

Ihr Schreiben
Aktenzeichen
Datum

14.08.2012

Auskunft erteilt
Zimmer
Tel. 02104_99_
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich A46/Hühnergraben/Giesenheide für den Bereich Hilden - Nord

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des Umweltamtes:

1. Untere Wasserbehörde:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Der Abstand der Baugrenzen zum Hühnerbach erscheint ausreichend.

2. Untere Immissionsschutzbehörde:

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 02.08.2012 wurde festgestellt, dass sich in dem Gewerbegebiet Wohnhäuser befinden. Die Wohnhäuser wurden in dem Lärmgutachten 120411-3 BSI-G gy 110598 vom 06.05. 2012 nicht berücksichtigt. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewähren, sind dort die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet einzuhalten.

Aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen das Bauleitverfahren keine Bedenken, wenn die Wohnhäuser bei der Berechnung der Geräuschemissionskontingente in dem Lärmgutachten berücksichtigt werden.

3. Untere Bodenschutzbehörde:

3.1 Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

...

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43

...

3.2 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

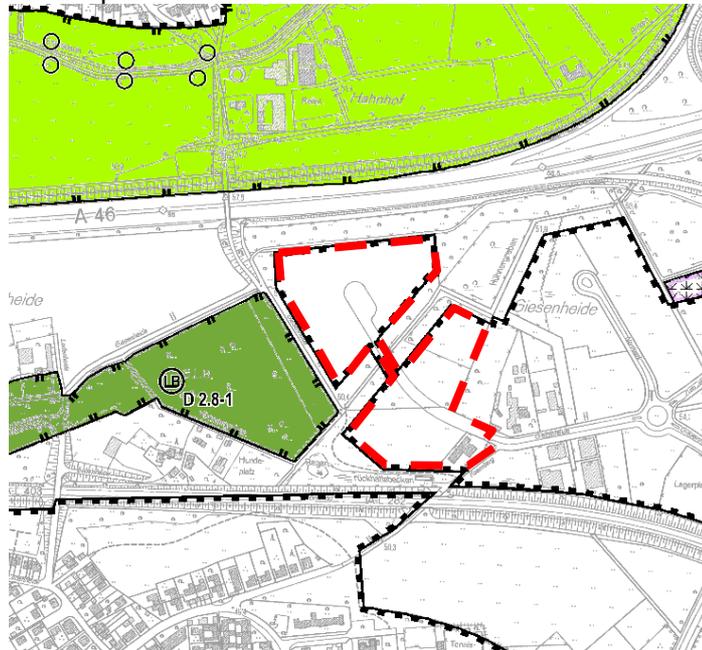
Aus Sicht des Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung:

1. Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Auszug aus dem Landschaftsplan:



Umweltprüfung/Artenschutz:

Der Begründung des Bebauungsplanes soll ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt werden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Folgende Anregung wird hierzu gemacht:

Der Umweltbericht sollte eine artenschutzfachlich qualifizierte Aussage über das Plangebiet beinhalten. Die Aussage in der Planbegründung (Punkt 5.2.4), dass „das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten im Plangebiet nicht bekannt“ ist, reicht nicht aus. Hierzu muss eine gesicherte Aussage getroffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Artenschutz als eigenständige Vorschrift neben der Eingriffsregelung steht und keinem baurechtlichen Abwägungsvorbehalt gem. § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt, sondern im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Planrealisierung zwingend zu beachten ist, um die Rechtssicherheit der Planung im weiteren Verlauf des Verfahrens sicherzustellen.

Eingriffsregelung:

Die Planung bedingt keine über das bestehende Baurecht hinaus gehenden neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Hinweis zu der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen:

In der Liste „Sträucher“ muss es statt Körnelkirsche Kornelkirsche und statt Carylus Corylus heißen.

2. Planungsrecht:

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

Die 24. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hilden aus dem Jahr 2001 weist das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) aus. Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 weist das Plangebiet weiterhin als GE-Gebiet aus.

Gegen die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Im Auftrag

Zellin



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Herr Georg Oreskovic
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 100880
40708 Hilden



Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-Mail: ihkdu@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

16. Juli 2012

Ihr Zeichen
IV/61.1

Ihr Schreiben vom
06.07.2012

Unser Zeichen
III Jab/mk

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
Jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung für den Bereich A46/Hühnergraben/Giesenheide für den Bereich Hilden-Nord

Sehr geehrter Herr Oreskovic,

mit Schreiben vom 6. Juli haben Sie und als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplan.

Das 5,6 Hektar große Plangebiet liegt im Norden von Hilden, nördlich des Nordrings, beiderseits des Hühnergrabens. Es handelt sich um den westlichen Teilbereich des 17 Hektar großen Gewerbegebietes Giesenheide. Für das gesamte Gewerbegebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 232 aus 2001. Im Rahmen der ersten Änderung soll die geplante öffentliche Straße, die die Gewerbegebiete GE2, GE2a und GE3 erschließen soll, verkürzt werden. Der abschließende Wendehammer soll künftig östlich des Hühnergrabens liegen und nicht mehr nördlich.

Des Weiteren sind die textlichen Festsetzungen überarbeitet worden. So sind zukünftig nur noch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen und nicht mehr der Einzelhandel insgesamt. Ausnahmsweise zulässig wird Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment nur, wenn es sich um sogenannten Werksverkauf handelt und die Verkaufsfläche nicht mehr als 100 qm beträgt.

Ebenfalls ausgeschlossen sind unter anderem Bordelle, Vergnügungsstätten, Speditionsunternehmen/Logistikbetriebe und Tankstellen.

Darüber hinaus wird das Gebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft nach Abstandserlass NRW gegliedert.

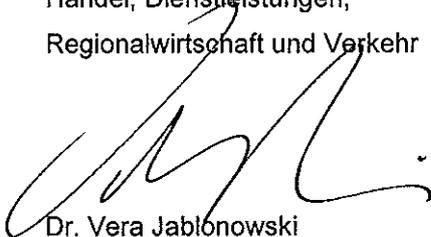
Die IHK äußert sich zu vorgelegter Planung wie folgt:

1. Gegen die Verkürzung der geplanten öffentlichen Straße haben wir nichts einzuwenden.
2. Gegen die Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet haben wir dann nichts einzuwenden, wenn die Begründung, die aus unserer Sicht widersprüchlich ist, in sich schlüssig ist.
 - Wie wir dem Punkt 4.6.1 „Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes“ (s. S. 7 der Begründung) entnehmen können, soll im Plangebiet Einzelhandel deshalb ausgeschlossen werden, um diesen Standort in erster Linie für Handwerksbetriebe, produzierende Betriebe und artverwandtes Gewerbe zu sichern. Begründet wird dieses damit, dass diese Betriebe häufig nicht in der Lage sind, Grundstückspreise zu bezahlen, wie es der Einzelhandel kann. Wie wir dem Punkt 4.6.2 „Einzelhandel“ (s. S. 8 der Begründung) entnehmen können, erfolgt aber nur der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten soll folglich zulässig sein. Wenn zukünftig im Plangebiet – anders als in der Ursprungsfassung – Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden soll, greift aber die in Kapitel 4.6.1 angeführte Begründung nicht. Die IHK fordert hier einen schlüssigen Begründungstext.

In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass der Ausschluss von Nutzungsarten städtebaulich begründet sein muss. Ob die hier angeführten hohen Bodenpreise, die der Einzelhandel bereit ist zu zahlen, ein hinreichend städtebauliches Argument ist, den Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen, sollte die Kommune im Sinne einer rechtssicheren Planung kritisch überprüfen.

- Des Weiteren sehen wir einen Widerspruch zwischen der zukünftigen Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet und dem Ausschluss von Speditionen/Logistikbetrieben. Letzteres wird damit begründet, dass im Plangebiet keine flächenextensiven Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen, sondern nur solche mit einer hohen Beschäftigtendichte, da mit der Baufläche sparsam umgegangen werden soll (s. Punkt 4.6.5 „Speditionen“, Seite 10 der Begründung). Bei diesem angeführten städtebaulichen Grund, der für uns nachvollziehbar zum Ausschluss von flächenintensiven Speditions- und Logistikbetriebe führen muss, ist die Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet kritisch zu hinterfragen. Hier fordern wir eine Klarstellung.

Mit freundlichen Grüßen
Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski



Regionalforstamt Bergisches Land
Steinmüllerallee 13, 51643 Gummersbach

Stadt Hilden
Der Bürgermeister
-Planungs- u. Vermessungsamt-
Am Rathaus 1

40721 Hilden



38.

02.08.2012
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
310-11-43-232
bei Antwort bitte angeben

Bebauungsplan Nr. 232 Bereich A46/Hühnergraben/Giesenheide, Bereich Hilden Nord, 1. Änderung

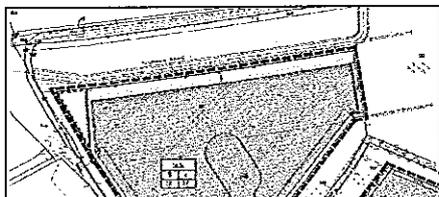
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. a. Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Der Verschiebung der Baugrenze im nördlichen und östlichen Bereich (siehe Grafik) widerspreche ich, da hierdurch eine erhöhte Gefahr für Menschen und Gebäude durch umstürzende Bäume entsteht.



Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Schäfer)

Herr Schäfer
FG III / Hoheit
Telefon 02261/7010-304
Mobil 0151/19514395
Telefax 02261/7010-222
nils-holger.schaefer@wald-und-holz.nrw.de

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Bergisches
Land
Steinmüllerallee 13
51643 Gummersbach
Telefon 02261 7010-0
Telefax 02261 7010-111
bergisches-land@wald-und-
holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Niederrhein
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach

Regionalniederlassung Niederrhein

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- u. Vermessungsamt
Postfach 100880
40708 Hilden

Kontakt: Herr Budnick
Telefon: 02161/409-290
Fax: 02161/409-155
E-Mail: klaus.budnick@strassen.nrw.de
Zeichen: 20400/42.030/2.10.07
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 23.07.2012



Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung
Bereich: A 46/ Hühnergraben/ Giesenheide, Hilden-Nord

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 06.07.2012, Az.: IV/61.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.a. Plangebiet tangiert im Süden die 40m-Anbaubeschränkungszone der freien Strecke der Landesstraße 282 (Nordring) im Abschnitt 2. Baulasträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Gegen den o.a. Bebauungsplan werden seitens der hiesigen Niederlassung grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Ich darf jedoch darauf aufmerksam machen, dass die Kosten für evtl. erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen, die durch die L 282 verursacht sind, vom Landesbetrieb Straßenbau nicht übernommen werden.

Ferner bitte ich im Bebauungsplan, bezogen auf die L 282, die 40m-Anbaubeschränkungszone gemäß § 25 (1) StrWG NRW darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Budnick)

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Niederrhein

Breitenbachstr. 90 · 41065 Mönchengladbach
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach
Telefon: 02161/409-0
kontakt.ml.nrw@strassen.nrw.de