wiederhold-Str./ Düsseldorf Str.;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Offenlagebeschluss - SV 61/116.
- f) Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße/Forststraße /Niedenstraße;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Offenlagebeschluss - SV 61/114.
- g) Veränderungssperre Nr. 44 für den Bereich Walder Str. / Max-Volmer-Str. / Kalstert / Grenzstr.;
hier: Aufhebung der Satzung - SV 61/115.

6. Sonstiges

- a) Antrag der Bürgeraktion vom 21.6.06;
Feinstaubmessstation, Mobilfunkkonzept, Linksabbieger Düsseldorfer Str. / Liebigstr. - SV 66/055.
- b) Alter Markt;
hier: Vorläufige Unterschutzstellung gem. § 4 Denkmalschutzgesetz NRW - SV 60/047.
- c) Überprüfung der Denkmalwürdigkeit des Gebäudes Walder Straße 21;
hier: Eintragung in die Denkmalliste - SV 60/048,
- d) Überprüfung der Denkmalwürdigkeit des Gebäudes Walder Straße 24 a;
hier: Eintragung in die Denkmalliste - SV 60/049.
- e) Abfallwirtschaftliche Daten der Stadt Hilden im Jahr 2005 - SV 68/017.
- f) INFA Kennzahlenvergleich Abfallwirtschaft & Stadtreinigung Institut für Abfall, Abwasser und Infrastruktur-Management GmbH
Auswertungen für das Bezugsjahr 2004 - SV 68/018.

III. Nichtöffentliche Sitzung:

7. Vorstellung aktueller Bauvorhaben - o. SV.

8. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.

9. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.

I. Ortsbesichtigung:

Bemusterung Alter Markt

- Entfallen -

II. Öffentliche Sitzung:

Um 18.15 Uhr eröffnete der Vorsitzende die Sitzung im Saal des Bürgerhauses. Er begrüßte die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses, sowie die Vertreter der Verwaltung und der Presse, ebenso die erschienenen Bürgerinnen und Bürger. In die Begrüßung schloss er Herrn Nagel (Behindertenbeirat) und Herrn Kohfeld (Seniorenbeirat) ein.

Er stellte die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Vor Eintritt in die Tagesordnung verwies der Vorsitzende darauf, dass aufgrund des Beschlusses in der vorangegangenen Sondersitzung des Rates die Tagesordnungspunkte I. und II.4. entfallen.

Herr Rech zog verwaltungsseitig Tagesordnungspunkt II.6.d) zurück.

Sodann wurde wie folgt beraten und beschlossen:

1. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.

- keine -

2. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.

a) Frau Alkenings: „Tiefbauarbeiten Mittelstraße“.

Frau Alkenings hielt fest, im Zuge der Tiefbauarbeiten Mittelstraße seien ein Baum und ein Fahrradständer entfernt worden. Sie bat hierzu um schriftliche Beantwortung.

b) Herr Reffgen: „Baustellenstillstand Aldi/Walder Straße“.

Auf den Hinweis von Herrn Reffgen zum Baustellenstillstand Aldi/Walder Straße führte Herr Rech aus, aufgrund der erteilten Baugenehmigung sei mit den ersten Arbeiten begonnen worden. Vorliegende Widersprüche hätten keine aufschiebende Wirkung. Daher sei es Angelegenheit des Investors, die Baugenehmigung umzusetzen.

c) Frau Vogel: „Neue Daten zum Demographischen Wandel“ - Anfrage.

Frau Vogel stellte für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen folgende Anfrage:

„Im Herbst beabsichtigt die Bertelsmann-Stiftung neue kommunale Daten zum Demographischen Wandel vorzustellen.

1. Besteht in diesem Zusammenhang weiterhin eine Zusammenarbeit der Stadt Hilden mit der Bertelsmann-Stiftung?
2. Ist seitens der Verwaltung beabsichtigt, das neue Datenmaterial der Politik und den Bürgerinnen und Bürgern vorzustellen?
3. Wenn ja, in welcher Form?“

d) Frau Vogel: „Vergaben an die Biologische Station“ - Antrag.

Frau Vogel stellte folgenden Antrag:

„Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob, welche und zu welchen Bedingungen die Biologische Station Urdenbacher Kämpfe im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden die erforderlichen Gutachten z.B. faunistische, floristische Erhebungen, Bodenschutzkonzept erstellen kann. Über das Gesprächsergebnis ist der Ausschuss zu informieren.“

Begründung: Die Landesmittel für die Biologische Station Urdenbacher Kämpfe werden in 2006 und 2007 gekürzt. Gelingt es der Einrichtung nicht, einen Teil dieser Zuschüsse durch Einnahmen zu kompensieren, muss nach Aussagen der Geschäftsführerin das Angebotsspektrum reduziert werden. Betroffen davon ist zunächst der Bereich Öffentlichkeitsarbeit und Weiterbildung – hier vor allem von Schulklassen.“

3. **Anregungen und Beschwerden**

- a) Anregung gemäß § 24 GO NW
Schulwegsicherung an der Kreuzung Klusenstraße/Verbindungsstraße – SV 66/057.

Eingangs räumte der Vorsitzende der Antragstellerin und einer miterschiedenen Schülermutter zur Ergänzung ihrer Bürgeranregung Rederecht ein.

Nach Wiedereintritt in die Tagesordnung erklärte Herr Reffgen, seines Erachtens sei ein Zebrastreifen durchaus geeignet, das subjektive Sicherheitsempfinden zu erhöhen; daher unterstütze er den Antrag.

Herr Mittmann trug unter Hinweis auf die Erläuterungen zur Sitzungsvorlage vor, eine Zählung nach den Sommerferien habe ein um 25 % erhöhtes Verkehrsaufkommen als in den Sommerferien ergeben. Es werde aber nicht schneller gefahren. Überdies habe es laut Statistik der Polizei keine Unfälle in den letzten 5 Jahren gegeben.

Unter Hinweis auf eine ähnliche Situation im Bereich der Schule Kalstert hätten Verhandlungen im Ergebnis zu einer Bürgersteigverbreiterung einschließlich Piktogramm geführt.

Der seitens der Antragstellerin erwähnte Hinweis auf die neue R-FGÜ 2001 sei korrekt; die Anwendung beziehe sich allerdings auf höher belastete Straßen.

Herr Mittmann warnte vor einer zu hohen Anzahl von Zebrastreifen, die sich ggf. als kontraproduktiv erweisen könnte und sprach sich allenfalls für ein Piktogramm aus, wobei fachlich keine Notwendigkeit für den Zebrastreifen gegeben sei.

Frau Alkenings sprach sich mit Rücksicht auf die Zielgruppe für die Anlegung eines Zebrastreifens aus.

Auf die entsprechende Frage von Herrn Schreier erklärte Herr Busch, er schließe sich vollinhaltlich den Ausführungen der Verwaltung an. Ergänzend schlug er vor, über einen Schülerlotsendienst nachzudenken.

Nach kurzen weiteren Wortbeiträgen von Frau Vogel und Herrn Welke fasste der Stadtentwicklungsausschuss mit 11 Ja-Stimmen und 8 Enthaltungen folgenden Beschluss:

„Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Verbindungsstraße, unmittelbar nördlich der Klusenstraße, als eine Maßnahme zur Schulwegsicherung einen Fußgängerüberweg einzurichten.“

- b) Anregung gemäß § 24 GO NW
Verkehrsberuhigung Schwanenstraße – SV 66/056-
-

Nach kurzer Diskussion fasste der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden Beschluss:

„Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

Die Verwaltung wird beauftragt, im Einfahrtsbereich zum verkehrsberuhigten Teil der Schwanenstraße eine Schwelle aus Recyclinggummi aufzudübeln.“

4. Aussprache über die Ortsbesichtigung.

- entfallen –

5. Bau- und Planungsangelegenheiten

- a) Bebauungsplan Nr. 96, 6. Änderung für den Bereich Hugo-Wolf-Straße 5
hier: Antrag auf Änderung - SV 61/120.
-

-zurückgezogen-

- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8) für den Bereich Richrather Str./Lehmkuhler Weg,
hier: 1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 09.06.2004
2. Aufstellungsbeschluss
3. Vorstellung des Entwurfes - SV 61/118.
-

Nach kurzer Diskussion fasste der Stadtentwicklungsausschuss mit 17 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen nachstehenden Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt:

1. die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom Stadtentwicklungsausschuss am 09.06.2004 zum Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung;
2. die erneute Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A als vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGB1. IS.2414) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 486 und 427 in Flur 21 der Gemarkung Hilden, im nordöstlichen Eckbereich von der Richrather Straße und dem Lehmkuhler Weg.

Ziel der Planung ist es, einen Standort für einen Lebensmittel-Discounter und einen Getränkemarkt zu sichern, sowie die Anlage eines Garagenhofes zu ermöglichen, unter der Voraussetzung, dass die sich im Plangebiet befindliche Altlast saniert wird;

3. das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren auf der Basis des vorgestellten städtebaulichen Entwurfes fortzusetzen.“
- c) Bebauungsplan Nr. 14A, 2. vereinfachte Änderung für den Bereich Mittelstraße/Am Kronengarten;
hier: Offenlagebeschluss - SV 61/119.
-

Auf die entsprechenden Fragen von Herrn Welke führte Herr Groll aus, im Bereich der Mittelstraße sei kein Flachdach sondern ein Satteldach vorgesehen.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werde die Firsthöhe begrenzt.

Die erforderlichen Stellplätze seien im Bereich Am Kronengarten vorgesehen; ggf. komme hier eine gemeinsame Bewirtschaftung mit den Stellplätzen von H&M und Deichmann in Betracht.

Mit der vorgesehenen Geschossigkeit wolle man sich die Möglichkeit der Bebauung an der Straße Am Kronengarten erhalten.

Herr Buddenberg erinnerte an den ausdrücklichen Wunsch, Gestaltungspläne für den Bereich Am Kronengarten präsentiert zu bekommen. Auch im weiteren Verlauf der Straße Am Kronengarten könne man sich durchaus eine Bebauung incl. Wohnen vorstellen.

Herr Rech hielt fest, die Arbeitsaufträge für die Verwaltung bezüglich der Gestaltung seien mit dem Investor diskutiert worden, jedoch liegen noch keine abgestimmten Pläne vor. Konkretere Unterlagen würden zu gegebener Zeit präsentiert.

Auf den Wortbeitrag von Herrn Reffgen erläuterte Herr Stuhlträger anhand eines Planes die zwischenzeitlich mit der Verwaltung abgestimmte Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes entlang der Mittelstraße.

Mit der dargestellten Fassadenentwicklung sei die Verwaltung nicht einverstanden gewesen; hier bedürfe es noch einer Überarbeitung.

Sodann fasste der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden Beschluss:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 14 A, 2. vereinfachte Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGB1. I S.2414). Gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar in der Hildener Innenstadt zwischen der Mittelstraße und der Straße Am Kronengarten und umfasst die Flurstücke 56, 57, 503, 510, 563, 564, 566, 632 und 633 alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Das Ziel der Planung ist es, die geltenden Bebauungsplan-Inhalte an aktuelle planerische Erfordernisse anzupassen und so eine Aufwertung dieses kleinen Teiles der Innenstadt zu ermöglichen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 31.07.2006 zugrunde.“

- d) Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Offenlagebeschluss - SV 61/117.
-

Auf die entsprechende Frage von Frau Vogel führte Herr Groll aus, im Bereich An den Gölde südlich der Itter seien bereits einige gebündelte Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt worden. Er stellte die Flächen anhand eines Lageplanes dar.

Unter Hinweis auf das beschlossene BBE-Gutachten und die hieraus entwickelte Hildener Liste stimmte Frau Alkenings dem Beschlussvorschlag zu.

Herr Reffgen lehnte den Beschlussvorschlag ab, unter Hinweis auf die unlogische Vorgehensweise im Hinblick auf die positive Entscheidung zur Entwicklung an der Walder Straße. Die Berücksichtigung des BBE-Gutachtens, welches erheblich mangelbehaftet sei, mache die Sache auch nicht besser.

Sodann nahm der Stadtentwicklungsausschuss mit 16 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen sowie 1 Enthaltung folgenden Beschlussvorschlag an:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.05.2006 sowie vom 10.05.2006

Der Kreis Mettmann nimmt in seinen Schreiben Stellung aus der Sicht der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde sowie aus planungsrechtlicher Sicht.

Lediglich aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde wird eine Anregung gemacht; im Bebauungsplan (und im Umweltbericht) soll der Hinweis enthalten sein, dass die Behörde in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, wenn der Bereich der Altlast betroffen ist.

Dieser Anregung wird nachgekommen.

1.2 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 03.05.2006

Das Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf vom 07.04.2006

Die IHK Düsseldorf macht in ihrem Schreiben zwei Anregungen: zum einen soll die sog. „Hildener Liste“ (aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten der Stadt Hilden vom März 2006) in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Dieser Anregung wird nachgekommen.

Des Weiteren macht die IHK den Vorschlag, im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens auch das Thema „Lärmimmissionen“ zu behandeln, um den Entwicklungsspielraum von Unternehmen in dieser Hinsicht zu klären.

Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Zur Bestimmung der möglichen Lärm-Kontingente in dieser gewachsenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe lässt die Stadt Hilden eine gutachterliche Untersuchung durchführen, deren Ergebnisse als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Damit wird der Anregung nachgekommen.

2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 247 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Düsseldorfer Straße im Süden, die Walter-Wiederhold-Straße im Westen, die nördliche Grenze der Flurstücke 128, 260 und 262 im Norden sowie die östliche Grenze der Flurstücke 262 und 263 im Osten. Alle Flurstücke liegen in Flur 2 der Gemarkung Hilden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Konkretisierung zulässiger bzw. nicht-zulässiger Nutzungen im Plangebiet erreicht und so die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich stadtverträglich geregelt werden.

Im Detail geht es um den Ausschluss von Vergnügungsstätten, zentren-relevantem Einzelhandel und Speiditionen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 11.07.2006 zugrunde.“

- f) Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße/Forststraße /Niedenstraße;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Offenlagebeschluss - SV 61/114.
-

Herr Welke wollte wissen, warum verwaltungsseitig der Vorschlag des Kreises, für das Krupp-Grundstück eine Sondergebietsausweisung vorzunehmen, nicht umgesetzt sei. Darüber hinaus hielt er die 20 % ige Grünausweisung für diesen Grundbesitz für nicht richtig.

Unter Hinweis auf die Erläuterungen zur Sitzungsvorlage gab Herr Stuhlträger umfangreiche Erklärungen zur beabsichtigten GE-Ausweisung ab. Die Grünfestsetzungen seien 1:1 aus dem alten Durchführungsplan übernommen worden.

Nach kurzer weiterer Diskussion fasste der Stadtentwicklungsausschuss mit 15 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung des Stadtentwicklungsausschusses:

1. Die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 12.05.2006 und 18.05.2006:

Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde wird gefolgt. In den Bebauungsplanentwurf werden die Flächen des Altlastenverdachtsflächenkatasters und des informellen (Alt-)Standortverzeichnis nachrichtlich eingetragen. Weiterhin wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Kreis Mettmann als Untere Bodenschutzbehörde in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die diese Flächen betreffen.

Mit Schreiben vom 18.05.2006 wurde die beabsichtigte Ausnahme auf dem Grundstück Forststraße 1 auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentren- und -nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zuzulassen kritisiert und ergänzend angeregt, dass die Stadt Hilden für dieses Grundstück ein SO-Gebiet ausweisen sollte, um die beabsichtigte Ausnahmemöglichkeit zu realisieren.

Die beabsichtigte Ausnahme sieht im Detail vor, dass auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche auf diesem Grundstück angesiedelt werden könnten, wenn

1. das Warenangebot auf nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Kernsortimente beschränkt wird und
2. die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wird.

Das bedeutet, dass durch ein Gutachten nachgewiesen werden muss, dass ein Vorhaben im Gegensatz zu den Befürchtungen des Kreises Mettmann eben keine nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben darf und auch künftig zu erwarten sind. Hierdurch wird in einer Einzelfallprüfung die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 entkräftet.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass in der Randnummer 108b zum § 11 BauNVO im Kohl-

hammer-Kommentar zum BauGB ausgeführt wird, dass von einem Normenkontrollgericht die Zulässigkeit einer Festsetzung in einem Bebauungsplan bejaht wurde, dass in einem GE-Gebiet der BauNVO 1990 auch ausnahmsweise die Zulässigkeit von auch großflächigem Einzelhandel vorgesehen werden kann, wenn deren Warenangebot beschränkt wird. Es wird nur nicht durch die Festsetzung allein die Regelvermutung entkräftet, sondern die Einzelfallprüfung ist dann noch durchzuführen.

Hieraus wird deutlich, dass Einzelhandelsansiedlungen auch in Gewerbegebieten mit der BauNVO von 1990 grundsätzlich in „atypischen Fällen“, die keine wesentlichen Auswirkungen besitzen, möglich sind. In diesen Fällen ist eine Sondergebietsausweisung nicht erforderlich.

Im übrigen wird der Anregung gefolgt, dass in der Bebauungsplanbegründung die Gründe der durchgeführten Steuerung der Einzelhandelsansiedlung mit grundsätzlichem Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen in den gewerblichen Bauflächen und der Ausnahmemöglichkeit auf dem Grundstück Forststraße 1 noch weiter dargelegt werden.

1.2 Schreiben der Stadt Düsseldorf vom 05.05.2006:

Mit den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde auch das Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Grooterhorst & Partner vom 06.04.2006 zur Stellungnahme übersandt.

Hier ist anzumerken, dass laut telefonischer Mitteilung des bevollmächtigten Rechtsanwalts vom 23.05.2006 die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Forststraße 1 schon daran scheitert, dass auf der Achse Hildener Straße (Düsseldorf-Benrath) / Düsseldorfer Str. (Hilden) bereits Aldi und Lidl mit jeweils einer Filiale vertreten sind. Andere Betreiber (z.B. Penny, Norma) wollen nicht das Risiko eingehen, in dieser Konkurrenzsituation eine neue Filiale zu eröffnen.

Im übrigen bleibt es bei der Planungsabsicht der Stadt Hilden, in den gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Für das Grundstück Forststraße 1 wird aber im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Ausnahme ermöglicht, dass auf diesem Grundstück auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche angesiedelt werden könnten, wenn

1. das Warenangebot auf nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Kernsortimente beschränkt wird und
2. die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens – auch bezüglich der eventuell betroffenen Zentren der Stadt Düsseldorf – durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein entsprechendes Vorhaben ist somit in einer Einzelfallprüfung die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu entkräften. In diesem Fall sind Einzelhandelsansiedlungen auch in Gewerbegebieten mit der BauNVO von 1990 grundsätzlich in „atypischen Fällen“, die keine wesentlichen Auswirkungen besitzen, möglich.

1.3 Schreiben der Stadt Solingen vom 10.05.2006:

Mit den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde auch das Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Grooterhorst & Partner vom 06.04.2006 zur Stellungnahme übersandt.

Hier ist anzumerken, dass laut telefonischer Mitteilung des bevollmächtigten Rechtsanwalts vom

23.05.2006 die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Forststraße 1 schon daran scheitert, dass auf der Achse Hildener Straße (Düsseldorf-Benrath) / Düsseldorfer Str. (Hilden) bereits Aldi und Lidl mit jeweils einer Filiale vertreten sind. Andere Betreiber (z.B. Penny, Norma) wollen nicht das Risiko eingehen, in dieser Konkurrenzsituation eine neue Filiale zu eröffnen.

Im übrigen bleibt es bei der Planungsabsicht der Stadt Hilden, in den gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Für das Grundstück Forststraße 1 wird aber im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Ausnahme ermöglicht, dass auf diesem Grundstück auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche angesiedelt werden könnten, wenn

1. das Warenangebot auf nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Kernsortimente beschränkt wird und
2. die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens – auch bezüglich der eventuell betroffenen Zentren der Stadt Solingen – durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein entsprechendes Vorhaben ist somit in einer Einzelfallprüfung die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu entkräften. In diesem Fall sind Einzelhandelsansiedlungen auch in Gewerbegebieten mit der BauNVO von 1990 grundsätzlich in „atypischen Fällen“, die keine wesentlichen Auswirkungen besitzen, möglich.

1.4 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 09.05.2006:

Die Stadt Hilden nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer zur Kenntnis und hält – wie erbeten – an dem Planungsziel fest, in den gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Für das Grundstück Forststraße 1 wird im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Ausnahme ermöglicht, dass auf diesem Grundstück auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche angesiedelt werden könnten, wenn

1. das Warenangebot auf nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Kernsortimente beschränkt wird und
2. die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens – auch bezüglich der eventuell betroffenen Zentren der Stadt Solingen – durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein entsprechendes Vorhaben ist somit in einer Einzelfallprüfung die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu entkräften. In diesem Fall sind Einzelhandelsansiedlungen auch in Gewerbegebieten mit der BauNVO von 1990 grundsätzlich in „atypischen Fällen“, die keine wesentlichen Auswirkungen besitzen, möglich.

1.5 Schreiben der Industrie- und Handelskammer vom 08.05.2006:

Die Stadt Hilden nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer zur Kenntnis und hält – wie erbeten – an dem Planungsziel fest, in den gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Für das Grundstück Forststraße 1 wird im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Ausnahme ermöglicht, dass auf diesem Grundstück auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche angesiedelt werden könnten, wenn

1. das Warenangebot auf nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Kernsortimente beschränkt wird und
2. die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens – auch bezüglich der eventuell betroffenen Zentren der Stadt Solingen – durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein entsprechendes Vorhaben ist somit in einer Einzelfallprüfung die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu entkräften. In diesem Fall sind Einzelhandelsansiedlungen auch in Gewerbegebieten mit der BauNVO von 1990 grundsätzlich in „atypischen Fällen“, die keine wesentlichen Auswirkungen besitzen, möglich.

Der Anregung, die „Hildener Liste“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf der Planurkunde zu dokumentieren, wird gefolgt. Auch werden – entsprechend der Anregung – neben Bordellen und Dirnenunterkünfte auch alle Einrichtungen mit erotischen Angeboten ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund der Gemengelage zwischen Gewerbe und Wohnen hat im Auftrag der Stadt Hilden das Ingenieurbüro TAC, Korschenbroich eine „Schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschmissionen aus Gewerbe und öffentlichen Straßenverkehr bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung“ erarbeitet, dessen Ergebnisse in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs eingeflossen sind.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf ist basierend auf diesem Gutachten eine Gliederung des Gewerbegebiets erarbeitet worden, die die weiterhin gewollte Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in ihrer Ausnutzung so gering wie nur möglich einschränkt, aber die Nachbarschaft zur Wohnbebauung angemessen berücksichtigt.

Auch der letzten Anregung, die Wohnbauflächen östlich der Forststraße auf Grund der Vorbelastung in der vorhandenen Gemengelage als besonderes Wohngebiet (WB) festzusetzen und die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen komplett auszuschließen, wird im Bebauungsplanentwurf gefolgt.

1.6 Schreiben des Staatlichen Umweltamts Düsseldorf vom 04.05.2006, 07.06.2006 und 12.07.2006:

In den Bebauungsplanentwurf werden alle angeregten textlichen Festsetzungen zum Schutz der Wohnbauflächen vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren übernommen und in der Begründung erläutert.

Weiterhin werden auf Anregung der IHK Düsseldorf die Wohnbauflächen als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, um die Vorbelastung dieser Wohnbauflächen aus den Gewerbeflächen in der vorhandenen Gemengelage für jedermann erkennbar zu machen.

1.7 Schreiben der Rheinbahn AG vom 03.05.2006:

Die Stellungnahme der Rheinbahn AG wird zur Kenntnis genommen und der ÖPNV-Anschluss in der Bebauungsplanbegründung erläutert.

1.8 Schreiben der RWE Rhein-Ruhr AG, Regionalzentrum Neuss vom 20.04.2006:

Die übersandten Trassenpläne sind nachrichtlich in dem Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden. Außerdem wird ein Hinweis aufgenommen, dass alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten unterirdischen Leitungen und der Hochspannungsleitung der DB AG mit dem Betreiber der jeweiligen Leitung abzustimmen sind.

1.9 Schreiben der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln vom 24.05.2006:

In den Bebauungsplanentwurf wird ein Hinweis aufgenommen, dass alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten unterirdischen Leitungen und der Hochspannungsleitung der DB AG mit dem Betreiber der jeweiligen Leitung abzustimmen sind.

1.10 Schreiben der PLEdoc GmbH für die E.ON Ruhrgas AG vom 12.05.2006:

Die übersandten Trassenpläne sind nachrichtlich in dem Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden. Außerdem wird ein Hinweis aufgenommen, dass alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten unterirdischen Leitungen und der Hochspannungsleitung der DB AG mit dem Betreiber der jeweiligen Leitung abzustimmen sind.

2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Das Plangebiet liegt nördlich der Düsseldorfer Straße (B228) im Westen des Hildener Stadtgebietes.

Es wird im Süden von der Düsseldorfer Straße begrenzt.

Im Westen wird es von der westlichen Grenze des Flurstückes 245 begrenzt, welches ursprünglich nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 lag, nun aber in das Plangebiet der 2. Änderung mit einbezogen wird. Im weiteren Verlauf von Süden nach Norden wird das Plangebiet von den östlichen Grenzen der Flurstücke 268, 256 und 253 sowie nach Querung der Reisholzstraße von den östlichen Grenzen der Flurstücke 270 und 271 begrenzt.

Die nördliche Grenze verläuft Richtung Osten entlang der nordöstlichen Flurgrenze der Flur 1 bis zur Niedenstraße (nördliche Grenze des Flurstücks 121, Forststraße und nördliche Grenze des Flurstücks 214).

Östlich wird das Plangebiet in südliche Richtung von der Niedenstraße begrenzt, weiter von der nördlichen Grenze der Daimlerstraße sowie der westlichen Grenze der Forststraße. Dann quert die Grenze die Forststraße und verläuft entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 194 und 48 bis auf die Niedenstraße. Bis zur Düsseldorfer Straße wird das Plangebiet dann von der Niedenstraße begrenzt. Alle genannten Flurstücke liegen in Flur 1 der Gemarkung Hilden.

Dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung liegt der Entwurf der Begründung mit Stand vom 17.07.2006 zugrunde.

Ziel der Aufstellung ist es, für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 entsprechend dem vom Rat der Stadt Hilden am 01.03.2006 beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept in den gewerblichen Bauflächen die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen städtebaulich neu zu ordnen. Außerdem sollen in den gewerblichen Bauflächen Vergnügungsstätten und Betriebe mit erotischen Angeboten ausgeschlossen werden.

Weiterhin soll die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 in der zur Zeit geltenden Fassung Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben sein.

Im Übrigen soll der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.“

- g) Veränderungssperre Nr. 44 für den Bereich Walder Str. / Max-Volmer-Str. / Kalstert / Grenzstr.;
hier: Aufhebung der Satzung - SV 61/115.
-

Ohne Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden Beschluss:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Aufhebung der Satzung zur Veränderungssperre Nr. 44 vom 27.04.2005.

Von der Veränderungssperre Nr. 44 ist folgender Planbereich betroffen:

Das Plangebiet wird begrenzt im Osten durch die Ohligser Straße und die Grenzstraße, im Süden durch die Walder Straße, im Westen durch die Max-Volmer-Straße sowie die Westgrenze der Flurstücke 2415, 2540 und West- und Nordgrenze des Flurstückes 2548 (alle in Flur 65) und im Norden durch den Weg Kalstert.

Aufgrund der Änderungen des grundlegenden Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 und aufgrund der Einleitung neuer Bauleitplan-Verfahren in dem Bereich ist die Veränderungssperre Nr. 44 aufzuheben.“

6. Sonstiges

- a) Antrag der Bürgeraktion vom 21.06.06;
Feinstaubmessstation, Mobilfunkkonzept, Linksabbieger Düsseldorfer Str. /
Liebigstr. - SV 66/055.
-

Nach kurzer Diskussion zum Thema Linksabbiegespur an der sich die Herren Reffgen und Rech beteiligten, bat Herr Welke nochmals um Überprüfung seines Antrages zur Verlängerung der Aufstellfläche.

Sodann nahm der Stadtentwicklungsausschuss die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

- b) Alter Markt
hier: Vorläufige Unterschutzstellung gem. § 4 Denkmalschutzgesetz NRW - SV 60/047.

Nach kurzer Aussprache unter Beteiligung der Herren Horzella, Buddenberg und Rech fasste der Stadtentwicklungsausschuss mit 18 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung nachstehenden Beschluss:

„Der Rat der Stadt Hilden nimmt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss Kenntnis von der vorläufigen Unterschutzstellung gem. § 4 Denkmalschutzgesetz NRW des von den geplanten Umgestaltungsmaßnahmen betroffenen Bereiches des „Alten Marktes“ in Hilden und beschließt die vorläufige Eintragung als Bodendenkmal in die Denkmalliste.“

- c) Überprüfung der Denkmalwürdigkeit des Gebäudes Walder Straße 21
hier: Eintragung in die Denkmalliste - SV 60/048.

Nach kurzer Diskussion fasste der Stadtentwicklungsausschuss mit 18 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung nachstehenden Beschluss:

„Der Rat der Stadt Hilden nimmt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss Kenntnis von der Denkmalwürdigkeit des Gebäudes Walder Straße 21 in Hilden und beschließt seine Eintragung in die Denkmalliste.“

- d) Überprüfung der Denkmalwürdigkeit des Gebäudes Walder Straße 24a
hier: Eintragung in die Denkmalliste - SV 60/049.

- zurückgezogen -

- e) Abfallwirtschaftliche Daten der Stadt Hilden im Jahr 2005 - SV 68/017.

Ohne Aussprache nahm der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschlussvorschlag zur Kenntnis:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis von den abfallwirtschaftlichen Daten der Stadt Hilden im Jahr 2005.“

- f) INFA Kennzahlenvergleich Abfallwirtschaft & Stadtreinigung Institut für Abfall, Abwasser und Infrastruktur-Management GmbH
Auswertungen für das Bezugsjahr 2004 - SV 68/018.

Ohne Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss nachstehenden Beschluss:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis vom Kennzahlenvergleich Abfallwirtschaft des „**Institut für Abfall, Abwasser und Infrastruktur-Management GmbH**“ der Fachhochschule Münster, an dem die Stadt Hilden zum dritten Mal teilgenommen hat.

Der Stadtentwicklungsausschuss befürwortet die weitere Teilnahme der Stadt Hilden an dem Kennzahlenvergleich.“

III. Nichtöffentliche Sitzung:

7. Vorstellung aktueller Bauvorhaben - o. SV.

Herr Trapp erläuterte die Maßnahmen mit dem Aktenzeichen 000706-2006, 000716-2006, 000886-2006, 000908-2006, 000947-2006 und 000969-2006.

zusätzlich

- a) Körnerstraße/Fabricsiusstraße

Herr Groll erläuterte an hand eines Planes die beabsichtigte Höhenentwicklung und Dachform und Schnitte. Man verhandle mit der Aachener über den Erwerb der Dreiecksfläche zur Spielplatzerweiterung.

- b) Bahnhofsgebäude

Herr Trapp informierte den Ausschuss über den aktuellen Sachstand zum Thema Brandschutz im Zugangsbereich zu den Gleisen.

8. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.

- k e i n e -

9. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.

- a) Herr Buddenberg: Gründungsgutachten „Alter Markt“

Herr Budenberg bat, das Gründungsgutachten für den Bereich „Alter Markt“ den Fraktionen zur Verfügung zu stellen.

b) Herr Buddenberg: Mühle 1

Herr Buddenberg wies darauf hin, dass der Bereich Mühle stark durch geparkte Wohnwagen benutzt werde. Herr Rech sicherte die Weiterleitung dieses Hinweises an das Ordnungsamt zu.

c) Herr Schreier: Ergänzung zum Tagesordnungspunkt 3b.

Herr Schreier wies darauf hin, die Sitzungsvorlage 66/056 sei mit Rücksicht auf den zu Tagesordnungspunkt 3b gefassten Beschluss um Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen zu ergänzen.

Ende der Sitzung: 20.35 Uhr.

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

(H e l i k u m)
Ratsmitglied

(B o s b a c h)
Städt. Oberverwaltungsrätin

g e s e h e n:

Bürgermeister

Beigeordneter

Bürgermeister

Beigeordneter

st/hs