

Niederschrift

über die 23. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am **Mittwoch, dem 21.03.2007**.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses hatten sich nach ordnungsgemäßer Einladung des Vorsitzenden, Ratsmitglied Hans-Heinrich Helikum, vom 08.03.2007 um 17.00 Uhr im Saal des Bürgerhauses versammelt.

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

I. die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses

a) aus dem Rat

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

b) sonstige Ratsmitglieder als Zuhörer

Friedhelm Burchartz;

c) sachkundige Bürger

1. Werner Buddenberg,
2. Klaus Cohausz f. Wolfgang Frey,
3. Franz-Dieter Schnitzler;

d) beratendes Mitglied

Günter Pohlmann;

II. vorübergehende Berater und Zuhörer

1. Herr PHK Busch (Polizei) bis TOP 5,
2. Herr Nagel, (Behindertenbeirat),
3. Herr Apersbach (Seniorenbeirat),

4. Herr Hillebrand (Stadtmarketing);

III. von der Verwaltung

1. Beig. Thiele,
2. Beig. Rech,
3. Herr Trapp, stellv. Amtsleiter IV/60, zugl. als Schriftführer,
4. Herr Tenner, Jurapraktikant IV/60,
5. Herr Stuhlträger, Amtsleiter IV/61,
6. Herr Groll stellv. Amtsleiter IV/61,
7. Herr Mittmann, Amtsleiter IV/66,
8. Herr Hanke, Amtsleiter IV/68,
9. Herr Scheib, Amtsleiter II/26,
10. Herr Witek, Amtsleiter I/14,
11. Frau Heise, Verwaltungsangestellte;

Tagesordnung:

I. Öffentliche Sitzung:

1. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.
2. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.
3. Sonstiges
 - a) Beratung des Haushaltsplanes 2007 - SV 60/068.
 - b) „Ferdinand-Lieven-Schule, Lortzingstr. 1, Sanierung auf Grund von Brandschutzauflagen
hier: Unterlagen gem. § 14 GemHVO“ - SV 26/032.
 - c) Interkommunales Projekt im Kreis Mettmann: Luftbildbefliegung - SV 61/145.
4. Umwelt

Auswirkungen des Orkans „Kyrill“ auf den städtischen Baumbestand - SV 66/080.
5. Anregungen und Beschwerden

Anregung gemäß § 24 GO NW
hier: Verkehrsberuhigung Luisenstraße - SV 66/077.
6. Anträge
 - a) Baumschutzsatzung
hier: Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / Die GRÜNEN in der Sitzung des

- b) Antrag der Fraktion Bürgeraktion Hilden
„Kyoto-Protokoll auch in Hilden umsetzen!“ - SV 66/082.

7. Verkehrsangelegenheiten

ÖPNV-Anbindung der Köbener Straße;

hier: Bericht der Firma Rheinbahn über die Probezeit - SV 61/148.

8. Bau- und Planungsangelegenheiten

- a) Rahmenplan „Nördliche Unterstadt“
hier: Beschluss über den Abschlussbericht - SV 61/127.
- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung für den Bereich Mittelstr. / Bismarckstr. / Itter / Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz (Hauptfiliale der Sparkasse HRV);
hier: 1. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. Aufstellungsbeschluss - SV 61/149.
- c) 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hilden für einen Bereich westlich des Westringes (Grundstück: Westring 7);
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Offenlagebeschluss - SV 61/138.
- d) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66B, 2. Änderung (VEP Nr. 7) für einen Bereich westlich des Westringes (Grundstück: Westring 7);
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Offenlagebeschluss - SV 61/147.
- e) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung (VEP Nr. 8) für den Bereich Lehmkuhler Weg / Richrather Str.;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Offenlagebeschluss - SV 61/151.
- f) 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 61/146.
- g) Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str. / Kalstert / Qiagen Str.;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage
2. Beschluss als Satzung - SV 61/150.
- h) Aufstellung eines Generalentwässerungsplanes für das Regenwasserkanalnetz der Stadt Hilden;

- Mittelbereitstellung im Vorgriff auf zukünftige Haushaltsplanberatungen - SV
66/079.

II. Nichtöffentliche Sitzung:

9. „Bemusterung Farb- und Materialauswahl“ für Fassade Mittelstraße 29-33 - o. SV.
10. Vorstellung aktueller Bauvorhaben - o. SV.
11. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.
11. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.

Um 17.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende die Sitzung im Saal des Bürgerhauses und begrüßte die Ausschussmitglieder, die Vertreter der Verwaltung und die Presse sowie die erschienenen Bürgerinnen und Bürger. In die Begrüßung schloss er Herrn Nagel (Behindertenbeirat) sowie Herrn Apersbach (Seniorenbeirat) und Herrn Hillebrand (Stadtmarketing) ein.

Der Vorsitzende stellte sodann die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Herr Rech bat, den TOP 9 des nichtöffentlichen Teils hinter TOP 8h im öffentlichen Teil zu beraten.

Hierzu bestanden keine Einwände und es wurde sodann wie folgt beraten und beschlossen.

1. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.

a) Herr Groll: Propylenleitung- und Kohlenmonoxydleitung

Herr Groll teilte mit, dass entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss vom 14.02. 2007 die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11. bis 25.04.2007 erfolgt. Hierbei handele es sich allerdings nur um ein Kennntnisnahmeverfahren bzw. eine öffentliche Zustellung.

b) Herr Mittmann: Ausbau Bruchhauser Weg.

Herr Mittmann erklärte, dass vor ca. 14 Tagen mit dem Ausbau des Bruchhauser Weges/Karnaperstr. begonnen worden sei. Hier erfolge auch eine entsprechende Anbindung der Wilhelmine-Fliedner-Str., um bisherige Verkehrssicherungsprobleme auszuräumen. Im Zuge des Ausbaus wurden 5 kleinere Bäume gefällt, die man durch eine Neubepflanzung mehr als kompensieren werde.

c) Herr Scheib: Bahnhofsgebäude.

Herr Scheib beantwortete die Anfrage der Bürgeraktion in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 14.02.2007 zum Regenwassereinbruch im Gleistunnel des S-Bahnzuganges südwestlich des Bahnhofsgebäudes. Er teilte mit, dass man den bisherigen Wassereinfluss zwar nicht verhindern konnte, dieser aber spätestens mit dem Gerüstbau rund um das Bahnhofsgebäude zwecks dessen Sanierung verhindert würde.

d) Herr Scheib: Beantwortung einer Anfrage in der StEA-Sitzung vom 14.02.2007.

Herr Buddenberg wollte wissen, wie es mit der Überprüfung des Sitzungssaales in Bezug auf Störungen der Sprechanlagen aussehe.

Auf diese Frage antwortete Herr Scheib und erklärte, dass die nicht ausgeschalteten Handys Ursache für die Störung der Anlage seien.

2. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.

a) Frau Alkenings: Erhalt der Hildener S-Bahn-Anbindung - Antrag.

Frau Alkenings stellte für die SPD-Fraktion folgenden schriftlichen Antrag:

„Der Bürgermeister wird beauftragt, sich schnellstmöglich beim VRR-Vorstand, dem VRR-Verwaltungsrat, dem Landrat sowie den Vertretern des Kreises Mettmann in der VRR-Verbandsversammlung für den Erhalt der bisherigen S-Bahn-Anbindung an den Düsseldorfer Hauptbahnhof und den Flughafen einzusetzen.

Wichtig sind vor allem der Erhalt der Taktfrequenz und die Anzahl der Fahrten pro Tag sowie das Angebot in den Randzeiten (Nachtverkehr).

Ein Mitglied des VRR-Vorstands und ein Vertreter der DB AG sind in die nächste Sitzung des StEA einzuladen.

Begründung:

In der NRZ vom 18.03.2007 wurde über Pläne des VRR berichtet, in seiner Verwaltungsratssitzung am 29.03.2007 massive Angebotskürzungen und -umstellungen im SPNV zu beschließen.

Der S-Bahn-Anschluss ist ein wichtiger Standortfaktor für Hilden. Wenn man sich die Auslastung der S7 im Berufsverkehr ansieht, müsste es hier eher eine Angebotsausweitung als Einschränkungen geben.

Aus ökologischen Gesichtspunkten ist eine Angebotseinschränkung, die zu mehr Autoverkehr führen wird, völlig kontraproduktiv.

Durch die zwangsläufig folgenden Änderungen aller vertakteten Fahrpläne (Busse und andere Züge) werden hohe Kosten entstehen, die bisher überhaupt nicht berücksichtigt wurden.

Die Stadt Hilden ist zwar nicht Vertragspartner des VRR, sondern der Kreis Mettmann. Die Stadt Hilden bezahlt aber über die VRR-Umlage u.a. das S-Bahn-Angebot. Es ist uns unverständlich, dass die betroffenen Städte in solche Planungen nicht einbezogen werden.“

Herr Groll erklärte, dieser Antrag sei für Hilden sehr wichtig. Die Kürzungen der Regionalisierungsmittel betreffe ganz NRW und führe dazu, dass man von 2006 - 2008 ca. 2 Mio. Zugkilometer einsparen müsse. Ab 2008 sollen 1 Mio. SB-Kilometer wegfallen. Dies führe zu massiven Änderungen. Eine Lösung sei, das heutige System beizubehalten (20 Min.-Takt), oder auf einen 15 - 30 Min.-Takt umzustellen. Mit dem Fahrplanwechsel, welcher in der Verwaltungsrats-Klausurtagung des VRR am 29.03.2007 beschlossen wird, habe man ab dem nächsten Jahr zu leben.

Herr Kleuser bemerkte, dies sei unglaublich und stellte die Frage, wer hier wen nicht rechtzeitig informiert habe.

Herr Groll erwiderte, die entsprechende Regionalkonferenz sei am 27.02.2007 in Gelsenkirchen gewesen, die Materialien seien Mitte März eingegangen. Man habe somit die erste Chance zur Information seitens der Stadt.

Herr Welke erinnerte, man habe in der Vergangenheit Überlegungen angeregt, hier über eine Privatisierung oder Eigenregie nachzudenken.

Herr Groll erwiderte, der Vertrag liefe noch bis 2015, erst danach könne man neue Verkehrsbetriebe einbinden und darüber nachdenken. Von Seiten des VRR gäbe es Überlegungen hierzu erst nach 2015. Bei entsprechenden Signalen könne über Alternativen nachgedacht werden.

Nach dieser Diskussion wurde der Antrag einstimmig beschlossen.

Herr Groll, versprach diesen Antrag so schnell wie möglich umzusetzen und den Verantwortlichen zu übersenden..

b) Herr Schnitzler: „Entwicklung des städtischen Stromverbrauches“ - Anfrage.

Herr Schnitzler stellte für die BA folgende schriftliche Anfrage:

„Entwicklung des städtischen Stromverbrauches“

Stromkosten stellen einen nicht unerheblichen Anteil an den Aufwendungen im Haushalt der Stadt dar. Strombezugskosten zu mindern, hat jedoch nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch eine umweltbezogene Komponenten, wenn es darum geht, den Stromverbrauch der Stadt sektorspezifisch zu beobachten und den Erfolg von Energiesparmaßnahmen der Stadtverwaltung zu dokumentieren.

Mit der europaweiten Ausschreibung der Stromversorgung können einerseits ökonomische Einsparpotenziale erschlossen werden (z.B. durch Bündelverträge), andererseits kann durch die Nachfrage nach Ökostrom ein Beitrag zum Klimaschutz und damit zur nachhaltigen Entwicklung geleistet werden. Beispiele in anderen Kommunen beweisen, dass ein anteiliger Bezug von Ökostrom wirtschaftlich vertretbar ist.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Stadtverwaltung:

1. Wie ist der Stand der Überlegungen zum Bezug von Ökostrom für die kommunalen Liegenschaften als Beitrag zur CO₂-Minderung?
2. Ist hier ein Vergleich der Wirtschaftlichkeit zur konventionellen Stromversorgung gemacht worden?
3. Welche Laufzeit hat der Strombezugsvertrag, zu welchem Datum läuft er aus?
4. Wie hoch war der Stromverbrauch der Stadt im Jahr 2006 insgesamt und aufgeteilt auf die Verbrauchsgruppen
 - Verwaltungsgebäude,
 - Schulen und Kindergärten,
 - Sonstige städtische oder von der Stadt genutzte Liegenschaften (Theater, Sportstätten etc.),
 - Sonstiger Stromverbrauch,
5. Wie hat sich der Stromverbrauch insgesamt und aufgeteilt in die o.g. Verbrauchsgruppen in den Jahren 2004 bis 2006 entwickelt?
6. Wie haben sich die gesamten Stromkosten für die Stadt in den Jahren 2004 bis 2006 entwickelt?

c) Herr Schnitzler: „Hildener Umwelttag/Europäische Woche der Mobilität“ - Antrag.

Herr Schnitzler stellte für die Bürgeraktion Hilden folgenden schriftlichen Antrag:

Der Stadtentwicklungsausschuss möge beschließen:

„ Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein Konzept für einen „Hildener Umwelttag“ mit dem Thema „Mobilität und Verkehr in Hilden“ zu erarbeiten und bis Juni 2007 im Stadtentwicklungsausschuss vorzulegen.

Im Anschluss daran sollte das Konzept während der „Europäischen Woche der Mobilität“ vom 16. bis 22. September 2007 umgesetzt werden. Dabei sind die Rheinbahn AG, die Stadtwerke, der ADAC, der ADFC, Der BUND, Unternehmen und Vereine zu beteiligen.“

Begründung

Die „Europäische Woche der Mobilität“ findet 2007 zum fünften Mal statt. Voraussichtlich werden sich wieder zahlreiche europäische Städte und Gemeinden für die Umwelt in Ihrer Kommune engagieren. Abgeschlossen wird die Woche am 22. September mit einem europaweiten Aktionstag. Das Schwerpunktthema des Jahres 2007 lautet „Straßen zum Leben“ und beschäftigt sich u.a. mit der Rückgewinnung des Straßenraums für urbanes Leben und der Partizipation der Anwohner.

Die europaweite Aktionswoche wird vom Bundesumweltministerium gefördert. Wichtige Themen der Aktionswoche sind unter anderem die Reduktion der verkehrsbedingten Feinstäube, die umweltverträgliche Entwicklungen des Güterverkehrs, die Förderung von Biokraftstoffen und Erdgasfahrzeugen - oder auch die Attraktivität des Radverkehrs und erholsame Alternativen für einen Urlaub ohne Auto.

Umweltfreundliches Mobilitätsverhalten heißt nicht nur Klimaschutz, sondern auch mehr Lebensqualität für alle. Hilden ist Mitglied im Klima-Bündnis. Deshalb sollte in Hilden 2007 ein Ideentag stattfinden, der den verschiedensten Hildener Akteuren die Gelegenheit bietet, Aktionen zu veranstalten und neue Angebote vorzustellen. Projekte, Verbände und Vereine sowie Unternehmen können sich bei der Bevölkerung bekannt machen.

Zu einem späteren Zeitpunkt in 2007 wird die Möglichkeit bestehen, sich auf der Webseite der Initiative unter <http://www.mobilityweek-europe.org> als Teilnehmerstadt zu registrieren und geplante Aktionen oder vorläufige Programme einzugeben.

d) Frau Alkenings: Energiesparlampen - Antrag.

Frau Alkenings stelle für die SPD-Fraktion folgenden schriftlichen Antrag:

Energiesparlampen

Die Verwaltung wird beauftragt, in den städtischen Gebäuden nur noch Energiesparlampen zu verwenden.

Begründung:

Energiesparlampen sind beim Kauf teurer als Glühlampen. Sie verbrauchen aber weniger Strom (bis zu 80 Prozent) und haben eine wesentlich höhere Betriebsdauer.

e) Frau Vogel: Bericht über Maßnahmen zur Energieoptimierung - Antrag.

Frau Vogel stellte für die Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN folgenden schriftlichen Antrag:

Die Verwaltung legt dem Fachausschuss bis zur Sommerpause einen Bericht über alle in den letzten zwei Jahren durchgeführten und für die kommenden zwei Jahre geplanten Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs an städtischen Gebäuden vor. Außerdem sind alle vorhandenen Energiedaten je Gebäude zusammenzustellen.

Diese Daten sind auch bei den städtischen Töchtern zu erheben. Eine entsprechende Beschlusslage ist in den Aufsichtsräten herbeizuführen.

Begründung:

Der Klimareport der Vereinten Nationen (IPCC-Report) hat wissenschaftlich unbestreitbar dargelegt, dass der Klimawandel von uns Menschen verursacht wird.

Auch die Stadt Hilden ist gefordert, ihren Beitrag zu einem schnellen „Umsteuern“ zu leisten und ihre CO₂-Emissionen drastisch zu reduzieren.

Der geforderte Bericht soll der Politik als ein Baustein Grundlagen für eine fundierte Beratung über konkrete Maßnahmen für den Klimaschutz (ein Klimaschutzkonzept) in unserer Stadt liefern.

- f) Frau Vogel: Zum Tagesordnungspunkt 8b - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A - (Hauptfiliale der Sparkasse HRV) - Antrag.

Frau Vogel stellte für die Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN folgenden schriftlichen Antrag:

Die Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN beantragt, die Planung dahingehend zu ändern, dass neben Handelsnutzung auch Wohnnutzung vorgesehen wird. Auch bei einer Ausweitung des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes - verträgt sich an der zur Bismarckstraße zugewandten Seite des Neubaus Wohnen mit einer häufigeren Nutzung des Platzes.

Begründung:

Auch in Hilden werden immer mehr Wohnungen im Innenstadtbereich nachgefragt. Außerdem wird durch ein größeres Wohnangebot der Verödung des Stadtkerns außerhalb der Geschäftszeiten entgegengewirkt.

3. Sonstiges

- a) Beratung des Haushaltsplanes 2007 - SV 60/068.

Die Sitzungsvorlage wurde sodann auf der Basis der vorliegenden Liste beraten. Die vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Änderungen und Abstimmungsergebnisse sind in der Änderungsliste aufgeführt, die dieser Niederschrift beiliegt.

Nach verschiedenen Wortbeiträgen fasste der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschluss:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt zum Haushaltsplan-Entwurf 2007 folgende Änderung gemäß beiliegender Änderungsliste.“

- Sitzungspause von 19.00 Uhr bis 19.20 Uhr -

- b) Ferdinand--Lieven-Schule, Lortzingstr. 1. Sanierung auf Grund von Brandschutzaufgaben

hier: Unterlagen gem. § 14 GemHVO“ - SV 26/032.

Nach kurzer Aussprache nahm der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden Beschlussvorschlag an:

„Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt nach Vorberatungen im Ausschuss für Schule, Sport und Soziales sowie dem Stadtentwicklungsausschuss der Sanierung der Ferdinand-Lieven-Schule auf Grund von Brandschutzauflagen und den nach § 14 GemHVO vorgelegten Unterlagen mit den ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 411.500,00 Euro zu.“

c) Interkommunales Projekt im Kreis Mettmann: Luftbildbefliegung - SV 66/080.

Die Städte Ratingen und Langenfeld sowie der Kreis Mettmann erklärten sich zur Erstellung des Vertrages bereit, erklärte Herr Stuhlträger. Zurzeit liege jedoch noch kein endgültiger Vertragsentwurf vor. Sobald der abgestimmte Vertragsentwurf den Kommunen vorliegt, wird die Sitzungsvorlage ergänzt.

Frau Alkenings stimmte für die SPD-Fraktion der Sitzungsvorlage zu.

Sodann fasste der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig nachstehenden Beschluss:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, sowie im Haupt- und Finanzausschuss, die notwendigen Gelder zur Durchführung des interkommunalen Projektes „Luftbildbefliegung“ zur Verfügung zu stellen und beauftragt die Verwaltung einen entsprechenden Vertrag abzuschließen.“

4. Umwelt

Auswirkungen des Orkans „Kyrill“ auf den städtischen Baumbestand - SV 66/080.

Frau Donner bedankte sich bei der Verwaltung für den ausführlichen Bericht und nahm diesen für die SPD-Fraktion zur Kenntnis.

Einstimmig fasste der Stadtentwicklungsausschuss nachstehenden Beschluss:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis von den Auswirkungen des Orkans „Kyrill“ auf den städtischen Baumbestand.“

5. Anregungen und Beschwerden

Anregung gemäß § 24 GO NRW
hier: Verkehrsberuhigung Luisenstraße - SV 66-/77.

An der Beratung und Beschlussfassung nahm Frau Barata nicht teil.

Eingangs ließ der Vorsitzende die Sitzung unterbrechen, um Herrn Rave das Wort zu erteilen.

Nach Wiedereintritt in die Sitzung erklärte Frau Alkenings, sie halte weitere verkehrslenkende Maßnahmen für nicht sinnvoll und bat die Verwaltung möge prüfen, ob die Anschaffung einer weiteren werbefinanzierten Messkontrolltafel möglich sei.

Sodann nahm der Stadtentwicklungsausschuss folgenden neuen Beschlussvorschlag einstimmig an:

1. Stadtentwicklungsausschuss
Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:
Der Bürgerantrag wird abgelehnt.
Die durchgeführten Messungen zeigen, dass die Verkehrssicherheit gegeben ist.
Es werden keine Änderungen in der Luisenstraße vorgenommen.
2. Haupt - u. Finanzausschuss
Der Haupt - u. Finanzausschuss beschließt:
Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses wird zur Kenntnis genommen.

6. Anträge

- a) Baumschutzsatzung
hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.02.2007 - SV 66/081.

Nach mehreren kurzen Wortbeiträgen erklärte Frau Vogel für die Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN, es seien genug Argumente ausgetauscht und man solle abstimmen lassen.

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit 16 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen den Antrag zur Baumschutzsatzung abzulehnen.

- b) „Kyoto-Protokoll auch in Hilden umsetzen“
hier: Antrag der Fraktion „Bürgeraktion Hilden“ in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.02.2007 - SV 66/082.

Herr Schnitzler merkte an, er vermisse in der Ausführung der Sitzungsvorlage konkretere Zahlen und Fakten, auch wenn er sich der Komplexität des Antrages bewusst sei. Er bedaure sehr, dass es keinen „Runden Tisch“ mehr gäbe.

Herr Rech stellte fest, dass es sich hier zunächst nur um die Beschlusslage zum Antrag handele. Erst im Falle einer positiven Beschlusslage wäre die Bearbeitung des Antrages die Folge.

Frau Krall erklärte, sie sehe hier gute Ansätze, jedoch sei der Antrag zu umfangreich und belaste die Verwaltung enorm. Schließlich seien einige Punkte bereits abgestimmt oder in Arbeit.

Herr Schnitzler entgegnete, dass man in jeder Sitzung auch mehrere Anträge stellen könne. Dies sei seiner Meinung nach aber nicht sinnvoll.

Frau Alkenings merkte an, dass man mit einem derart umfangreichen Antrag der Bürgeraktion, diese erst die Verwaltung arbeiten lasse und hinterher sage, nein brauchen wir nicht. Außerdem läge die Reduzierung der CO²-Belastung durch weniger Kraftfahrzeuge nicht im Einfluss der Gemeinde.

Daraufhin erwiderte Herr Reffgen, Frau Alkenings sähe ihre gestellten Anträge natürlich völlig anders. Daher bliebe der BA nichts anderes übrig, einen Reigen von Anträgen zu stellen. Mit 15 Ja-Stimmen gegen 2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen fasste der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschluss:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss den Antrag der Fraktion „Bürgeraktion Hilden“ abzulehnen.“

7. Verkehrsangelegenheiten

ÖPNV-Anbindung des Bereiches Köbener Straße;
hier: Bericht über die Probezeit - SV 61/148.

Frau Vogel bat die Verwaltung, neue Überlegungen für eine bessere Anbindung von Stadtquartieren zu erarbeiten, welche nicht hinreichend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen seien. Bis dahin sollte die Rheinbahn die Linie 782 weiterhin in einer Schleifenfahrt über den Grünwald und die Köbener Straße fahren lassen.

Frau Alkenings befürwortete dies und erklärte, nicht nur für den Bereich „Elbsee“, sondern auch für den Hildener Süden sollten diese Überlegungen mit einbezogen werden. Ferner bat sie die Verwaltung zu prüfen, ob der Einsatz von Bürgerbussen in engen Straßenzügen im Hildener Süden anhand der Ermittlung von Fahrgastzahlen sinnvoll sei.

Der Stadtentwicklungsausschuss nahm sodann mit 18 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung den Beschlussvorschlag wie folgt an:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschließt, den Probetrieb der Linie 782 der Rheinbahn zur besseren ÖPNV-Erschließung des Bereiches Köbener Straße zum nächstmöglichen Zeitpunkt einstellen zu lassen. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, neue konzeptionelle Überlegungen zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindungen der bisher schlecht angebundenen Stadtquartiere in Hilden zu erarbeiten und bei nächster Gelegenheit dem Ausschuss zur Beratung vorzulegen.“

8. Bau- und Planungsangelegenheiten

a) Rahmenplan „Nördliche Unterstadt“;
hier: Beschluss über den Abschlussbericht - SV 61/127.

Herr Groll erläuterte die Sitzungsvorlage und erklärte, den Museumshof wolle man mittelfristig autofrei bekommen. Ein neues Konzept sowie neue Überlegungen zu einer neuen Zufahrt seien in der Entwurfsplanung.

Frau Krall erklärte für die CDU-Fraktion Freude darüber, dass sich endlich etwas bewegt. Bereits der Kultur- als auch der Wirtschaftsförderungsausschuss habe den Bebauungsplan Nr. 240 von Priorität 4 auf 2 angehoben. Sie sähe hier allerdings auch die Notwendigkeit, eine Veränderungssperre zu beschließen. Gleiches sei ihrer Meinung nach auch für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 C erforderlich. Zur besseren Anbindung der Unterstadt an die Innenstadt, besonders auch des Bahnhofes, sollte die ÖPNV-Anbindung sowie der Fußwegausbau optimiert werden.

Herr Groll erwiderte, den Bebauungsplan 240 habe man bereits in die Prioritätenliste aufgenommen. Dessen Bearbeitung sei derzeit noch ohne eine Veränderungssperre oder die Einleitung eines Umlegungsverfahrens möglich. Dies gelte allerdings nicht für den Bebauungsplan Nr. 10 C.

Herr Welke vertrat die Auffassung, rechtlich sehe er keine Möglichkeiten zur Einleitung eines Umlegungsverfahrens.

Frau Vogel erklärte, die Maßnahme der vorgestellten Prioritätenliste sei in der Regel laufende Tätigkeit der Verwaltung.

Frau Alkenings erinnerte an die Bürgerinformationsveranstaltung und die Absicht zur Bündelung zusammengehörender Maßnahmen. Sie sah daher keine Notwendigkeit der Prioritätenveränderung. Ihrer Meinung nach bedürfe es auch zur Zeit keiner Veränderungssperre und auch keines Umlegungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 240. Insgesamt bewertete sie den Rahmenplan als sehr sinnvoll und stimme diesem zu.

Herr Rech sprach sich dafür aus, den Rahmenplan im Grundsatz zu beschließen, da die Rangfolge der Prioritätenliste unbedeutend sei. Er schlug vor, die vom Kulturausschuss vorgeschlagene Prioritätenrangfolge 1 bis 4 zu belassen. Schließlich sei dies eine Finanzierungsdiskussion.

Herr Pohlmann erinnerte an die Beschlusslage des Kulturausschusses.

Auch Frau Krall verwies auf dies Beschlusslage und merke an, dass für die Erweiterung des Museumshofes eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich sei. Ferner wies sie darauf hin, dass ca. 2008 mit der Nutzungsaufgabe des Postgebäudes zu rechnen sei. Auch sei eine 8-geschossige Bebauung im Einzugsbereich des Bahnhofes heute nicht mehr zeitgemäß. Daher solle die Verwaltung die kommenden 4 Jahre nutzen, eine Neustrukturierung der Unterstadt herbeizuführen.

Daraufhin schlug der Vorsitzende vor, die Prioritätsstufe 2) in 2a) (Vorschlag Kulturausschuss) + 2b) (bisheriger Inhalt der Priorität 2) zu unterteilen. Über diesen Vorschlag ließ er wie folgt abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

alte Version Priorität 2: = 7 Ja-Stimmen und 12 Nein-Stimmen

neue Version Priorität 2: in 2a + 2b = 12 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen

Sodann nahm der Stadtentwicklungsausschuss folgenden geänderten Beschlussvorschlag mit 12 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen an:

Beschlussvorschlag des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.03.2007:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung in den genannten Fachausschüssen für den Geltungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplanes Nördliche Unterstadt folgendes Handlungsprogramm mit den jeweiligen Prioritäten:

Priorität 1:

Denkmalgerechter Umbau und Umnutzung des ehemaligen Empfangsgebäudes des Bahnhofs

Aufwertung des Zugangs zu den Bahngleisen

Umbau des Bahnhofsvorplatzes mit Durchführung eines entsprechenden Workshops

Priorität 2:

Priorität 2a:

Aufwertung des Museumshofes des Wilhelm-Fabry-Museums durch eine andere Erschließung des nördlich angrenzenden Garagenhofes.

Die Erweiterung des Museums ist zur Stärkung des kulturellen Ortes in diesem Stadtteil wei-

terzuverfolgen und bei der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes 240 zu berücksichtigen.“

Priorität 2b:

Umbau des Kreuzungsbereichs Feldstraße / Poststraße / Körnerstraße (Rückbau der Verkehrsflächen, Umbau zum Quartiersplatz)

Verdeutlichung der Tempo-30-Zone durch Fahrbahnpliktogramme (Schriftzug „30“) an 5 Standorten

Neugestaltung / übersichtliche Erschließung des Spielplatzes Körnerstraße

Priorität 3:

Verengung des Einmündungsbereichs der Benrather Straße in die Poststraße

Erneuerung der Beleuchtung auf der Poststraße

Verkehrssicherung auf den Gehwegen, an der Bahnhofsallee, Fabriciusstraße West, Körnerstraße

Priorität 4:

Nutzbarmachung der Grünfläche Terrania als Erholungsfläche für Anwohner.

Die einzelnen Maßnahmen sollen seitens der Verwaltung in dem Haushaltsplan 2007 und in den folgenden Jahren berücksichtigt werden, damit der Rat im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanberatungen über die konkrete Umsetzung der Maßnahmen entscheiden kann.“

- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEP Nr. 9) für den Bereich Mittelstr./Bismarckstr./Itter/Dr. Ellen-Wiederhold-Platz (Hauptfiliale der Sparkasse HRV) hier:
1. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 2. Aufstellungsbeschluss - SV 61/149.

Frau Vogel bat die Verwaltung unter Hinweis auf ihren entsprechenden Antrag die Pläne so zu ändern, dass neben einer Handelnutzung auch eine Wohnungsnutzung vorgesehen werde.

Diesen Änderungswünschen schloss sich Herr Welke an. Er verwies auf die Tatsache, dass es zur Bebauung dieses Bereiches im Studentenwettbewerb mehrere Vorschläge gegeben habe und er sich nun wundere, warum nur ein Vorschlag vorgestellt würde.

Herr Rech erläuterte, dass es hier nur um den Aufstellungsbeschluss selbst ginge, nicht um Inhalte. Sofern Inhaltsänderungen gewünscht würden müsse er darauf hinweisen, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhabenträger das Planungsziel vorgebe. Die Stadt könne nur den Vorschlag annehmen oder ablehnen, aber nicht ohne Rücksprache mit dem Vorhabenträger ändern. Die Sparkasse habe immer klargestellt, dass Wohnungen nicht vorgesehen seien. Schließlich sei Investorenwunsch immer nur die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und die Neuerrichtung der Sparkassenfiliale gewesen. Aus diesem Grunde habe sich der Vorhabenträger (die Sparkasse) wegen der Verfahrenseile auch für ein VEP-Verfahren entschieden.

Herr Buddenberg erklärte, er sei sehr irritiert und sehe hier nur Widersprüche.

Frau Alkenings stimmte den Ausführungen von Herrn Rech zu. Allerdings bat sie den Vorhabenträger um Berücksichtigung folgender Punkte:

- Einplanung ausreichender Fahrradabstellplätze

- Gebäudefassade näher zur Bismarckstraße
- Vergrößerung des Ellen-Wiederhold-Platzes
- möglichst Beibehaltung der bisherigen Gebäudeflucht an der Mittelstraße.

Herr Welke erklärte wie auch nochmals Frau Vogel, man werde wegen fehlender Wohnbebauung dem Beschluss nicht zustimmen.

Nach diesen Erläuterungen bat Herr Buddenberg um eine kurze Unterbrechung.

Nach Wiedereintritt in die Sitzung stimmte der Stadtentwicklungsausschuss auf Antrag der CDU-Fraktion einstimmig für die Vertagung der Sitzungsvorlage in die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.05.2007.

- c) 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden für den Bereich des Grundstückes Westring 7;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
 2. Offenlagebeschluss - SV 61/138.
-

Nach kurzer Diskussion stimmte der Stadtentwicklungsausschuss mit 18 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung folgendem Beschlussvorschlag zu:

„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 der Stadt Langenfeld vom 09.11.2006

Die Stadt Langenfeld regt in ihrem Schreiben an, bereits im Flächennutzungsplan-Verfahren die maximale Verkaufsflächenobergrenze des Sondergebietes sowie die Obergrenze des zentrenrelevanten Randsortimentes festzulegen.

Dieser Anregung wird gefolgt. Die Gesamtverkaufsfläche in den beiden Sondergebieten der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf 15000 m² (10000m² + 5000 m²) für großflächigen nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandel festgelegt, die darin enthaltene Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente liegt bei 1300 m² (800m² + 500m²). Die Planzeichnung ist entsprechend ergänzt worden.

1.2 Schreiben der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf vom 20.11.2006

Die IHK regt an, die Zweckbestimmung für die Sondergebiete näher zu bestimmen. Außerdem soll die Fläche der maximal zulässigen Randsortimente mit zentrenrelevanten Warengruppen auch schon im Flächennutzungsplan festgeschrieben werden.

Dieser Anregung wird gefolgt.

In einem gemeinsamen Gespräch zwischen IHK, Stadt Hilden und Projekt-Entwickler im Januar 2007 wurde sich darauf verständigt, die beiden Sondergebiete als „SO für Bau-, Heimwerker- und Garten-Fachmarkt“ (das ist der Bereich OBI) und als „SO für Möbel-Fachmarkt“ zu definieren. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf insgesamt 15000m² (10000m² + 5000 m²), die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt 1300m² (800m² + 500m²) festgelegt und so auch in die Planzeichnung aufgenommen.

1.3 Schreiben der Stadt Düsseldorf vom 21.11.2006

Die Stadt Düsseldorf regt in ihrem Schreiben an, die Stadt Hilden solle neben dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept auch noch eine Verträglichkeitsanalyse erstellen lassen, um zu prüfen, ob von dem geplanten Vorhaben negative Auswirkungen auf schon bestehende Versorgungsstrukturen in Düsseldorf zu erwarten sind.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Es ist aber zunächst festzustellen, dass sich die Wettbewerbssituation im hier betroffenen Marktsortiment etwas anders ist als es das Schreiben der Stadt Düsseldorf erwarten lässt. Es ist die Stadt Hilden, die derzeit noch eindeutig unterversorgt ist, was das Angebot im Bau- und Gartenmarktbereich angeht. Die Einzelhandelszentralität in diesem Segment wird im städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept mit rund 55 % als deutlich unterdurchschnittlich eingestuft.

Der Plan, die Unterversorgung in diesem Segment durch die Ansiedlung eines zeitgemäß großen und modernen Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes zu beheben, dient daher zu allererst dazu, bestehende Kaufkraftabflüsse aus Hilden zu relativieren.

Die bestehenden Wettbewerber in den Nachbarkommunen, gerade auch in Düsseldorf, sind damit von der geplanten Erweiterung und räumlichen Verlagerung des Angebotes in Hilden aufgrund des abgrenzbaren Einzugsgebietes nicht in ihrer Existenz betroffen.

Dies gilt umso mehr, als dass im vorliegenden Fall nicht nur die Verkaufsflächenobergrenze im Plangebiet festgelegt wird (schon im Flächennutzungsplan-Verfahren), sondern auch die maximale Obergrenze für das zentrenrelevante Randsortiment.

Dies macht die Stadt Hilden schon, um ihre eigene Innenstadt vor unliebsamen Auswirkungen zu schützen, die wesentlich näher am Plangebiet liegt als vergleichbare Bereiche der Stadt Düsseldorf.

Dies gilt umso mehr, als dass neben dem Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt für die Restfläche des betroffenen Plangebietes nun ein Sondergebiet für einen Möbelfachmarkt ausgewiesen wird. Auch hierbei ist es zunächst das Interesse der Stadt Hilden, ihre eigene Innenstadt zu schützen, so dass wiederum Flächenobergrenzen festgelegt werden.

Um aber auf der „sicheren Seite“ zu sein, hat die Fa. BBE eine entsprechende Auswirkungsanalyse für die Bereiche „Bau- und Heimwerker-Fachmarkt“ sowie „Möbel“ erstellt.

Von daher besteht für Analysen, die über das jetzt vorhandene Maß hinausgehen, kein Anlass, weshalb der Anregung der Stadt Düsseldorf nur teilweise gefolgt wird.

1.4 Schreiben der Stadt Mettmann vom 21.11.2006

Das Schreiben der Stadt Mettmann wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben der Stadt Haan vom 15.11.2006

Im Schreiben der Stadt Haan werden drei Themenbereiche angesprochen: Mögliche Auswirkungen des neuen Wettbewerbers im Baumarktsegment auf den einzigen Haaner Baumarkt; Konkretisierung der Zweckbestimmung der Sondergebietsflächen und die weitere Entwicklung des bisherigen Hildener Baumarktstandortes im Bereich Mühlentbachweg/ Walder Straße.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis, der in Haan ansässige EXTRA-Baumarkt sei in der Begründung zum Flächennutzungsplan nicht enthalten, trifft zu. Er wurde dementsprechend nachgetragen, übrigens auch schon für die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung

(VEP Nr. 7).

Es werden keine negativen Auswirkungen auf diesen Haaner Baumarkt-Standort erwartet. Das Einzugsgebiet eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes bezieht sich in Hilden aufgrund der vielfältigen Konkurrenz-Standorte in der näheren Region in erster Linie auf das eigene Stadtgebiet. Es bestehen in diesem Marktsegment nur geringe Verflechtungen mit den Städten und Gemeinden im näheren Umland.

Da die Stadt Hilden zudem nur eine im Vergleich zur Region unterdurchschnittliche Ausstattung im Bau- und Heimwerkermarkt-Segment verfügt, können aus Sicht der Stadt Hilden unmittelbar (projekt-bezogene) Betriebsgefährdende Effekte auf den Haaner Standort ausgeschlossen werden. Eine Koexistenz im Rahmen des betriebswirtschaftlichen Wettbewerbes ist gewährleistet.

Das gilt auch vor dem Hintergrund, dass der bisherige Standort eines Bau- und Heimwerker-Marktes in Hilden nach derzeitiger Kenntnis nicht aufgegeben wird, sondern von einem anderen Betreiber weiter betrieben werden wird. Bei dieser Wiederbesetzung sind vor allem kleinere Anbieter zu erwarten, keine weiteren „Filialisten“.

Insofern führen selbst Alt- und Neustandort zusammengenommen lediglich dazu, dass das in Hilden in diesem Warenssegment vorhandene Kaufkraftvolumen ansatzweise erreicht wird. Nachfrage und Angebot kommen zur Deckung. Die bestehenden Wettbewerber in den Nachbarkommunen sind von der geplanten Erweiterung und Verlagerung in Hilden aufgrund des abgrenzbaren Einzugsgebietes nicht in ihrer Existenz betroffen. Vielmehr können derzeit bestehende Kaufkraftabflüsse aus Hilden relativiert werden.

Dem Vorschlag, schon im Flächennutzungsplan Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche und für das zentrenrelevante Randsortiment zu definieren, wird nachgekommen. Die Obergrenze für den Bereich der 44. Änderung des FNP wird auf 15000m² (10000m²+5000m²) festgelegt, die Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente liegt bei 1300m² (800m²+500m²).

1.6 Schreiben des Landesbetriebes Straßen.NRW vom 22.11.2006

Das Schreiben des Landesbetriebes Straßen. NRW wird zur Kenntnis genommen.

Für das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 B ist ein entsprechendes Gutachten zur Verkehrssituation vorgesehen und bereits durch die Ingenieurgesellschaft Stolz (IGS), Kaarst, erstellt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bauliche Änderungen weder am Knotenpunkt Auf dem Sand/ Westring/ Stichstraße noch am Knotenpunkt Westring/ Ellerstraße/ Hülsenstraße erforderlich sind. Durch eine Optimierung der Lichtsignalisierung an beiden Knotenpunkten ist es möglich, zu jeder Zeit eine zufrieden stellende Verkehrsqualität zu erhalten (QSV Stufe C; nahezu alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmer können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren oder -gehen. Die Wartezeiten sind spürbar. Beim Kraftfahrzeugverkehr tritt im Mittel nur geringer Stau am Ende der Freigabezeit auf), das gilt nach Auffassung der Gutachter auch bei zwei Einzelhandelsprojekten im Plangebiet.

1.7 Schreiben der Stadtwerke Hilden (E-mail) vom 04.12.2006

Das Schreiben der Stadtwerke Hilden beschäftigt sich mit einer Thematik (Standort für eine Trafo-Station), die nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geregelt werden kann. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 B wird das Thema dagegen berücksichtigt werden können.

1.8 Schreiben des Bürgervereines Hilden-Meide e.V. vom 07.12.2006

Das Schreiben des BV Hilden-Meide e.V. wird zur Kenntnis genommen.

1.9 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.12.2006

Der Kreis Mettmann äußert in keiner seiner behördlichen Funktionen zum Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes Anregungen. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.10 Schreiben der Stadt Erkrath vom 06.12.2006

Das Schreiben der Stadt Erkrath wird zur Kenntnis genommen.

1.11 Schreiben der B.U.N.D.-Ortsgruppe Hilden vom 08.12.2006

Seitens der B.U.N.D.-Ortsgruppe Hilden wird die Planung grundsätzlich begrüßt. Es werden dennoch Anregungen vorgebracht, die aber nur teilweise auch für die Ebene der Flächennutzungsplanung zutreffend sind.

Hierzu zählt die Forderung, die Planung auf dem Grundstück Westring 7 zum Anlass zu nehmen, für die Stadt Hilden ein Mobilfunkkonzept zu erstellen; der genannte Standort wird in diesem Falle als unproblematisch angesehen. Tatsächlich wird heute ein noch bestehender alter Schornstein als „Mobilfunk-Antennenstandort“ genutzt.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Das Plan-Verfahren ist weder Auslöser noch mögliches Kernelement eines Mobilfunk-Konzeptes; über ein Mobilfunk-Konzept gibt es weder inhaltliche noch formale Aussagen. Das FNP-Verfahren ist nicht mit sachfremden Aspekten zu belasten, weshalb diese Anregung nicht weiterverfolgt wird.

Die sonstigen Anregungen, etwa zur Verschiebung der Baukörper nach Osten und eine veränderte Grünflächenplanung im Parkplatzbereich, fallen in den Bereich der verbindlichen Bauleitplanung.

1.12 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 08.12.2006

Das Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf wird zur Kenntnis genommen.

1.13 Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf vom 07.12.2006

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf äußert sich in zwei Themenbereichen, dem Immissionsschutz und der Wasserwirtschaft.

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen (B-Plan 66 B, 2. Änderung), in der die Belange geregelt werden können. Im Zusammenhang mit dem Thema Wasserwirtschaft wird angeregt, dass für die vorgesehene Nutzung eine Niederschlagswasserbehandlung zu beachten ist. Auch die Gewässerträglichkeit – hier in Bezug auf den nahegelegenen Hoxbach – wird angesprochen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keinen negativen Einfluss auf den Bestand der Regenwasserentwässerung, es sollen keine zusätzlichen Flächen befestigt und abflusswirksam an die vorhandenen Regenwasserkanäle angeschlossen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 B, 2. Änderung wird zudem geprüft, ob und inwieweit weitergehende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesetzt werden können.

Die Wassermenge zum Hoxbach soll auf jeden Fall reduziert, der Hoxbach entlastet werden.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lassen sich derartige Probleme allerdings nicht lösen, daher wird – wie beim Thema Immissionsschutz - auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Das Schreiben des STUA wird zur Kenntnis genommen.

1.14 Schreiben der Stadt Solingen vom 14.12.2006

Seitens der Stadt Solingen werden in Bezug auf die vorliegende 44.Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Aspekte vorgebracht:

Zum einen vermutet die Stadt Solingen hinter der neuen Nutzung des brachliegenden Geländes am Westring die Schaffung einer „Agglomeration“ von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Koppelung von Einkäufen und zur Optimierung der Kaufkraftbindung. Die Auswirkungen dieser Agglomeration auf die Nachbarstädte soll dargelegt werden.

Zum anderen geht es um die weitere Entwicklung des bisherigen OBI-Standortes im Bereich Mühlenbachweg/ Walder Straße.

Außerdem wird angeregt, für die zentrenrelevanten Randsortimente eine Verkaufsflächenobergrenze vorzusehen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Aus Sicht der Stadt Hilden kann an dem hier betroffenen Standort keine Einzelhandels-Agglomeration in dem von der Stadt Solingen beschriebenen Sinne entstehen, insbesondere nicht hinsichtlich einer Kopplung von Einkäufen aus unterschiedlichen Sortimenten.

Schon das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden führt schlüssig aus, dass Hilden über keine ausgeprägte Agglomeration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben verfügt.

Das Konzept regt vielmehr an, die gewerblich geprägten Gebiete im Nordwesten Hildens, insbesondere entlang Ellerstraße und Westring, als privilegierten Standortbereich für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel zu betrachten. So kann insbesondere eine Zersiedlung der Landschaft verhindert werden, auch die Funktionsfähigkeit der Hildener Innenstadt als Haupt-Einzelhandelsstandort bleibt erhalten.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Projekt, nach dessen Umsetzung sich vor Ort zwei Einzelhandelsbetriebe befinden; ein Bau-, Heimwerker- und Garten-Fachmarkt, ein Möbel-Fachmarkt. Das zentrenrelevante Randsortiment dieser beiden Fachmärkte darf maximale 1300m² betragen. Aus den Stammsortimenten der beiden Fachmärkte lassen sich die genannten „Agglomerationseffekte“ nicht ableiten.

Dies gilt umso mehr, als dass das Einzugsgebiet eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes sich in Hilden aufgrund der vielfältigen Konkurrenz-Standorte in der näheren Region in erster Linie auf das eigene Stadtgebiet bezieht. Es bestehen in diesem Marktsegment nur geringe Verflechtungen mit den Städten und Gemeinden im näheren Umland. Da die Stadt Hilden zudem nur eine im Vergleich zur Region unterdurchschnittliche Ausstattung im Bau- und Heimwerkermarkt-Segment verfügt, sind hier tatsächlich nur „Binneneffekte“ zu erwarten, nämlich im wesentlichen ein besseres Angebot für die in Hilden vorhandene Nachfrage in diesem Marktsegment.

Dies wird umso deutlicher, als dass auch im neuen Einzelhandelskonzept für das „Bergische Städtedreieck Solingen- Wuppertal-Remscheid“ erläutert wird, dass etwa im Zentrum von Solingen-Ohligs nur etwa 31 % der Besucher aus dem Kreis Mettmann kommen. Schädliche Auswirkungen auf Solinger Zentren sind somit durch das hier verfolgte Projekt nicht zu erwarten.

Die geplante Ansiedlung eines Möbel-Fachmarktes ist seitens der Fa. BBE Unternehmensberatung auf ihre Auswirkungen hin untersucht worden. Im Resultat bleibt festzuhalten, dass aufgrund der relativ geringen Größe und aufgrund der „Marktpositionierung“ des Möbel-Marktes (Möbel-Discount) keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind, die über

die Hildener Stadtgrenzen hinausgingen. Auswirkungen in Hilden selbst sind wiederum im Rahmen des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs um Kunden einzuordnen.

Der Anregung zur Festschreibung von Verkaufsflächen-Obergrenzen im Flächennutzungsplan wird nachgekommen. Die Obergrenze für den Bereich der 44. Änderung des FNP wird auf 15000m² (10000m²+5000m²) festgelegt, die Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente liegt bei 1300m² (800m²+500m²).

1.15 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.01.2007

Die Bezirksregierung Düsseldorf (Bezirksplanungsstelle) regt zunächst an, in der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes die maximale Gesamtverkaufsfläche für den OBI-Markt und die sonstigen geplanten Fachmärkte festzuschreiben.

Der Anregung zur Festschreibung von Verkaufsflächen-Obergrenzen im Flächennutzungsplan wird nachgekommen. Die Obergrenze für den Bereich der 44. Änderung des FNP wird auf 15000m² (10000m²+5000m²) festgelegt, die Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente liegt bei 1300m² (800m²+500m²).

Da sich der Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) noch im Verfahren befindet, wird der Hinweis darauf lediglich zur Kenntnis genommen.

Da der zur Offenlage bestimmte nun vorliegende Entwurf der 44. Änderung des FNP inhaltlich auch mit der IHK Düsseldorf abgestimmt wurde, wird seitens der Verwaltung davon ausgegangen, dass damit eine Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgt ist.

2. die öffentliche Auslegung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hilden westlich der Straße Westring und umfasst die Flurstücke 1065 und 1401 in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes vom 07.03. 2007 zugrunde.“

- d) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung (VEP Nr. 7) für einen Bereich westlich des Westrings (Grundstück Westring 7)
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Offenlagebeschluss - SV 61/147.

Ohne Diskussion nahm der Stadtentwicklungsausschuss mit 18 Ja-Stimmen und 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 der Bezirksregierung Düsseldorf, Abt. Staatliches Umweltamt vom 17.01.2007

Die Abteilung Immissionsschutz empfiehlt bei Realisierung der Variante 2 die Streichung der Festsetzung zum Ausschluss der Abstandsklassen (1). Die Abteilung Wasserwirtschaft weist auf Vorgaben zur Niederschlagswassernutzung hin (2).

zu 1.: Der Hinweis der Abteilung Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt wie folgt zur Beschlussfassung vor: Der vorhabenbezogene Teil des Bebauungsplanes (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) erhält analog zu dem Vorentwurf die Ausweisung Sondergebiet Einzelhandel „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt“ und die zum Westring orientierte Fläche wird als Sondergebiet Einzelhandel „Möbel“ festgesetzt.

Das bedeutet, dass die Festsetzung eines Gewerbegebietes (Variante 2) und in diesem Zusammenhang auch die Bestimmung möglicher Abstandsklassen ersatzlos entfällt.

zu 2.: Die Hinweise der Abteilung Wasserwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.

In der angeführten Stellungnahme zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 29.01.2006 (AZ 24.0.025.5-263/06) werden in Bezug auf die Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Bedenken vorgetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung aus der Regenwasserkanalisation Brucher Hof eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung bestehe. Ab 31.12.2007 sei demnach die Einleitung in der derzeitigen Form (ohne Behandlung und Rückhaltung) einzustellen, sofern nicht ein Nachweis zur Gewässerverträglichkeit geführt würde. Ein solcher Nachweis läge bislang nicht vor.

Für die vorgesehene Nutzung werde gemäß Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderung an die Niederschlagswasserbehandlung im Trennsystem“ eine Niederschlagswasserbehandlung erforderlich. Ein Anschluss weiterer abflusswirksamer Flächen sei unzulässig, bis ein entsprechender Nachweis der Gewässerverträglichkeit vorgelegt werde oder daraus resultierende erforderliche Maßnahmen umgesetzt seien.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden seitens der Abteilung Wasserwirtschaft der Bezirksregierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorgetragen.

Die angesprochenen und auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgetragenen Hinweise werden zur Berücksichtigung bei der dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Bauleitplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu den Bauvorhaben wird darüber hinaus eine Ver- und Entsorgungsplanung erstellt, die die angesprochenen Belange berücksichtigen wird und auf deren Ebene eine Detailabstimmung darüber erfolgt, wie die Entwässerung des Gebietes sinnvoll gesteuert werden kann.

1.2 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 22.01.2007

Die Handwerkskammer Düsseldorf spricht sich in Ihrer Stellungnahme für die Variante 2 des Vorentwurfes des Bebauungsplanes aus.

Die Anregung der Handwerkskammer Düsseldorf kann nicht berücksichtigt werden.

Im Zuge des Fortgangs und der Konkretisierung der Planung hat sich herauskristallisiert, dass die Variante 1 in folgender Form zur Beschlussfassung vorgelegt wird:

Der vorhabenbezogene Teil des Bebauungsplanes erhält die Ausweisung Sondergebiet Einzelhandel „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt“ und entspricht insofern in Art und Maß der baulichen Nutzungen den Festsetzungen des Vorentwurfes. Die zum Westring orientierte Fläche, die als Variante I / Variante II im Vorentwurf des Bebauungsplanes zur Diskussion gestellt wurde, wird als Sondergebiet Einzelhandel „Möbel“ festgesetzt.

Für beide Sondergebiete „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt“ sowie „Möbel“ einschließlich der zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wurde, über die Darlegungen im Vorentwurf hinausgehend, eine Verträglichkeitsanalyse erstellt, die Eingang in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefunden hat und auf deren Basis eine sach- und fachgerechte Auseinandersetzung mit den entsprechenden Belangen erfolgen kann.

Die Gutachter (BBE, Köln) vertreten die Einschätzung, dass durch die geplante Neuansiedlung von Möbel Boss sowie die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Obi Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Hilden keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien. Außerdem füge sich das Vorhaben idealtypisch in die Leitziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hilden – festgelegt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - ein.

1.3 Schreiben der Stadt Erkrath vom 19.01.2007

Die Stadt Erkrath regt an, die zulässige Verkaufsfläche pro einzelner zentrenrelevanter Randsortimentsgruppe auf maximal 150 m² zu begrenzen, um zu verhindern, dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Unterfeldhaus und Erkrath entstehen.

Ferner wird angemerkt, dass in der Begründung keinen Aussagen getroffen werden, ob das zentrenrelevante Randsortiment von 800 m² bzw. bei der Variante I von insgesamt 1.100 m² Verkaufsfläche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden hat.

Darüber hinaus beklagt die Stadt, dass in der Vergangenheit eine Vielzahl großer Einzelhandelsflächen und entsprechender Flächen für zentrenrelevante Randsortimente in den letzten Jahren in der näheren Umgebung Erkraths, insbesondere in Düsseldorf, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geplant bzw. realisiert worden. Auf Grund dieser zahlreichen Ausweisungen werden in der Summe negative Auswirkungen auf den Einzelhandel insbesondere in Alt-Erkrath und Unterfeldhaus befürchtet.

Die Stadt regt daher an bei der Bewertung der Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsprojekte generell eine summarische Betrachtung der Umsatzumlenkungseffekte aller in den letzten Jahren geplanter oder umgesetzter Vorhaben in Hilden vorzunehmen. Um diese Gesamtbeurteilung sollte daher auch die Begründung ergänzt werden.

Die Ausführungen der Stadt Erkrath werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Hilden und der Vorhabenträger haben, auch durch die Anregung der Stadt Erkrath, zusätzlich zu dem bereits vorliegenden „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden“, BBE Unternehmensberatung (2005) und den bereits in der Begründung ausführlich dargelegten Erwägungen eine Verträglichkeitsanalyse (BBE) eingeholt, die sich sowohl mit dem Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt als auch dem geplanten Möbelmarkt einschließlich deren zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auseinandersetzt.

Im Mittelpunkt der Verträglichkeitsanalyse steht die Fragestellung, wie sich die geplante Einrichtung eines Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelhauses konkret auf die städtebaulichen und raumordnerischen Belange der Nachbarkommunen, also auch auf Erkrath, auswirkt.

Die Gutachter (BBE, Köln) vertreten als Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse die Einschätzung, dass durch die geplante Neuansiedlung von Möbel Boss sowie die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Obi Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Hilden keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien. Außerdem füge sich das Vorhaben idealtypisch in die Leitziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hilden – festgelegt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - ein.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse haben Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes gefunden, so dass auf dieser Ebene erneut eine dezidierte Auseinandersetzung mit den o.g. Belangen erfolgen kann.

Was die Anregung einer summarischen Betrachtung aller in den letzten Jahren geplanter und umgesetzter Vorhaben in Hilden anbetrifft, so wurden diese u. a. bereits in das o. g. „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden“ eingestellt. Darüber hinaus liegt ein interkommunal abgestimmtes [Einzelhandelskonzept](#) (INTEK) des Kreises Mettmann und der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf aus dem Jahre 2000 vor. Dieses Konzept stellt wie auch die Untersuchung der BBE fest, dass in der Stadt Hilden eine nur „unterdurchschnittliche Ausstattung im Bau- und Heimwerkermarktbedarf vorhanden ist“.

Ob die geplanten Ansiedlungen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wird im Zuge der landesplanerischen Anpassung nach § 32 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Düsseldorf abschließend beurteilt. Hierbei fließen die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der IHK, der Handwerkskammer und des Einzelhandelsverbandes mit ein.

1.4 Schreiben der Stadt Haan vom 22.01.2007

Die Stadt Haan hebt in ihrer Stellungnahme insbesondere auf die Entwicklung des bisherigen Baumarktstandortes ab, die gemäß Ausführung in der Begründung noch ungeklärt sei. Es wird darauf hingewiesen, dass zwar ein Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 mit der Zielsetzung gefasst worden wäre, in diesem Bereich nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu zulassen, es lägen bislang jedoch keine Aussagen über mögliche Auswirkungen vor, die die angedachte Vergrößerung des ansässigen Verbrauchermarktes oder ein weiterer Baumarkt auf die Versorgungssituation in der Stadt Haan hätten.

Die Stadt weist darauf hin, dass um die Auswirkungen der vorgelegten Planung gesamthaft abschätzen zu können, seitens der Stadt Hilden verbindliche Planungsaussagen für den bisherigen Standort getroffen und entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Die Stadt schlägt daher vor, zur Schaffung von Rechtssicherheit, die eingeleitete Planung zu der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 zeitgleich mit der vorgelegten Bauleitplanung abzuwickeln.

Die Ausführungen der Stadt Haan werden zur Kenntnis genommen.

Gegenwärtig wird, auch durch die Anregung der Stadt Haan, zusätzlich zu dem bereits vorliegenden „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden“, BBE Unternehmensberatung (2005) und den bereits in der Begründung ausführlich dargelegten Erwägungen eine Verträglichkeitsanalyse (BBE) erstellt, die sich sowohl mit dem Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt als auch dem geplanten Möbelmarkt einschließlich deren zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auseinandersetzt.

Im Mittelpunkt der Verträglichkeitsanalyse steht die Fragestellung, wie sich die geplante Einrichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelhauses konkret auf die städtebaulichen und raumordnerischen Belange der Nachbarkommunen, also auch die Stadt Haan, auswirkt.

Die Gutachter (BBE, Köln) vertreten als Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse die Einschätzung, dass durch die geplante Neuansiedlung von Möbel Boss sowie die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Obi Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Hilden keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien. Außerdem füge sich das Vorhaben idealtypisch in die Leitziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hilden – festgelegt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - ein.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse haben Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes gefunden, so dass auf dieser Ebene erneut eine dezidierte Auseinandersetzung mit den o.g. Belangen erfolgen kann.

Ob die geplanten Ansiedlungen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wird im Zuge der landesplanerischen Anpassung nach § 32 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Düsseldorf abschließend beurteilt. Hierbei fließen die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der IHK, der Handwerkskammer und des Einzelhandelsverbandes mit ein.

Die Stadt Hilden wird die zum „Altstandort“ vorgebrachten Anregungen der Stadt Haan im Zuge des Aufstellungsverfahrens und der zugehörigen der Abwägung zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 eingehend prüfen und öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander abwägen. Für die Inhalte und die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes 66 B 2. Änderung (VEP 7) „Westlich des Weststrings“ hat die Abwägungsentscheidung indes keine Bedeutung.

1.5 Schreiben der Industrie- und Handelskammer (IHK) Düsseldorf vom 29.12.2006

Die Industrie und Handelskammer zu Düsseldorf weist in ihrer Stellungnahme im Wesentlichen auf die bestehende Diskrepanz zwischen der Variante 2 des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. auf das Erfordernis hin, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die max. Verkaufsflächen und Randsortimente festzuschreiben.

Der Anregung der IHK wird gefolgt.

In einem gemeinsamen Gespräch zwischen IHK, Stadt Hilden und Projekt-Entwickler im Januar 2007 hat man sich darauf verständigt, die beiden Sondergebiete als „SO für Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ (das ist der Bereich OBI) und als „SO für Möbelfachmarkt“ zu definieren. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 15.000 m², die Gesamtfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 1.300 m² festgelegt und so auch in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Der Bebauungsplan übernimmt die o.g. Festsetzungen für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

1.6 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 12.01.2007

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist im Wesentlichen auf das Erfordernis hin, ein Verkehrsgutachten zu erstellen (1) und die geplanten Werbungsanlagen von der Straßenbauver-

waltung genehmigen zu lassen (2). Hinsichtlich der Nutzung spricht sich die Straßenbauverwaltung für eine vermeintlich nicht so verkehrsintensive gewerbliche Nutzung aus (3).

Zu 1.: Der Hinweis des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird zur Kenntnis genommen.

Zum Bebauungsplan 66 B 2. Änderung (VEP 7) „Westlich des Westrings“ in Hilden wurde eine verkehrliche Untersuchung beauftragt und eingeholt. Die Ergebnisse liegen seit Januar 2007 vor und werden dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen kurzfristig zur Verfügung gestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bauliche Änderungen weder am Knotenpunkt Auf dem Sand/ Westring/ Stichstraße noch am Knotenpunkt Westring/ Ellerstraße/ Hülsenstraße erforderlich sind. Durch eine Optimierung der Lichtsignalisierung an beiden Knotenpunkten sei es möglich, zu jeder Zeit eine zufrieden stellende Verkehrsqualität zu erhalten (QSV Stufe C; nahezu alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmer können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren oder –gehen. Die Wartezeiten wären spürbar. Beim Kraftfahrzeugverkehr träte im Mittel nur geringer Stau am Ende der Freigabezeit auf), das gilt nach Auffassung der Gutachter auch bei zwei Einzelhandelsprojekten im Plangebiet.

Zu 2.: Der Hinweis des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird zur Kenntnis genommen.

Art und Umfang der geplanten Werbeanlagen werden frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt.

Zu 3.: Der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird nicht entsprochen.

Der vorhabenbezogene Teil des Bebauungsplanes erhält die Ausweisung Sondergebiet Einzelhandel „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt“ und entspricht insofern in Art und Maß der baulichen Nutzungen den Festsetzungen des Vorentwurfes. Die zum Westring orientierte Fläche wird im Entwurf des Bebauungsplanes als Sondergebiet Einzelhandel „Möbel“ festgesetzt.

Die o. g. Verkehrsuntersuchung (IGS, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst) hat die geplante Nutzung in die Betrachtungen eingestellt, so dass auch hierzu aussagekräftige Ergebnisse vorliegen, die eine entsprechende Beurteilung durch den Landesbetrieb erlauben.

1.7 Schreiben der Stadt Solingen vom 22.01.2007

Die Stadt Solingen macht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Bedenken geltend, die sich insbesondere gegen eine befürchtete Agglomeration von großflächigen Betrieben zur Koppelung von Einkäufen sowie die fehlende Darstellung der Gesamtplanung für das Gelände richten. Im Ergebnis müsse nachgewiesen werden, dass insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Zentren der Stadt Solingen und insbesondere für das Nebenzentrum Ohligs zu erwarten sein.

Ferner weist die Stadt Solingen auf das regionale Einzelhandelskonzept für das bergische Städtedreieck hin, das nun mehr durch drei Räte verabschiedet worden sei.

Die Ausführungen der Stadt Solingen werden zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der Stadt Hilden kann an dem hier betroffenen Standort keine Einzelhandels-Agglomeration in dem von der Stadt Solingen beschriebenen Sinne entstehen. Es handelt sich um ein Projekt, nach dessen Umsetzung sich vor Ort zwei Einzelhandelsbetriebe befinden; ein Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt und ein Möbelfachmarkt.

Gegenwärtig wird, auch durch die Anregung der Stadt Solingen, zusätzlich zu dem bereits vorliegenden „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden“, BBE Unterneh-

mensberatung (2005) und den bereits in der Begründung ausführlich dargelegten Erwägungen eine Verträglichkeitsanalyse (BBE) erstellt, die sich sowohl mit dem Bau- und Gartenfachmarkt als auch dem geplanten Möbelmarkt einschließlich deren zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auseinandersetzt.

Im Mittelpunkt der Auswirkungsanalyse steht die Fragestellung, wie sich die geplante Einrichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelhauses konkret auf die städtebaulichen und raumordnerischen Belange der Nachbarkommunen, also auch die Stadt Solingen, auswirkt.

Die Gutachter (BBE, Köln) vertreten als Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse die Einschätzung, dass durch die geplante Neuansiedlung von Möbel Boss sowie die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Obi Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Hilden keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien. Außerdem füge sich das Vorhaben idealtypisch in die Leitziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hilden – festgelegt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - ein.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse haben Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes gefunden, so dass auf dieser Ebene erneut eine dezidierte Auseinandersetzung mit den o.g. Belangen erfolgen kann.

Um die Raumrelevanz der durch den Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung (VEP 7) vorbereiteten Projekte zu prüfen, wurde die Bezirksregierung zwecks Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 (1) LPlG um die Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme gebeten.

Ob die geplante Ansiedlung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wird im Zuge der landesplanerischen Anpassung nach § 32 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Düsseldorf abschließend beurteilt. Hierbei fließen die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der IHK, der Handwerkskammer und des Einzelhandelsverbandes mit ein.

Der Hinweis auf das Einzelhandelskonzept für das bergische Städtedreieck wird zur Kenntnis genommen.

1.8 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH vom 19.01.2007

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung bzw. bei der Erstellung des Durchführungsvertrages in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

1.9 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 25.01.2007

Der Kreis Mettmann äußert in keiner seiner behördlichen Funktionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änderung – Westlich des Westrings (VEP 7). Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2. die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 B (VEP Nr. 7) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hilden westlich der Straße Westring und umfasst die Flurstücke 1065 und 1401 in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung sowie des Umweltberichtes vom 07.03. 2007 zugrunde.“

- e) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung (VEP Nr. 8) für den Bereich Lehmkuhler Weg / Richrather Str.;
- hier: 1. Abhandlung der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Offenlagebeschluss - SV 61/151.
-

Herr Groll beantwortete zunächst Detailfragen zur Sitzungsvorlage zum Bebauungsplan Nr. 2A von Herrn Welke und Frau Vogel.

Frau Alkenings erklärte, sie stimme für die SPD-Fraktion dem Beschluss soweit zu. In Bezug auf den Lärmschutz sowie die Befahrungsmöglichkeiten des Geländes in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr bzw. 22:00 bis 6:00 Uhr insbesondere durch LKW, sprach sie sich für eine detaillierter dargestellte Sitzungsvorlage aus.

Frau Vogel vermisste konkrete Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen.

Herr Reffgen bat um Auskunft, ob seitens des Eigentümers für die Altlastsanierung eine Freistellung beantragt wurde.

Herr Stuhlträger antwortete, das Sanierungsgutachten sei mit dem Krs. Mettmann abgestimmt worden und werde vom Vorhabenträger auch so umgesetzt. Danach erfolge eine oberflächliche Abdichtung der Altlast. Das Schmutzwasser wird in die Kanalisation geleitet. Die Ableitung des Regenwassers erfolge unter der Richrather Str. in den westlich gelegenen See.

Herr Reffgen bat um Erläuterung der evtl. Restrisiken und der Verantwortlichkeit zur Altlast.

Herr Groll erklärte, hinter Altlastsanierungen stecken immer Restrisiken. Gleichwohl habe man dieses Thema nie unterschätzt und unterstelle eine Abdichtung nach den anerkannten Regeln der Technik.

Sodann nahm der Stadtentwicklungsausschuss mit 17 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen folgenden Beschlussvorschlag an:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

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

- 1.1 Schreiben der Rheinbahn vom 04.12.2006

Die Information bezüglich der mittleren Gehwegentfernung von ca. 150-200 m zur Haltestelle wird zur Kenntnis genommen.

- 1.2 Schreiben des Forstamtes Mettmann vom 05.12.2006
Dem Hinweis, dass die erforderliche Ersatzaufforstung eine Fläche von 0,5 ha haben muss, wird gefolgt und eine entsprechend große Fläche vom Vorhabenträger bereitgestellt. Es handelt sich um die Flurstücke 92, 93, 94, 95, 96, 401, 404, 405, 407, 411 und 413 in der Flur 47, Gemarkung Hilden. Die Realisierung der Ersatzaufforstung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.
- 1.3 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes vom 06.12.2006
Der Bitte nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes wird nachgekommen. Die Entwässerungsgenehmigung wird noch beantragt. Einzelheiten dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.
- 1.4 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 11.12.2006
Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
- 1.5 Schreiben der Stadt Langenfeld vom 11.12.2006
Der Einwand, es handele sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, trifft nicht zu. Die Verkaufsflächenobergrenze für nicht-großflächigen Einzelhandel liegt nach neuester Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei rund 800 m² und wird durch die beiden vorgesehenen Nutzungen jeweils nicht überschritten. Beide Ladeneinheiten sind bauplanungsrechtlich als kleinflächig zu werten, da im vorliegenden Fall nicht von einer Funktionseinheit auszugehen ist. Es handelt sich um zwei eigenständige Betriebe mit separaten Gebäuden und Eingängen sowie einer jeweils separaten Anlieferung. Eine Addition der Verkaufsflächen eigenständiger Betriebe ist damit - ebenfalls gemäß neuester Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – auszuschließen.

Maßgeblich für die Einstufung als Nahversorgungsstandort ist die Tatsache, dass im direkten Einzugsbereich (800 m Radius) ca. 8.000 Menschen leben, die den Standort innerhalb von etwa 10 min. zu Fuß erreichen können. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall erfüllt. Auch die geplante Verkaufsflächengröße wird vom Gutachter als nahversorgungsrelevant eingestuft. Dass knapp unter 50 % der Umsatzerwartung innerhalb der Zone 1 generiert werden sollen, ist für die Einstufung als nahversorgungsintegrierten Standort nicht von maßgeblicher Bedeutung. Hinsichtlich der Umsatzerwartung ist zu betonen, dass auf die Zone 2a, die ebenfalls den Hildener Süden abdeckt, rund 30 % der Umsatzerwartung entfällt. Die Zonen 1 und 2a werden laut Gutachten also mehr als $\frac{3}{4}$ des Umsatzes erbringen.

Zu der geäußerten Vermutung einer zu gering angesetzten Umsatzerwartung ist anzumerken, dass das damalige Vorhaben eine deutlich größere Verkaufsfläche (1.600 m²) vorsah und deshalb naturgemäß größere Umsatzerwartungen angesetzt wurden. Im Verhältnis entspricht die jetzige Umsatzerwartung ungefähr der damaligen, betrachtet man die jeweils geplanten Verkaufsflächen. Schließlich stammt das zitierte Gutachten von Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2004. Die Ausgangssituation war also eine andere und lässt sich nicht 1:1 auf das jetzige Vorhaben übertragen. Die Flächenproduktivität von Discountern im Allgemeinen und dem geplanten PLUS-Markt im vorliegenden Fall ist zwar höher als bei Vollsortimentern, sie wirkt sich aber nicht schädlich auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte aus.

Der Hinweis, dass die Zuordnung der Stellplätze zu den beiden Märkten (je 50 %) unrealistisch sei, wird zur Kenntnis genommen. Der Faktor Verkaufsfläche je Stellplatz bleibt auch bei einer Zuordnung von 50 zu 40 oder sogar 60 zu 30 Stellplätzen mit 14 bzw. 11,7 m² immer noch deutlich über dem marktüblichen Wert von Verkaufsfläche je Stellplatz für Discounters (6 bis 9 m²). Ein überwiegend PKW-orientierter Standort liegt also nicht vor.

Einer Umwidmung in eine Sonderbaufläche bedarf es nicht, da es sich, wie bisher ausgeführt, um einen wohnungsintegrierten Standort handelt.

Laut Gutachten sind aufgrund der geringen „Nonfood-Fläche“ und der damit einhergehenden geringen zentrenrelevanten Umsätze innerhalb der geplanten Märkte negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Innenstadt Hildens sowie der Stadt Langenfeld auszuschließen.

Außerdem wird der Kaufkraftabfluss bzw. die Umlenkung bestehender Umsätze von den bestehenden Anbietern weit unterhalb der kritischen Umlenkungsquote von 10 % bleiben. Laut Gutachten würden weder die Einzelhandelsstrukturen in Hilden noch im benachbarten Langenfeld durch das Vorhaben negativ beeinflusst.

Der Aufbau und die Verbesserung einer angemessenen Nahversorgung in Richrath-Nord ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens. Gleichwohl wurden durch das Gutachten die Auswirkungen auf die Nachbargemeinde Langenfeld und insbesondere deren Ortsteil Richrath-Nord untersucht. Der Auffassung, das vorliegende Vorhaben verhindere die Verbesserung einer angemessenen Nahversorgung in Richrath-Nord, wird aus oben genannten Gründen widersprochen.

Für eine Verträglichkeit des Standortes Lehmkuhler Weg mit dem Ortsteilzentrum Richrath-Nord spricht zudem die Annahme, dass auch der im Norden Richraths geplante zusätzliche Einzelhandelsstandort Rietherbach sich nicht negativ auf das bestehende Ortsteilzentrum auswirken wird. Wäre das zu erwarten, könnte die Stadt Langenfeld diesen Standort erst recht nicht zulassen.

Wie angeregt, wird eine Beschränkung des „Nonfood-Sortiments“ auf 10 % festgesetzt.

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung des Plangebiets ist der eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), wobei die südlich angrenzende Bebauung (Bereich um IP 3) direkt als solches ausgewiesen ist und die beiden andern Immissionspunkte in Bereichen ohne Zuordnung zu einer Kategorie nach BauNVO liegen. Die besonderen Anforderungen hinsichtlich der Planung eines Reinen Wohngebiets werden von der Umgebung des Plangebiets nicht erfüllt. Bereits der Durchführungsplan von 1961 sah für die gesamte nähere Umgebung Wohngebiete vor. Angesichts der damals am vorliegenden Standort ansässigen Tankstelle kann kaum davon ausgegangen werden, dass diese innerhalb eines Reinen Wohngebiets hätte gewollt sein können. Es handelt sich hier um ein klassisches WA, also um ein Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen vorbehalten ist, für das der Nutzungskatalog jedoch weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen vorsieht.

Da die Richtwerte der TA Lärm durch die vorliegende Planung laut Gutachten eingehalten werden, stehen die vorgebrachten schalltechnischen Belange dem Vorhaben also nicht entgegen.

Die Sanierung der Altlast ist eines der in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Planungsziele. Die Übernahme der Sanierungskosten durch den Investor ist nicht, wie von der Stadt Langenfeld behauptet, der Grund für die Entscheidung der Stadt Hilden, an dieser Stelle einen Einzelhandelsstandort aufzubauen. Vielmehr geht es um die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Hilden-Süd.

Der direkte Einzugsbereich des Standortes erreicht im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von lediglich 65,1 %. Diese größeren Kaufkraftabflüsse auch im kurzfristigen Bedarf gilt es zu mindern.

1.6 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 09.01.2007

Der Hinweis auf Kontaktaufnahme bei feststehendem Energiebedarf wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben des Kreises Mettmann vom 11.01.2007
Umweltamt – Untere Landschaftsbehörde

Fauna: Die im Umweltbericht genannten Tierarten stehen beispielhaft für potenzielle Vorkommen in den genannten Biotoptypen, in diesem Fall in Waldgebieten bzw. Gehölzgruppen. Eine Aufzählung potenziell vorkommender Tierarten innerhalb bestimmter Biotoptypen ist gängige Praxis bei der Erstellung von Umweltberichten. Im vorliegenden konkreten Fall ist jedoch aufgrund der isolierten Lage der Gehölze im Siedlungsbereich und der starken anthropogenen Überformung nicht mit geschützten Arten zu rechnen. Die umgebenden Hauptverkehrsstraßen stellen insbesondere für die Erdkröte ein unüberwindliches Hindernis auf dem Weg zu deren Laichplätzen dar. Neben dem Straßenverkehr ist auch die umgebende Wohnbebauung als Störeinfluss zu nennen, insbesondere für Tiere mit entsprechenden Fluchtdistanzen. Insofern wird die in diesem Fall irreführende Aufzählung der Tierarten im Umweltbericht geändert.

Von einer faunistischen Untersuchung wird aufgrund der genannten Lage des Plangebiets demnach abgesehen.

Eingriffsregelung: Der Anregung nach Benennung bzw. Kennzeichnung der externen Ausgleichsfläche wird nachgekommen. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird auf den Flurstücken 92, 93, 94, 95, 96, 401, 404, 405, 407, 411 und 413 in der Flur 47, Gemarkung Hildden realisiert. Dies wird durch eine neu aufgenommene textliche Festsetzung sichergestellt.

Die genaue Flurstücksbezeichnung wird außerdem zusätzlich im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde

Den Anregungen wird dahingehend gefolgt, als das Sanierungskonzept des Büros Terra umgesetzt wird. Damit werden die Belange des Bodenschutzes ausreichend berücksichtigt. Außerdem wird die Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig im Vorfeld baulicher Maßnahmen beteiligt. Die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde sowie die Beachtung des Sanierungskonzeptes sind in Form von Hinweisen auf der Planzeichnung vermerkt. Außerdem finden sich entsprechende Abhandlungen darüber in der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Einleitung von Wasser in den Boden im Bereich der Altablagerung wird entsprechend der Anregung verhindert. Grundsätzlich wird im Trennverfahren entwässert. Das Schmutzwasser wird in die Kanalisation geleitet, das Regenwasser auf einem gegenüberliegenden Grundstück versickert.

1.8 Schreiben des Landesbetrieb Straßenbau vom 12.01.2007

Neue Zufahrten zur L 403 sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Ein Verbot der Ein- und Ausfahrt ist aufgrund der Festsetzung Grünfläche nicht erforderlich. Im Durchführungsvertrag wird die Ein- und Ausfahrt zur L 403 ausgeschlossen. Insofern wird der Anregung des Landesbetriebs Straßenbau entsprochen.

Die geplante Werbeanlage ist in einem ausreichenden Abstand zur Lichtsignalanlage vorgesehen, so dass die Anlage speziell und die Verkehrssicherheit im Allgemeinen nicht beeinträchtigt werden. Eine angedachte Verlagerung des Werbepylons in den Bereich westlich der geplanten Zufahrt ist nicht möglich, da in diesem Fall eine Belästigung der gegenüberliegenden Anwohner nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung zu den Anlagen der Außenwerbung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt.

1.9 Schreiben des BUND vom 13.01.2007

Die Begründung legt in ausreichender Weise dar, welche Planungsziele die Stadt mit dem Bebauungsplan verfolgt.

Hinsichtlich des Bedarfs nach dieser neuen Einzelhandelsfläche im Hildener Süden ist auf das ausführliche Einzelhandelsgutachten zu verweisen, welches für alle Interessierten über die Internetseite der Stadt Hilden zugänglich ist. Eine Auseinandersetzung mit dem Thema findet sich darüber hinaus in der Begründung zum Bebauungsplan. Die Belange der Bevölkerung im Hildener Süden sowie in Richrath-Nord wurden in der erforderlichen Weise berücksichtigt. Ein Planungsmangel ist insofern nicht festzustellen.

Zu dem Hinweis, das Vorhaben gefährde den neuen CAP-Markt, ist zu bemerken, dass es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, eine Konkurrenz zwischen verschiedenen Einzelhandelsbetrieben zu verhindern. Es gehört vielmehr zu ihren Aufgaben, die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Gäbe es eine Überversorgung in dem Untersuchungsbereich, so wäre dem Vorhaben nicht zuzustimmen. Es besteht aber im Gegenteil ein erheblicher Kaufkraftabfluss aus Hilden-Süd, so dass der Stadtteil zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandel benötigt.

Laut Gutachten wird zwar naturgemäß ein Kaufkraftabfluss bzw. eine Umlenkung bestehender Umsätze von den bestehenden Anbietern stattfinden, diese werden jedoch weit unterhalb der kritischen Umlenkungsquote von 10 % bleiben.

Deshalb ist laut Gutachten, das auch die Auswirkungen auf den CAP-Markt betrachtet hat, davon auszugehen, dass beide Standorte wirtschaftlich existieren können. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass dem Betreiber des CAP-Marktes im Vorfeld der Eröffnung die Pläne zur Ansiedlung des PLUS- und Getränkemarktes bekannt waren.

Aufgrund des großen Volumens ist es nahezu unmöglich, die ehemalige Deponie komplett auszukoffern. Das Sanierungskonzept ist mit dem zuständigen Kreis Mettmann abgestimmt und stellt die angebrachte Methode zum verantwortungsvollen Umgang mit dem Problem dar. Die Anmerkung, dass spätere Sanierungsmaßnahmen durch die jetzige Abdeckung unmöglich gemacht würden, ist insofern nicht relevant. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass laut Altlastengutachter die vorhandene Schadstoffkonzentration im Grundwasser so gering ist, dass eine Grundwassersanierung nicht erforderlich ist. Durch die vorgesehenen Maßnahmen der Abdeckung und Versiegelung wird verhindert, dass weitere Schadstoffe ins Grundwasser eindringen und so die dortige Konzentration erhöhen. Zuletzt wurden regelmäßige Untersuchungen durch die Untere Bodenschutzbehörde durchgeführt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine weitere Grundwasseruntersuchung geplant.

Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann die nun angestrebte Sanierung in dieser Form gefordert hat. Weitergehende Auskoffierungen o.ä. wurden nicht verlangt. In diesem Zusammenhang ist auf den 19. Sachstandsbericht des Dezernats V des Kreises Mettmann aus dem Jahr 2004 zu verweisen, der diese Aussagen so trifft.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

Das Gelände ist spätestens seit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2003 als Baufläche ausgewiesen. Die Städte haben Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Dabei sind die unterschiedlichen Belange gegeneinander abzuwägen. Einer Ergänzung des Umweltberichts hinsichtlich der Grün- und Freiflächen wird zugestimmt.

1.10 Schreiben der Stadtwerke Solingen vom 16.01.2007

Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich des Wasserschutzgebiets werden beachtet.

1.11 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 15.01.2007 und 07.02.2007
Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten wurde der Bezirksregierung zugeleitet. Es handelte sich hierbei zunächst um eine alte Version, in der der IP1 noch als MI ausgewiesen war. Die Bezirksregierung machte darauf aufmerksam und verdeutlichte zugleich, das gesamte Gebiet sei als WA einzustufen. In der Stellungnahme wies die Bezirksregierung Düsseldorf darauf hin, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, da auch die Richtwerte für WA eingehalten würden. Das Gutachten hat die besagte Gebietsausweisung für alle drei IP als WA mittlerweile aufgenommen. Insofern sind die schalltechnischen Belange ausreichend berücksichtigt.

Wasserwirtschaft

Die Kennzeichnung der Wasserschutzzone wird im Bebauungsplan ergänzt.

Das geforderte Entwässerungskonzept bzw. hydrogeologische Gutachten wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung erstellt.

2. die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 a, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 07.03.2007 zugrunde. Der Offenlagebeschluss beinhaltet gleichzeitig die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Umweltberichts vom 07.03.2007.“

- f) Bebauungsplan 251 für den Bereich In den Hesseln
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Offenlagebeschluss - SV 61/146.

Herr Rech erklärte, die Schreiben der Eheleute Schubert - soweit sie der Verwaltung bekannt seien - wären den Fraktionen in den vorangegangenen Sitzungsvorlagen vorgelegt worden und wären Bestandteil der bisherigen Beschlusslage. Daher sei es nicht nötig die Einwände nochmals vorzutragen. Verwaltungsseitig sei hier alles getan. Im Rahmen der Offenlage könne der Inhalt seitens der Eheleute Schubert nochmals vorgetragen werden, der dann entsprechend abzuhandeln wäre.

Herr Wingartz erläuterte für die CDU-Fraktion, dass man diesen Beschluss wegen der fehlenden Hinterlandbebauung ablehnen werde.

Frau Alkenings verdeutlichte für die SPD-Fraktion, dass ausschließlich die Festschreibung vorhandene Gebäude im Hinterland gewollt gewesen sei.

Herr Welke erklärte für seine Fraktion eine ablehnende Haltung.

Herr Schnitzler signalisierte seine Zustimmung, bedauerte allerdings die Entfernung der Eiche im künftigen Wendehammer.

Nach kurzer weiterer Diskussion nahm der Stadtentwicklungsausschuss mit 10 Ja-Stimmen und 9 Nein-Stimmen folgenden Beschlussvorschlag an:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

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

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 16.06.2006

Der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde, dass im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPB) oder im Umweltbericht eine gutachterliche Aussage zum Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere enthalten sein sollte, wird gefolgt. Ein weitergehendes Gutachten wird allerdings nicht durchgeführt, da für das Vorhandensein von Lebensräumen streng geschützter Tiere und Pflanzen keinerlei Anhaltspunkte vorliegen.

Der Anregung, dass die im LPB beschriebenen externen Maßnahmen in einer Karte dargestellt werden sollten und mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen sind sowie bei Rechtskraft in das zur Verfügung gestellte KOMKAT eingetragen werden sollten, wird gefolgt.

Die Anregung, dass die Ausführung der Versickerungs-, bzw. Rückhaltemulde für das Niederschlagswasser rechtzeitig vorher mit dem BRW und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes bezüglich des Lärmschutzes wird gefolgt, die hieraus resultierenden Änderungen werden in den Bebauungsplan im zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen sowie in Begründung und Umweltbericht übernommen. Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionen von der Hochdahler Straße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 251 gilt weiterhin das Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 7A, 3. Änderung aus dem Jahr 2002, da im Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 42 für den Bereich „Am Bürenbach“ das Vorhandensein von zwei Schallschirmen (zur Minderung des Gewerbelärms der Tankstelle) bei der Beurteilung des Verkehrslärms zugrunde gelegt wurde und die Werte somit nicht auf die Situation des Bereichs In den Hesseln anwendbar sind. Für die Lärmimmissionen von der Autobahn und des Ostrings wird das Gutachten zum B- Plan 7 A, 3. Änderung als Grundlage für die Festsetzungen herangezogen.

1.2 Schreiben des BUND vom 19.06.2006

Den Anregungen des BUND wird insoweit gefolgt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Bereich der straßenbegleitenden Bebauung auf 0,3 reduziert wird, um geringere Bebauungsdichten und Versiegelungsgrade zu gewährleisten. Die Flächenausweisung wurde im Laufe des Verfahrens erheblich reduziert, die GRZ liegt auch hier nun bei 0,3, um auch hier den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten und weiterhin eine Bebauungsstruktur zu erhalten, die dem heutigen grünorientierten Charakter des Gebiets In den Hesseln entspricht und andererseits eine Ausnutzbarkeit des reduzierten Baufeldes zu ermöglichen.

Der Anregung, die Planung des Wendehammers zu ändern, um die Eiche zu erhalten, wird nicht gefolgt, da die bereits durchgeführte Straßenausbauplanung des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden eine Grundlage für den Bebauungsplan ist und der Wegfall der Eiche im landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt wird.

1.3 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH vom 07.06.2006

Die Stadt Hilden nimmt den Hinweis zu Kenntnis, dass sich Teile der bereits verlegten Gas-, Wasser- und Elektro- Versorgungsleitungen nach dem Straßenausbau auf privaten Grundstücken befinden. Die Ermittlung, in welcher Art und Weise hier Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Stadtwerke Hilden eingetragen werden müssen, liegt jedoch im Aufgabenbereich der Stadtwerke und ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

1.4 Schreiben des staatlichen Umweltamtes Düsseldorf vom 14.06.2006

Das Schreiben des staatlichen Umweltamtes wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben der RWE Net AG, Netzbereich Bergisch Land, vom 09.06.2006

Das Schreiben der RWE Net AG, Netzbereich Bergisch Land, wird zur Kenntnis genommen. Die RWE Rhein- Ruhr wird im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

1.6 Schreiben der Polizeiinspektion Mitte, PHW Hilden vom 09.06.2006

Das Schreiben der Polizeiinspektion Hilden wird zur Kenntnis genommen.

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 251 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 251 liegt im Hildener Norden, östlich der Hochdahler Straße. Das Gebiet wird begrenzt von der Hochdahlerstraße im Westen, von der Grenze eines Landschaftsschutzgebietes im Osten, vom Bürenbach im Norden, im Nordwesten von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 39 und 19 sowie vom Biesenbach im Süden.

Das Ziel der Planung ist es, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke städtebaulich zu ordnen sowie die Erschließung und Erreichbarkeit des Gebiets insbesondere durch den Ausbau eines Wendehammers zu sichern. Die Erschließungssituation soll hiermit geklärt und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke geregelt werden. Die Stadt Hilden plant weiterhin die erstmalige Herstellung der Straße In den Hesselrn.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 22.02.2007 zugrunde. Der Offenlagebeschluss beinhaltet gleichzeitig die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Umweltberichts vom 22.02.2007.“

g) Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich

Max-Volmer-Straße / Kalstert / Qiagenstraße

hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage

2. Satzungsbeschluss - SV 61/150.

Ohne Diskussion nahm der Stadtentwicklungsausschuss mit 18 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme folgenden Beschlussvorschlag an:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die während der Offenlage eingegangenen Anregungen wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 01.03.2007

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
 Das Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden wird die Untere Landschaftsbehörde bei der Abnahme der Ausgleichsmaßnahme beteiligen.

1.2 Schreiben der PLEdoc GmbH vom 28.02.2007

Die Lage der außer Betrieb befindlichen Gasversorgungsleitungen der E.ON Ruhrgas AG wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf die Erfordernis zur Abstimmung der geplanten Maßnahmen in der Nähe der Leitungen mit dem Leitungsbetreiber wird textlich hingewiesen.

2. die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07. 1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zzt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hilden zwischen den Straßen Kalstert, Max-Volmer-Straße und Qiagen Straße. Es umfasst die Flurstücke 2415 und 2418 in Flur 65 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 01.03.2007 zugrunde."

- h) Aufstellung eines Generalentwässerungsplanes für das Regenwasserkanalnetz der Stadt Hilden
- Mittelbereitstellung im Vorgriff auf zukünftige Haushaltsplanberatungen - SV 66/079.

Herr Mittmann verwies vor Eintritt in die Diskussion auf einen Fehler im Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage. Die Gesamtkosten für die Bereitstellung betragen nicht **270.000.-- € sondern 290.000.-- € (wie aus der Liste zu ersehen).**

Herr Reffgen erklärte, er werde sich der Abstimmung enthalten.

Der Stadtentwicklungsausschuss nahm sodann mit 17 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen folgenden Beschlussvorschlag an:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Bereitstellung der Gesamtkosten in Höhe von 270.000,00 € im Vorgriff auf zukünftige Haushaltsplanberatungen für die Aufstellung eines Generalentwässerungsplanes für das städt. Regenwasserkanalnetzes.

Darüber hinaus werden pro Jahr für allgem. Ing.-aufträge (z.B. Aufstellung von Betriebsanleitungen, Erstellung von Unterlagen nach der Betriebssicherheitsverordnung, Ergänzung von Bestandsplänen u.a.) weitere 20.000,- € benötigt.

Die o.g. Beträge sollen wie folgt bereitgestellt werden:

	für Aufstellung GEP	für allg. Ing.aufträge	gesamt
2007	80.000,- €	20.000,- €	100.000,- €
2008	185.000,- €	20.000,- €	205.000,- €
2009	25.000,- €	20.000,- €	45.000,- €
2010		20.000,- €	20.000,- €
Summe	290.000,- €	80.000,- €	370.000,- €

Die Mittel sind im Haushaltsplanentwurf 2007 ff enthalten.“

9. „Bemusterung Farb- und Materialauswahl“ für Fassade Mittelstraße 29-33 - o. SV.
- vorgezogen aus dem nichtöffentlichen Teil in den öffentlichen Teil -

Der Vorsitzende verließ für 5 Minuten den Sitzungssaal. Frau Donner als stellvertretende Vorsitzende übernahm den Vorsitz für diesen Zeitraum.

Herr Groll erläuterte, dass der Vorhabenträger die seinerzeit vorgestellten Fassadenplatten aus baulichen Gründen modifizieren müsse und stellte die favorisierten Fassadenplatten vor. Hierbei handelt es sich zum einen um einen dunkelgrauen Granit, poliert, mit kontrastierender, hellgrauer Fenstereinrahmung und alternativ um einen hellgrauen Granit, matt, mit dunkelgrauer Fenstereinrahmung.

Herr Reffgen ließ die Verwaltung wissen, dass die vorgelegten Proben für ihn nicht ausreichend seien.

Herr Groll erwiderte, tatsächlich hätte die Verwaltung nur diese 2 Alternativen vorzustellen.

Für ihn seien die vorgelegten Muster nicht entscheidungsrelevant, antwortete Herr Reffgen.

Herrn Welke hätte die Fassade lieber verputzt.

Frau Alkenings sprach sich für die hellere Variante aus. Die Fassade des Rathskellers solle farblich so werden wie sie auch vorher war.

Auch Herr Buddenberg schloss sich dieser Variante an, bat aber darum, die Farbe des Eingangsbereiches zu gegebener Zeit vor Ort abzustimmen.

Sodann wurde wie folgt über die Bemusterung der Farb- und Materialauswahl abgestimmt.

„Der Stadtentwicklungsausschuss stimmte mit 17 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme sowie einer Enthaltung dem hellgrauen Granit, matt, zu.“

- II Nichtöffentliche Sitzung -