

## Niederschrift

über die 34. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am Mittwoch, 12.03.2008 um 17:00 Uhr, im Bürgersaal des Bürgerhauses

Anwesend waren:

### Tagesordnung:

#### Eröffnung der Sitzung

#### Änderungen zur Tagesordnung

#### Einwohnerfragestunde

- 1 Befangenheitserklärungen
- 2 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen
- 3 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen
- 4 Bau- und Planungsangelegenheiten
  - 4.1 Vorhabenbezogenener Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEB Nr. 10) für den Bereich Mittelstraße / Bismarckstr. / Itter / Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz;  
hier Außengestaltungplan für den Dr.-Ellen-Wiederholdplatz und Itter-Bereich  
- Vorstellung durch das Planungsbüro -
  - 4.2 Bericht über die Lärmkartierung und –aktionsplanung gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie WP 04-09 SV  
61/210
  - 4.3 Betr.: Bebauungsplan Nr. 228 A und Nr. 228 B für den Bereich Bahnhofs-allee/Eisenbahntrasse/Alte Ellerstraße (ehemaliger Güterbahnhof); WP 04-09 SV  
61/208  
hier: 1. Teilung des Bebauungsplans Nr. 228 in einen Teilbereich A  
und einen Teilbereich B - Änderung des Aufstellungsbeschlusses

- 2. Abhandlung der Anregungen für den Bebauungsplan Nr. 228 A
  - 3. Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 A
  - 4. Abhandlung der Anregungen für den Bebauungsplan Nr. 228 B
  - 5. Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 B
- 4.4 Räumliche Ausweitung der Gestaltungssatzung Werbeanlagen; Hier: Anfrage der SPD-Fraktion vom 08.08.2007 WP 04-09 SV  
61/172
  - 4.5 Betr.: Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Str. / Augustastr. / Hoffeldstr.; hier: Urteil des OVG Münster vom 17.01.2008 WP 04-09 SV  
61/211
  - 5 Sonstiges
  - 5.1 Bericht des Sachgebietes Bauaufsicht (60.2) – Stand 31.12.2007 WP 04-09 SV  
60/087
  - 5.2 Unterschutzstellung denkmalwürdiger Gebäude in der Stadt hier: Sachstandsbericht (01.01.2007 bis 31.12.2007) WP 04-09 SV  
60/089
  - 9.1 Anfrage Herr Pohlmann – Grundstück Hochdahler Str./Ecke Hagdornstr. (Relaxo)

### Eröffnung der Sitzung

---

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses hatten sich nach ordnungsgemäßer Einladung des Vorsitzenden, Ratsmitglied Hans-Heinrich Helikum, vom 12. März 2008, um 17 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 Hans-Heinrich Helikum
2. Rm Ute Krall
3. Rm Walter Corbat für Rm Norbert Schreier
4. Rm Peter Hancke für Rm Jürgen Spelter
5. Rm Lothar Kaltenborn - ab 19 Uhr  
für RM Angelika Urban - bis 19 Uhr
6. Rm Heinz-Georg Wingartz
7. Rm Birgit Alkenings
8. Rm Anabela Barata
9. Rm Marie-Liesel Donner
10. Rm Kurt Wellmann - bis 18.10 Uhr für  
Rm Dagmar Hebestreit - ab 18.10 Uhr
11. Rm Reinhold Daniels für Rm Jürgen Scholz

12. Rm Ludger Reffgen
13. Rm Susanne Vogel
14. Rm Horst Welke

b) sachkundige Bürger

1. Werner Buddenberg
2. Klaus Cohausz für Wolfgang Frey
3. Claudia Schnatenberg

d) beratendes Mitglied

Günter Pohlmann

II. vorübergehende Berater und Zuhörer

1. Herr Nagel, Behindertenbeirat – bis TOP 5. b)
2. Herr Weisser, FSW Landschaftsarchitekten – bis TOP 4. a)
3. Herr Kraemer, Stadtmarketing Hilden e. V.- bis TOP 4. e)
4. Herr Hillebrand, Stadtmarketing GmbH – bis TOP 4. e)
5. Herr Busch, Polizei – bis TOP 4. e)

III. von der Verwaltung

1. Herr 1. Beig. Thiele
2. Frau Bosbach, Amtsleiterin IV/60, Schriftführerin
3. Herr Trapp, stellv. Amtsleiter IV/60
4. Herr Stuhlträger, Amtsleiter IV/61
5. Herr Groll, stellv. Amtsleiter IV/61
6. Herr Mittmann, Amtsleiter IV/66 – bis TOP 4. e)
7. Herr Witek, Amtsleiter I/14 – bis TOP 4. e)
8. Herr Ferez , Referendar Amt IV/61
9. Frau Kirchhoff, Verwaltungsangestellte IV

**Änderungen zur Tagesordnung**

---

## Einwohnerfragestunde

---

### **Einwohnerfragestunde 17.45 Uhr**

Herr Blanchot erklärte für die Belange des ADFC, man benötige zukünftig mindestens 100 Fahrradabstellplätze. Hierauf erklärte Herr Groll, derzeit stünden 78 Stellplätze im Bereich Bismarckstr., Itter und Bürgerhaus zur Verfügung. Bei 87 geplanten Fahrradstellplätzen habe man ein Plus von 9.

### **Ende Einwohnerfragestunde 17.50 Uhr**

#### 1 Befangenheitserklärungen

---

Es wurden keine Befangenheitserklärungen abgegeben.

#### 2 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen

---

Herr Stuhlträger gab bekannt, die Stadt werde sich um die Teilnahme an dem Modellprojekt nachhaltiges kommunales Flächenmanagement bewerben.

#### 3 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

---

##### a) Frau Alkenings: Car-Sharing

Frau Alkenings stellte für SPD-Fraktion nachfolgende schriftliche Anfrage:

„Kann die Stadtverwaltung mit der Firma Greenwheels GmbH Kontakt aufnehmen, um zu klären, ob es möglich ist, das Car-Sharing-Angebot auch wieder auf Hilden auszudehnen? Kann ein Stellplatz an einem ÖPNV-Knotenpunkt zur Verfügung gestellt werden?“

Begründung:

Car-Sharing ist die organisierte, gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen. Die Fahrzeuge stehen an Car-Sharing-Stationen auf reservierten Stellplätzen zur Verfügung.

Car-Sharing schützt die Umwelt: Ein Car-Sharing-Auto ersetzt 4 bis 10 Pkw. Das bedeutet weniger Autos auf unseren Straßen, weniger Schrott, weniger Energie- und Rohstoffeinsatz bei der Herstellung und mehr Platz für Menschen.

Car-Sharing ist eine optimale Ergänzung zur Nutzung des Umweltverbunds (Gehen, Radfahren, ÖPNV), weil es eine preiswerte und unkomplizierte Möglichkeit bietet, ein Auto nur dann zu nutzen, wenn man es tatsächlich braucht.

##### b) Herr Kaltenborn: Bolzplatz Am Biesenbusch

Auf die entsprechende Frage von Herrn Kaltenborn zur Dauerbaustelle im Bereich des Bolzplatzes Am Biesenbusch erklärte Herr Thiele im Rahmen des Enteignungsverfahrens seitens Bayer stünden die Flächen nicht im Zugriff der Stadt Hilden. Insofern bestehe keine Handlungsmöglichkeit.

##### c) Frau Vogel: Parkhaus im Bereich Penny-Markt

Frau Vogel bat um Prüfung, ob im Bereich des Parkhauses am Penny-Markt Fahrradständer angebracht werden könnten.

#### 4 Bau- und Planungsangelegenheiten

---

- 4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 5. Änderung (VEB Nr. 10) für den Bereich Mittelstraße / Bismarckstr. / Itter / Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz;  
hier Außengestaltungsweg für den Dr.-Ellen-Wiederholdplatz und Itter-Bereich  
- Vorstellung durch das Planungsbüro -
- 

Herr Weisser vom Büro FSW Landschaftsarchitektur erläuterte im Rahmen einer Powerpoint-Präsentation die Vorentwurfsplanung für den Außenbereich der Sparkasse einschließlich Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz und Itterbereich.

Herr Buddenberg erklärte, die Planung stoße bei der CDU-Fraktion auf Zustimmung, man habe aber einige Detailanmerkungen. Zum einen sollten im Bereich zum Durchgang Rathaus die Stufen möglichst reduziert werden. Ferner sollte im Durchgangsbereich Bürgerhaus und Café Extrablatt der freie Blick auf das Rathaus sichergestellt werden. Im Rahmen des Lichtkonzeptes sollte die Itterböschung im nördlichen und südlichen Bereich ebenfalls beleuchtet werden. Überdies seien Kostenaussagen erforderlich, über die dann zu gegebener Zeit weiter zu beraten sei.

Frau Alkenings erklärte für die SPD-Fraktion, auch dort sei man mit der präsentierten Vorentwurfsplanung zufrieden. Die Itterplattform sei grundsätzlich in Ordnung. Durch die Lüftungsabdeckungen dürften keine Sichtbegrenzungen bestehen. Der Vorentwurfplan sollte Gegenstand der Offenlage werden. Im Zuge der weiteren Entwicklung sei mit der Sparkasse über die Kostenteilung zu verhandeln.

Auch Herr Welke stimmte der vorgelegten Planung zu. Die angedachte Plattform sei mit ausreichender Beleuchtung zu versehen. Darüber hinaus sollte die Itter im Rahmen des Beleuchtungskonzeptes weiter mit berücksichtigt werden. Der Durchgangsbereich zwischen Bürgerhaus und Café Extrablatt müsse seines Erachtens optimiert werden, wobei in allen Bereichen Rettungsbelange zu berücksichtigen seien. Ferner lege man Wert auf einen Sichtkontakt aus Richtung Mittelstraße zur Bühne.

Herr Reffgen unterstützte diese Ausführungen und legte ebenfalls Wert auf die Erhaltung einer Sichtbeziehung. Ferner kam er auf die heutige Pergolensituation des Dr.-Ellen-Wiederhold-Platzes zu sprechen und regte an, in Verbindung mit dem Rathauscenter über eine Öffnung des Platzes zur Mittelstraße im Bereich des heutigen „Design Outlet Store“ nochmals zu verhandeln.

Auch Herr Pohlmann hielt den Vorentwurf für gelungen. Insgesamt sprach er sich für mehr Bänke aus. Ferner äußerte er Sicherheitsbedenken wegen der Entfernung des Unterholzes im Bereich der Itterufer mit Blick auf erforderliche Kindersicherungen.

Frau Vogel bedauerte den Fortfall der vorhandenen Bäume auf dem Dr.-Ellen-Wiederhold-Platz und regte die Anpflanzung zusätzlicher Bäume an. Ferner sollten ihres Erachtens die Anzahl der Fahrradabstellanlagen vergrößert werden. Auch sie hielt die Entfernung des Unterbewuchses im

Itterbereich für problematisch. Die Außengestaltung des künftigen Gebäudes in Richtung Mittelstraße sollte ihres Erachtens mit mehr Grün durchsetzt werden.

Abschließend regte Herr Buddenberg an, im Zusammenhang mit der künftigen Tiefgarage für die Sparkasse evtl. ein gemeinsames Be- und Entlüftungssystem mit der Rathaustiefgarage zu untersuchen.

---

4.2	Bericht über die Lärmkartierung und –aktionsplanung gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie	WP 04-09 SV 61/210
-----	--	-----------------------

---

Herr Stuhlträger erläuterte kurz den Inhalt der Sitzungsvorlage und merkte eine Korrektur auf Seite 4 an.

Auf die Frage von Herrn Reffgen nach konkreten Auswirkungen der Lärmaktionsplanung entgegnete Herr Thiele, im vorliegenden Fall sei ein „Papiertiger“ zu befürchten, da es letztlich eine Frage der Prioritäten von Anträgen auf Lärminderungsmaßnahmen sei. Die Zuständigkeiten hierfür lägen beim Bund bzw. Land.

Frau Vogel wollte wissen, inwieweit die Lärmaktionsplanung beim Bauleitplanverfahren berücksichtigt werde und in welcher Form die Öffentlichkeit informiert werde.

Hierauf gab Herr Thiele bekannt, die Stadt Hilden beteilige sich am Arbeitskreis des NWStGB zur Umsetzung der EU-Richtlinien. Im Ergebnis sei dies eine Dauerberatung. Im Zuge von Bauleitplanverfahren würden jeweils konkrete Lärmprognosen erstellt werden. Verwaltungsseitig werde zeitnah über Infos aus den Facharbeitskreisen berichtet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Sodann nahm der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig nachstehenden Beschlussvorschlag an:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht über die Lärmkartierung und –aktionsplanung gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie zur Kenntnis.“

---

4.3	Betr.: Bebauungsplan Nr. 228 A und Nr. 228 B für den Bereich Bahnhofsallee/Eisenbahntrasse/Alte Ellerstraße (ehemaliger Güterbahnhof); hier: 1. Teilung des Bebauungsplans Nr. 228 in einen Teilbereich A und einen Teilbereich B - Änderung des Aufstellungsbeschlusses 2. Abhandlung der Anregungen für den Bebauungsplan Nr. 228 A 3. Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 A 4. Abhandlung der Anregungen für den Bebauungsplan Nr. 228 B 5. Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 B	WP 04-09 SV 61/208
-----	--	-----------------------

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Nach kurzer Aussprache schloss sich der Stadtentwicklungsausschuss dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wie folgt an:

Ziffer 1            einstimmig  
Ziffer 2            17 Ja-, 1 Nein-Stimme (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)  
Ziffer 3            17 Ja-, 1 Nein-Stimme (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen).

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 228 vom 15.03.2006: Der bisher unter der Nr. 228 verfahrensmäßig betriebene Bebauungsplan wird geteilt und in den Bebauungsplan Nr. 228 A und Bebauungsplan Nr. 228 B überführt. Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 398 in der Flur 51 der Gemarkung Hilden.
2. bezüglich des Bebauungsplans Nr. 228 A:
  - 2.1 zu den Anregungen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung zu nehmen:
    - 2.1.1 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 19.10.2007

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Auf Seite 2 des Schreibens wird seitens der IHK darauf aufmerksam gemacht, dass die unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässige Betriebe wie Kioske, Trinkhallen und Imbissbuden, nicht unter die Definition „Einzelhandel“ anzusiedeln sind. Nach Auffassung der IHK handelt es sich bei Kioske, Trinkhallen und Imbissbuden „nicht um Einzelhandel im herkömmlichen Sinne“. Demnach zählen Imbissbuden und Trinkhallen, sofern letztere über einen Aufenthaltsraum zum Verzehr verfügen, zu den Schank- und Speisewirtschaften, Kioske zu den so genannten Verkaufsstellen.

Dieser Betrachtungsweise wird nicht in allen Teilen gefolgt. Eine Differenzierung zwischen Kiosk und Trinkhalle ist nach Auffassung der Verwaltung insofern erforderlich, da Trinkhallen, wie auch seitens der IHK angezeigt, über einen Aufenthaltsraum verfügen können. Folgt man der Definition „Einzelhandel“ laut dem BGBI.I S.1121, so betreibt Einzelhandel, „wer gewerbsmäßig Waren anschafft und sie unverändert oder nach im Einzelhandel üblicher Be- und Verarbeitung in einer oder mehreren offen Verkaufsstellen zum Verkauf an jedermann feilhält“ (Abs.1).

Dies trifft demnach sowohl auf Trinkhallen als auch Kioske zu. Daher hat es die Verwaltung für erforderlich gehalten, in der Textlichen Festsetzung Nr. 1.3., genau diese nicht gänzlich in den GE-Gebieten auszuschließen und ausnahmsweise zuzulassen.

Hier eine Differenzierung herbeizuführen, ob diese „Verkaufsstellen“ nun zu den Schank- und Speisewirtschaften zuzuordnen sind oder einem Einzelhandel im „herkömmlichen Sinn“, ändert nichts an dem städtischen Bestreben, diese zuzulassen und ist sicherlich auch im Interesse der IHK.

Hinsichtlich der kritischen Anmerkung bzgl. der fehlenden textlichen Festsetzungen im südöstlichen Bereich (Bahnhofsallee 9), welches irrtümlicherweise seitens der IHK als Mischgebiet interpretiert wurde, konnte dieses Missverständnis telefonisch geklärt werden. Die Ausweisung MI-Gebiet bezieht sich demnach lediglich auf die nichtüberbaubare Fläche am äußersten südöstlichen Rand gelegenen Bereich des

Plangebietes. Diese Fläche ist ausschließlich für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der Fahrradabstellanlage und der Außenbewirtschaftung des Gastronomiebetriebes vorgesehen. Hierfür textliche Festsetzungen zu treffen, ist daher nicht erforderlich.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

#### 2.1.2 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.10.2007

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

#### 2.1.3 Schreiben der Landesbetriebe Nordrhein-Westfalen vom 07.11.2007

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aufforderung zur Knotenpunktüberprüfung bezog sich auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 228; für den Bebauungsplan Nr. 228 A ist diese Aufforderung nicht von Belang. Ansonsten wird das Schreiben zur Kenntnis genommen.

#### 2.1.4 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.11.2007

- zu den Ausführungen aus Sicht des Umweltamtes -

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Altlastenproblematik wurde in der Planung umfassend berücksichtigt. Ihr wurde durch entsprechende Festsetzungen und insbesondere auch durch entsprechende textliche Hinweise Rechnung getragen. Ansonsten werden die Anregungen zur Kenntnis genommen.

- aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes –

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

In den Anregungen des Kreisgesundheitsamtes wird richtigerweise darauf aufmerksam gemacht, dass die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der entsprechenden Lärmpegelbereiche (LPB) in dem Schallgutachten nicht auf der Grundlage der zurzeit gültigen DIN 4109, sondern unter Berücksichtigung des Entwurfs der DIN 4109 (vom Okt. 2006) erfolgte. Nach dem Normen-Entwurf sind die maßgeblichen Außengeräuschpegel auf der Grundlage der Beurteilungspegel für den Tag bzw. die Nacht zu bestimmen; für den Außengeräuschpegel zum Schutz des Nachtschlafs sind hierbei Zuschläge von 5 dB(A) für Straßenverkehrslärm und 10 dB(A) für Schienenverkehrslärm zu berücksichtigen.

Bei Zugrundelegung der aktuell gültigen DIN 4109 werden die LPB üblicherweise auf der Grundlage des Beurteilungspegels für den Tageszeitraum ermittelt. Bei dieser Vorgehensweise würde der hier vorliegenden hohen nächtlichen Schallbelastung im Hinblick auf die Wohnbereiche nicht Rechnung getragen. Das Kreisgesundheitsamt schlägt daher in dem Fall vor, dass diese Norm bei den Ermittlungen der passiven Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt werden sollte, für Wohnbereiche bspw. hilfsweise den nächtlichen Beurteilungspegel heranzuziehen, falls der nächtliche Beurteilungspegel höher ist als der für den Tageszeitraum.

Weiterhin wird seitens des Kreisgesundheitsamtes festgestellt, dass in dem Schallgutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel und LPB auf der Grundlage der Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum ermittelt und für das gesamte Plangebiet vorgeschlagen wurden.

Darüber hinaus gibt es im Bebauungsplan keine Unterscheidung zwischen den Bereichen, in denen betriebsbedingte Wohnungen zulässig sind und Bereichen, in denen ausschließlich eine gewerbliche Nutzung stattfindet.

Diese Festsetzung wurde deshalb nicht getroffen, weil zum Zeitpunkt der Planaufstellung und bis zum Satzungsbeschluss, natürlich noch keine konkreten planerischen Absichten von interessierten Unternehmen vorlagen und deren Handlungsspielraum auch nicht eingeengt werden sollte.

Um dennoch einen ausreichenden Schutz des Nachtschlafes für Wohnungen zu gewährleisten und um der Anregung des Kreisgesundheitsamtes entgegenzukommen, ist für Wohnungen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren GE-Flächen ein um

3 Stufen höherer Lärmpegelbereich anzusetzen.

Durch die o.g. Ermittlungsverfahren der LPB erfolgt weiterhin – bei der vom Schallgutachter vorgeschlagenen Festsetzung – in allen Bereichen, d.h. auch in den ausschließlich gewerblich genutzten Bereichen, eine Festlegung der Schallschutzmaßnahmen unter Einbeziehung des 10 dB(A)-Zuschlags zum Schutz des Nachtschlafes, d.h. die LPB für die Arbeitsbereiche wären, nach Auffassung des Kreisgesundheitsamtes, demnach zu hoch angesetzt.

Im vorliegenden Plangebiet ergeben sich beispielsweise im Nachtzeitraum bis zu 14 dB höhere Beurteilungspegel als im Tageszeitraum. Wird dann berücksichtigt, dass in der gültigen DIN 4109 davon ausgegangen wird, dass im Nachtzeitraum ein um 5 dB geringerer Beurteilungspegel vorliegt, wie bei manchen Straßentypen üblich, so ist bei strenger Anwendung der DIN 4109 ein deutlicher Auslegungsfehler zu erwarten.

Hinsichtlich der Bedenken seitens des Kreisgesundheitsamtes, ob Festsetzungen zum Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm auf Grundlage eines Entwurfes der DIN 4109 getroffen werden können, schließt sich die Stadt Hilden der Meinung des Gutachters an, da nicht die strenge Auslegung der DIN 4109 Vorrang haben sollte, sondern die planungssichere Auslegung im Einzelfall.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die DIN-Normen keine Rechtsnormen sind, sondern private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter.

Maßgebend ist nicht, welche DIN-Norm gilt, sondern ob die Bauausführung zur Zeit der Abnahme den anerkannten Regeln der Technik entspricht. DIN-Normen können die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben oder hinter diesen zurückbleiben.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

- aus Sicht des Planungsamtes –

Es werden zusammenfassend keine naturschutzrechtlichen Bedenken geäußert und keine Anregungen vorgetragen. Auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird – bei Inkrafttreten der 17. Flächennutzungsplanänderung - als gegeben ansehen. Anregungen werden hierzu nicht vorgebracht. Dieses wird zur Kenntnis genommen.

#### 2.1.5 Schreiben der Rheinbahn vom 08.11.2007

Das Schreiben der Rheinbahn wird zur Kenntnis genommen.

#### 2.1.6 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 15.11.2007

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

#### 2.1.7 Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes vom 23.11.2007

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 A liegen nur wenige kleinere Flächen, die auch zukünftig als Standort für Strommasten vorgesehen sind und für die keine anderweitigen Nutzung durch den Bebauungsplan vorgesehen sind. Auch die Nutzungen in der Umgebung der gewidmeten Flächen beeinträchtigen nicht die eisenbahnrechtliche Zweckbestimmung. Ein Widerspruch zur eisenbahnrechtlichen Widmung ist demnach nicht zu erkennen.

- 2.2 dass die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten sind als bereits im Offenlage-Beschluss des Rates vom 19.09.2007 (Beschlussvorlage 61/176) beschlossen. Es wird insoweit auf diesen verwiesen.
- 2.3 den Bebauungsplan Nr. 228A gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der z. Zt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der erweiterten Hildener Innenstadt. Es wird begrenzt im Westen durch die Bahntrasse Düsseldorf-Opladen-Köln, im Nord durch die Nordostgrenzen der Flurstücke 393 und 398 (alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden), im Osten durch die „Alte Ellerstraße“ und durch die Südwestgrenzen der Flurstücke 353, 365, 377, 383 und 384 (alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden) sowie im Süden durch eine gedachte Linie zwischen der Schillerstraße und der Bahntrasse.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung incl. des Umweltberichtes vom 22.02.2008 zugrunde.

## 2. bezüglich des Bebauungsplans Nr. 228 B:

- 3.1 zu den Anregungen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung zu nehmen:
  - 3.1.1 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 19.10.2007

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Auf Seite 2 des Schreibens wird seitens der IHK darauf aufmerksam gemacht, dass die unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässige Betriebe wie Kioske, Trinkhallen und Imbissbuden, nicht unter die Definition „Einzelhandel“ anzusiedeln sind. Nach Auffassung der IHK handelt es sich bei Kioske, Trinkhallen und Imbissbuden „nicht um Einzelhandel im herkömmlichen Sinne“. Demnach zählen Imbissbuden und Trinkhallen, sofern letztere über einen Aufenthaltsraum zum Verzehr verfügen, zu den Schank- und Speisewirtschaften, Kioske zu den so genannten Verkaufsstellen.

Dieser Betrachtungsweise wird nicht in allen Teilen gefolgt. Eine Differenzierung zwischen Kiosk und Trinkhalle ist nach Auffassung der Verwaltung insofern erforderlich, da Trinkhallen, wie auch seitens der IHK angezeigt, über einen Aufenthaltsraum verfügen können. Folgt man der Definition „Einzelhandel“ laut dem BGBl. I S.1121, so betreibt Einzelhandel, „wer gewerbsmäßig Waren anschafft und sie un-

verändert oder nach im Einzelhandel üblicher Be- und Verarbeitung in einer oder mehreren offen Verkaufsstellen zum Verkauf an jedermann feilhält“ (Abs.1). Dies trifft demnach sowohl auf Trinkhallen als auch Kioske zu. Daher hat es die Verwaltung für erforderlich gehalten, in der Textlichen Festsetzung Nr. 1.3., genau diese nicht gänzlich in den GE-Gebieten auszuschließen und ausnahmsweise zuzulassen.

Hier eine Differenzierung herbeizuführen, ob diese „Verkaufsstellen“ nun zu den Schank- und Speisewirtschaften zuzuordnen sind oder einem Einzelhandel im „herkömmlichen Sinn“, ändert nichts an dem städtischen Bestreben, diese zuzulassen und ist sicherlich auch im Interesse der IHK.

Die kritische Anmerkung bzgl. der fehlenden textlichen Festsetzungen im südöstlichen Bereich (Bahnhofsallee 9) bezieht sich noch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 228, welcher geteilt worden und in die Bebauungspläne Nr. 228 A und Nr. 228 B überführt worden ist. Die angesprochene Festsetzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan Nr. 228 B, weshalb die Anmerkung für diesen Bebauungsplan irrelevant ist.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

#### 3.1.2 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.10.2007

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

#### 3.1.3 Schreiben der Landesbetriebs Nordrhein-Westfalen vom 07.11.2007

Es wird seitens des Landesbetriebes festgestellt, dass das Plangebiet im Nordwesten von einem Abschnitt der freien Strecke der Landesstraße 85 (Hülsenstraße) begrenzt wird, deren Baulastträger das Land NRW ist. Es sollte bezüglich der Erschließung des Plangebietes über die vorhandene Einmündung L 85 (Ellerstraße)/Alte Ellerstraße geprüft werden, ob die vorhandenen Knotenpunktsdimensionen auch weiterhin für den zu erwartenden Schwerverkehr ausreichend sind. Soweit dies beachtet wird, werden keine weiteren Bedenken vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Diese Anregung zur Knotenpunktüberprüfung wurde bereits während der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgebracht. Nach wie vor wird seitens der Gemeinde darauf hingewiesen, dass bereits beim Ausbau der Einmündung vor ca. 12 Jahren entsprechende Anforderungen berücksichtigt worden. Derzeit werden schon die Schwerlastverkehre zum dortigen Gewerbestand und zu einer dort ansässigen Spedition störungsfrei über diesen Knotenpunkt abgewickelt. Ein weiterer Ausbau erscheint daher momentan nicht erforderlich.

Ansonsten wird das Schreiben zur Kenntnis genommen.

#### 3.1.4 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.11.2007

Siehe hierzu Punkt 2.1.4 der Sitzungsvorlage.

#### 3.1.5 Schreiben der Rheinbahn vom 08.11.2007

Siehe hierzu Punkt 2.1.5 der Sitzungsvorlage.

#### 3.1.6 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 15.11.2007

Siehe hierzu Punkt 2.1.6 der Sitzungsvorlage.

### 3.1.7 Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes vom 23.11.2007

Nach telefonischer Rückfrage und Übersendung weiterer Unterlagen durch das Planungs- und Vermessungsamt teilte das Eisenbahn-Bundesamt in einem weiteren Schreiben vom 03.01.2008 mit, dass auch eine Überlagerung von Fachplanung und verbindlicher Bauleitplanung möglich sei, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die durch das Fachplanungsrecht gesicherten Anlagen, Flächen oder Räumen entstehen. Weiter führt es aus, dass die vorliegende kommunale Planung „Schrottplatz“ auf bahntechnischen Anlagen nicht zuwider läuft, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gesichert sind und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten an den Anlagen durch die städtebaulichen Nutzungen nicht eingeschränkt wird. Das Eisenbahn-Bundesamt bezieht sich dabei auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamtes erscheint die zusätzliche Festsetzung der Bahnflächen für den Betrieb eines Schrottplatzes, der seine Güter auf der Schiene transportiert, möglich.

Unter Berücksichtigung dieses weiteren Schreibens wird zur Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wie folgt Stellung genommen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine größere zusammenhängende eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche, für der Bebauungsplan eine sog. bahnfremde Nutzung festsetzt. Es wird seitens der Gemeinde gleichfalls die rechtliche Auffassung vertreten, dass der Betrieb des Schrottplatzes keinen Widerspruch zur eisenbahnrechtlichen Widmung darstellt. Das ergänzende Schreiben vom 03.01.2008 wird entsprechend als Bestätigung der zuständigen Fachbehörde für die Rechtmäßigkeit der beabsichtigten Planung bewertet.

- 3.2 dass die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten sind als bereits im Offenlage-Beschluss des Rates vom 19.09.2007 (Beschlussvorlage 61/176) beschlossen. Es wird insoweit auf diesen verwiesen.
- 3.3 den Bebauungsplan Nr. 228B gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z. Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Bau-gesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der z. Zt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der erweiterten Hildener Innenstadt. Es wird begrenzt im Westen durch die Bahntrasse Düsseldorf-Opladen-Köln, im Norden durch die „Alte Ellerstraße“ und im Osten durch die durch die Nordostgrenzen der Flurstücke 365, 393 und 398 (alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden).

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung incl. des Umweltberichtes vom 22.02.2008 zugrunde.“

4.4 Räumliche Ausweitung der Gestaltungssatzung Werbeanlagen;  
Hier: Anfrage der SPD-Fraktion vom 08.08.2007

WP 04-09 SV  
61/172

### **Beschlussvorschlag:**

Nach kurzer Aussprache lehnte der Stadtentwicklungsausschuss mit 10 Ja-Stimmen (CDU, FDP und BA) und 7 Nein-Stimmen (SPD), bei 1 Enthaltung (Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen) die räumliche Ausweitung der Gestaltungssatzung Werbeanlagen aus Kostengründen ab.

4.5 Betr.: Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Str. / WP 04-09 SV  
Augustastr. / Hoffeldstr.; hier: Urteil des OVG Münster vom 61/211  
17.01.2008

---

Nach kurzer Erläuterung der Sitzungsvorlage durch Herrn Thiele berichtete dieser, heute Morgen habe ein Bürger aus dem in Rede stehenden Bereich ein Erwerbsangebot unterbreitet. Er schlage vor, die Angelegenheit gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung zu erörtern und insofern den Tagesordnungspunkt zu vertagen. In der nächsten Sitzung sei dann eine konkrete Diskussion möglich.

In Kenntnis dieser neuen Situation sprach Herr Buddenberg sich für den Vorschlag 2 aus. Er hielt fest, das Urteil sei eine Ohrfeige für die Verwaltung. Die festgestellten Abwägungs-defizite forderten für die Zukunft mehr Sorgfalt.

Auch Frau Alkenings kritisierte die handwerklichen Fehler, hielt jedoch fest, sämtliche Klagegründe seien zurückgewiesen worden. Im Ergebnis würden sich alle Mängel heilen lassen. Aus diesem Grunde sprach sie sich dafür aus, an einer Wohnausweisung festzuhalten.

Herr Welke hielt fest, die gerichtlichen Vorwürfe würden gleichermaßen gegen den Rat gelten. Die getroffenen Aussagen zum Bestandsschutz der Gewerbebetriebe würden seines Erachtens einen neuen Bebauungsplan erforderlich machen.

Nach kurzer weiterer Aussprache unter Beteiligung von Frau Schnatenberg, Frau Vogel und Herrn Pohlmann wurde die Sitzungsvorlage zurückgestellt.

#### **Sitzungspause von 18.25 – 18.45 Uhr**

#### 5 Sonstiges

---

5.1 Bericht des Sachgebietes Bauaufsicht (60.2) – Stand 31.12.2007 WP 04-09 SV  
60/087

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Ohne Aussprache nahm der Stadtentwicklungsausschuss nachstehenden Beschlussvorschlag an:  
„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht des Sachgebietes Bauaufsicht zur Kenntnis.“

5.2 Unterschutzstellung denkmalwürdiger Gebäude in der Stadt WP 04-09 SV  
hier: Sachstandsbericht (01.01.2007 bis 31.12.2007) 60/089

---

**Beschlussvorschlag:**

Ohne Aussprache nahm der Stadtentwicklungsausschuss nachstehenden Beschlussvorschlag an:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht über den Stand der Unterschutzstellung denkmalwürdiger Gebäude in der Stadt Hilden zur Kenntnis.“

9.1 Anfrage Herr Pohlmann – Grundstück Hochdahler Str./Ecke Hagdornstr. (Relaxo)

---

Auf die Frage von Herrn Pohlmann, was aus der Idee des betreuten Wohnens für den Grundbesitz geworden sei, erläuterte Herr Trapp, die Angelegenheit scheitere letztlich an den Kaufpreisvorstellungen des Eigentümers.

Ende der Sitzung:   Uhr

Vorsitzende

Schriftführer/in

Gesehen:

Horst Thiele  
Bürgermeister