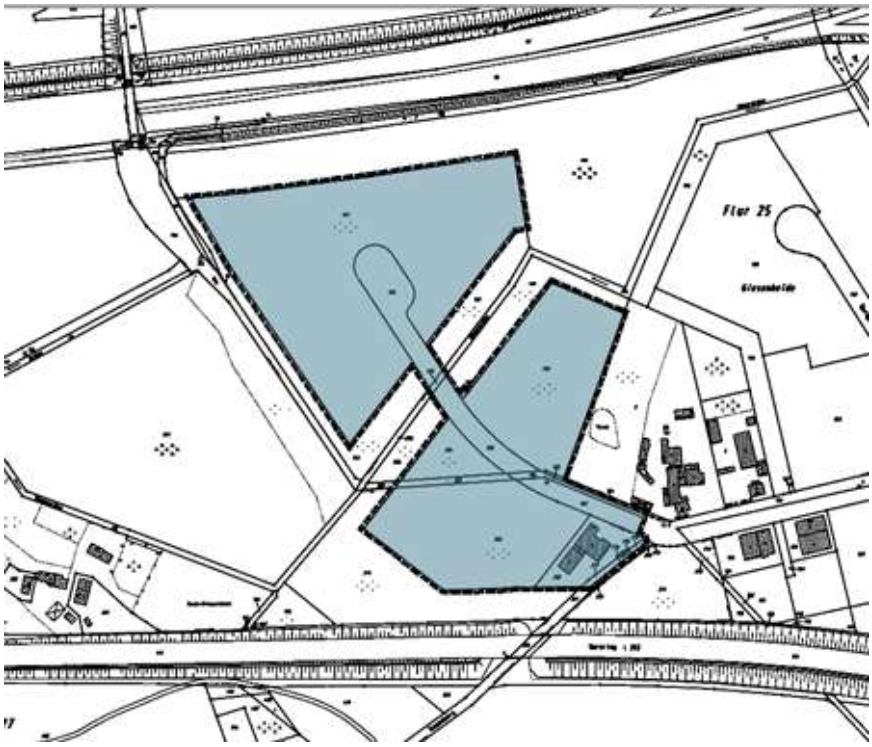
Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung

für den Bereich

A 46/Hühnergraben/Giesenheide

Begründung
(inkl. Umweltbericht)
- Entwurf -

Stand: Oktober 2012



Hilden

Inhaltsverzeichnis

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

2. Bisheriges Planungsrecht

3. Ziel und Zweck der Planung

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption
4.2 Grünflächen
4.3 Erschließung
4.4 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone
4.5 Ver- und Entsorgung
4.6 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
4.6.1 Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes
4.6.2 Einzelhandel
4.6.3 Sonderregelung „Werksverkäufe“
4.6.4 Kioske/Trinkhalle
4.6.5 Speditionen
4.6.6 Vergnügungsstätten/Erotikangebote/Tankstelle
4.6.7 Ausschluss von Wohnen
4.6.8 Zeichnerische Festsetzung (geänderte Baugrenze)
4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Vorhabens
5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation
5.2.1 Schutzgut Mensch
5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild
5.2.3 Boden / Altlasten
5.2.4 Tiere und Pflanzen
5.2.5 Wasser
5.2.6 Klima / Luft / Lärm
5.2.7 Kultur- und Sachgüter
5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes
5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
5.4 Immissionsschutz
5.5 Planalternativen
5.6 Maßnahmen des Monitoring
5.7 Zusammenfassung

6. Bodenordnungsmaßnahmen

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

8. Rechtsgrundlagen

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 06.07.2011 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 gefasst.
Der Bebauungsplan Nr. 232 für den Bereich des Gewerbegebiets Giesenheide liegt im nördlichen Stadtgebiet zwischen der Straße „Nordring“ und der Autobahn A 46 und wurde mit seiner Bekanntmachung am 8. November 2001 rechtskräftig.
Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im zweiten Bauabschnitt des Gewerbegebiets in der Giesenheide zwischen A 46 / Hühnergraben / Kosenberg und Nordring und umfasst in der Gemarkung Hilden die Flurstücke 119, 125, 126, 147, 181, 205, 206 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216 und 217 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 219 und 220 in der Flur 25 sowie die Flurstücke 206, 216, 217, 218, 219, 222, 223, 231 und 232 sowie Teilfläche aus Flurstück 233 in der Flur 36.

Das Plangebiet ist insgesamt durch die sehr gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz gekennzeichnet (Nähe zur A3 und A46 am Autobahnkreuz Hilden).

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes beschränkt sich zurzeit auf einen gewerblichen Betrieb (Giesenheide 35, Raumgestaltung). Ein weiterer Neubau – Giesenheide 37 – ist inzwischen genehmigt und befindet sich derzeit im Bau.

Der Ausbau der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ist im Vorgriff auf diese Bebauungsplanänderung inzwischen abgeschlossen. Die Straße endet im südöstlich liegenden zusammenhängenden Gewerbegebiet in einer Wendeanlage.
Das Grundstück im nord-westlichen Bereich wird ab dem Ende des Kreisverkehrs und über den Bachverlauf privat erschlossen.

Bis auf das Grundstück Giesenheide 35 befinden sich die verbleibenden Gewerbegebietsflächen im Plangebiet zurzeit noch im unbebauten Zustand.

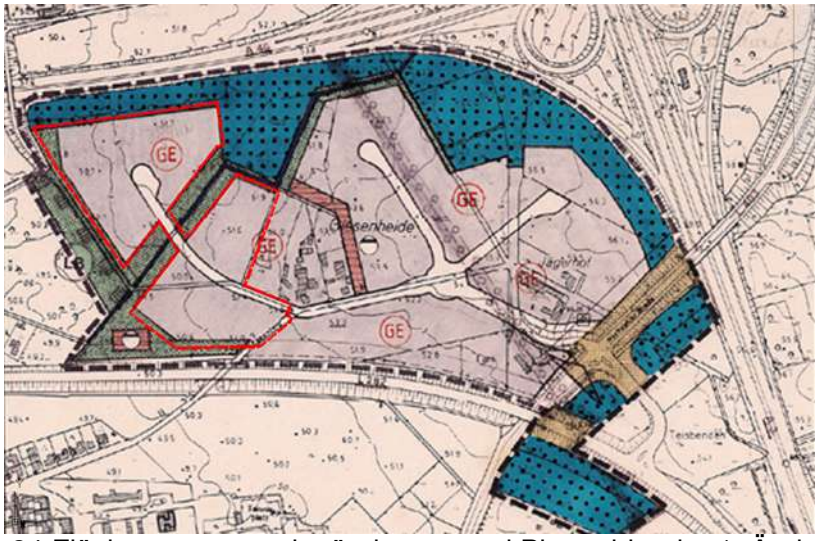
Stand: 9.05.2011

Im Plangebiet sind aus Sicht des Denkmalschutzes keine erhaltenswerten Gebäude vorhanden.
Insgesamt befinden sich im Plangebiet keine größeren erhaltenswerte Grünstrukturen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,6 ha.

2. Bisheriges Planungsrecht

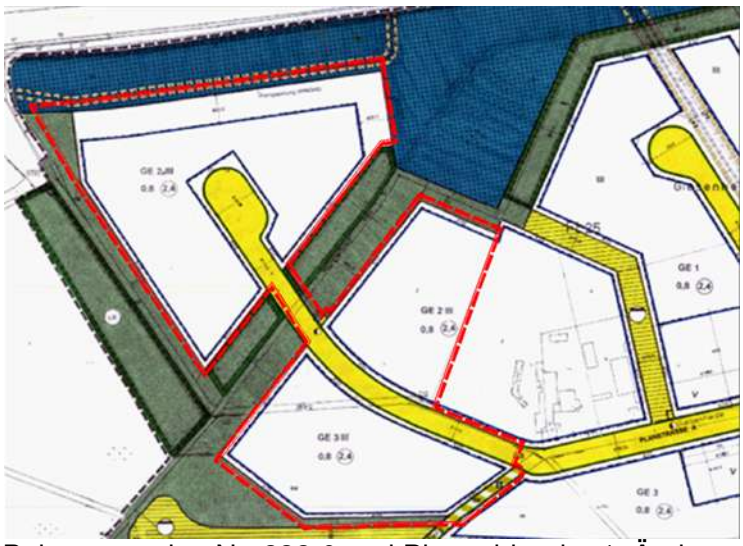
Die 24. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hilden aus dem Jahr 2001 weist das gesamte Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ (GE) aus.



24.Flächennutzungsplanänderung und Plangebiet der 1. Änderung

Für das Plangebiet gilt heute der Bebauungsplan Nr. 232 aus dem Jahr 2001.

Entsprechend der damaligen Zielsetzung, den gewerblichen Standort im Bereich der Giesenheide planungsrechtlich zu sichern, wurde der überwiegende Teil des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 232-0 und Plangebiet der 1. Änderung

Gleichzeitig ist festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Zulässig sind im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebswohnungen.

Zur Vermeidung von Nachteilen und schädlichen Auswirkungen zur zentrale Versorgungsfunktionen im Stadtzentrum und den angrenzenden Nachbarstädten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbe-

triebe grundsätzlich ausgeschlossen.

Für die Gewerbegebiete sind das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundfächenzahl (GRZ) auf 0,8 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,4 festgesetzt.
Für den hier zur Änderung ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes wurde eine maximal III-geschossige Bebauung zugelassen.

In diesem Zusammenhang wurden bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung konkrete maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um die Realisierung von übermäßig hohen Gebäuden (z.B. Hochregallager) zu verhindern. So gilt für die Textliche Festsetzung Nr. 1.4 im geltenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 232 folgende Aussage:

In den Teilen der Gewerbegebiete, in denen eine maximal III-geschossige Bebauung zulässig ist, darf die Gesamthöhe der Gebäude 67 m über NN nicht überschreiten.

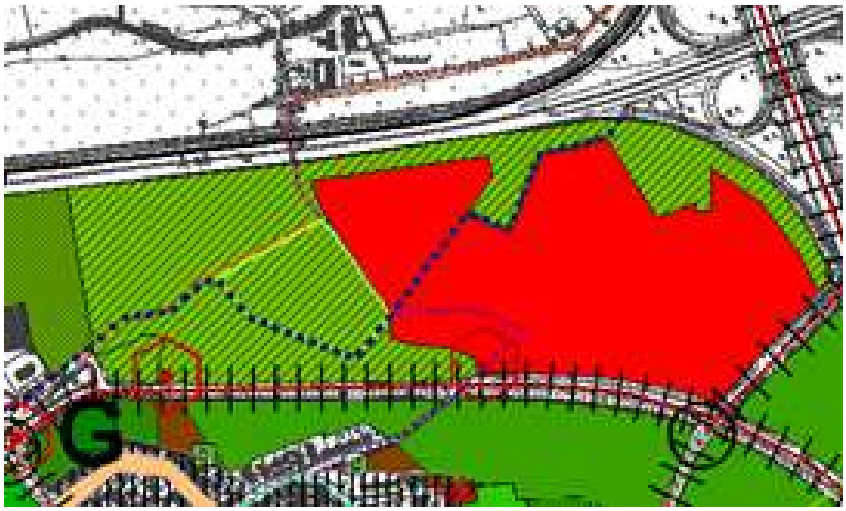
Die überbaubaren Flächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt und würden großzügig über die Gewerbegebiete gelegt, um ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Weitere Festsetzungen der überbaubaren Flächen berücksichtigen die erforderlichen Anbauverbotszonen entlang der Autobahn und der Landesstraße sowie einen Waldabstand zu den festgesetzten Waldflächen.

<u>Gliederung der Gewerbegebiete</u>

Die Gewerbegebiete wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 232 zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, d.h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.
Zum Zeitpunkt der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes Nr. 232 wurden hierzu textliche Festsetzungen getroffen, die noch auf den Abstandserlass 1998 (Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1) beruhen.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet. Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) weist den Bereich des Plangebietes als „potentielle Baufläche“ aus. Nähere Aussagen bzgl. möglicher Maßnahmenkonzepte werden nicht getroffen.



Auszug: GOP 2001

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan 1999)

liegt das Plangebiet innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)“.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 232 soll neben der Anpassung des Bauplanungsrechts an heutige Gegebenheiten und gesetzliche Vorgaben insbesondere die ursprünglich geplante öffentliche Straße Giesenheide verkürzt werden, so dass der „abschließende Wendehammer“ östlich des Hühnergrabens liegt. Die gewerblichen Bauflächen nordwestlich des Hühnergrabens werden durch eine private Straße / Grundstückszufahrt erschlossen.

Die Grundstücksgesellschaft für kommunale Anlagen Hilden mbH (GkA Hilden) möchte in diesem Gewerbegebiet auf ihren Grundstücken Produktionsfirmen ansiedeln, die großzügiger geschnittene Grundstücke benötigen als ursprünglich geplant. Um diese Grundstücke tatsächlich zur Verfügung stellen zu können, ist es sinnvoll, die Lage der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in den nicht ausgebauten Abschnitten zu modifizieren.

Es ist vorgesehen, auf den ursprünglich als Abschluss der Straße Giesenheide geplanten Wendehammer zu verzichten und entsprechend dem heutigen Ausbau auf die östliche Seite des Hühnergrabens zu verlegen. An diesen Wendehammer schließt sich eine private Grundstückszufahrt an, die mit einem wesentlich kleineren Brückenbauwerk als ursprünglich beabsichtigt den Hühnergraben kreuzt und im weiteren Verlauf die nordwestlich des Grabens befindliche gewerbliche Baufläche erschließt.
In der Folge kann dort die überbaubare Fläche um den bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereich erweitert werden, um den hier anzusiedelnden Betrieben eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird – in Anwendung des Flächennutzungsplanes (1993) und basierend auf den vorhandenen Nutzungen – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) eingestuft und ausgewiesen und entspricht demnach der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 232.

Die Art und das Maß der zulässigen Bebauung werden unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO und dem aktuellen Abstandserlass NRW von 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) in das zurzeit geltende Planungsrecht überführt.

4.2 Grünflächen

Der vorhandene Grünbestand im Plangebiet wird wesentlich durch landwirtschaftlich genutzte Bereiche sowie nicht genutzte Grünflächen bestimmt. Höherwertige ökologische Flächen existieren nicht im Plangebiet. Lediglich der Hühnergraben als immer noch aktives Gewässer genießt eine ökologische Wertigkeit, liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung.

Grünflächenanteil innerhalb des Plangebietes (Luftbild: Stand 2010)

In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden grüngestalterische Festsetzungen getroffen, die sich an die Grüngestaltungssatzung für Gewerbegebiete der Stadt Hilden anlehnen.

4.3 Erschließung

Die Einbindung des Plangebietes in das innerstädtische und regionale Hauptverkehrsstraßennetz ist über die Straße Giesenheide durch die Anbindung an die Hochdahler Straße gegeben. Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 232 wurde das Gewerbegebiet vollständig neu erschlossen.

Unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen und gewerblichen Entwicklung in dem Plangebiet der 1. Änderung wurde der Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraße fortgesetzt. Sie endet in einer Wendeanlage vor Beginn des westlich anschließenden Gewerbegebietes. Der anschließende Teil des Plangebietes wird dann über eine Privatstraße erschlossen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt wird.

Die innere Erschließung des großen zusammenhängenden Gewerbegebietes nordwestlich des Hühnergrabens erfolgt auf den Betriebsgrundstücken selbst.

ÖPNV

Die Anbindung an das Netz des Öffentlichen Nahverkehrs ist durch die Buslinie 741 über die Haltestelle „Giesenheide“, an der Hochdahler Straße, gegeben. Die mittlere Gehwegentfernung zu der vorhandenen Haltestelle beträgt ca. 500 m, ausgehend von der neuen Plangebietsgrenze.
Es ist zu erwähnen, dass die Rheinische Bahngesellschaft AG auf Anforderung der Stadt Hilden und in Abstimmung mit dem Aufgabenträger Kreis Mettmann in Aussicht gestellt hat, eine Buslinie in das Gewerbegebiet Giesenheide hereinzuführen. Diese würde das Gewerbegebiet jedoch nur bis zum großen Kreisverkehr innerhalb des Gewerbegebietes Giesenheide bedienen, dieser liegt ca. 200 m von der östlichen Plangebietsgrenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 entfernt.

4.4 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der BAB und Landesstraße

BAB A46

Gemäß § 9 Abs. 1 i. V. mit Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 sind Hochbauten jeglicher

Art in der Anbauverbotszone (40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn) aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig.
Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

a. dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b. sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen können. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

c. dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

Entwässerungseinrichtungen der BAB dürfen nicht baulich verändert werden.
Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen der A 46 sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

<u>Landesstraße L 282</u>

Das Plangebiet rückt im Süden an den Nordring (L 282) heran und ragt in die Anbaubeschränkungszone gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein Westfalen (StrWG NRW) hinein.

In einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen (Anbaubeschränkungszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergl. gefährden oder beeinträchtigen,
b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,
c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Fahrbahn angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standspuren, Beschleunigungs- und Verzögerungsspuren der Anschlussstelle und die Anschlussstelle selbst.

Die Anbaubeschränkungszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

4.5 Ver- und Entsorgung

In dem Bebauungsplangebiet ist die neue öffentliche Erschließungsstraße bereits ausgebaut, bisher aber zur Nutzung noch nicht freigegeben.

Stand 9.05.2012

In ihr sind sowohl Schmutz- als auch Regenwasserkanäle vorhanden. Der Bau von zusätzlichen Kanälen ist daher nicht erforderlich.
Die Schmutzwasserbeseitigung wird über eine Trennkanalisation mit Anschluss an das Pumpwerk und den Sammler Nord erfolgen.

Über Details der Anschlussmöglichkeit neu zu bebauender Grundstücke hinsichtlich der Anschlussmenge wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung entschieden.

Bezüglich der Gas-, Wasser- und Stromversorgung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Leitungen der Stadtwerke Hilden GmbH erschlossen.

4.6 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

4.6.1 Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes

Ein weiteres konkretes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, neben der geplanten Erschließungsänderung, im Sinne des Einzelhandelsgutachtens von 2006 die geplanten und bestehenden Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk, produzierendem und artverwandtem Gewerbe, die auf solche Standorte angewiesen sind, langfristig und planungssicher zur Verfügung zu stellen. Solche Betriebe sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten.
Somit soll das neue Planungsrecht das Gewerbegebiet insbesondere für das produzierende Gewerbe inkl. Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe sichern. Die Flächen sollen damit auch Nutzungen vorbehalten bleiben, die arbeitsplatzintensiv sind.

4.6.2 Einzelhandel

Mit Blick auf Erhalt des Charakters des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung wird zum Erreichen dieser Zielsetzung und unter Berücksichtigung der Belange des Bestandschutzes Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen.

Die in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet abhängig von ihrem Sortiment nicht zulässig. Damit wird den Leitzielen und den Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden entsprochen.

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

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

Dabei sind die Funktionen der Innenstadt, die sich heute als lebhafter und attraktiver Anziehungspunkt für Besucher und Kunden aus Hilden selbst und aus den Nachbarstädten zeigt, nicht auf Gebäudestrukturen, Plätze und die damit verbundenen Aufenthaltsqualitäten beschränkt. Vielmehr gehört zu den Funktionen – gerade in einer sehr kompakten und dicht besiedelten Stadt wie Hilden – auch der Einzelhandel mit dem ihm eigenen Versorgungscharakter für die Bevölkerung. Eine Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels durch neue periphere und damit nicht integrierte Einzelhandelsstandorte bedeutet gleichzeitig auch eine nachhaltige Beeinträchtigung für die in der Innenstadt und den umgebenden Bereichen lebende Bevölkerung.
Da sich in Hilden der Innenstadtbereich zudem aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen präzise abgrenzen lässt (also der Bereich, in dem zentrenrelevante Sortimente sinnvollerweise angeboten werden sollten), ergibt sich im Umkehrschluss der Ausschluss von zentrenrelevanten und anderen Sortimenten etwa in Gewerbegebieten und anderen randlagigen Standorten.
Ebenfalls sind die in Hilden vorhandenen Nahversorgungszentren, die überwiegend eine wohnungsintegrierte Lage besitzen, im Erhalt zu schützen und weiter zu entwickeln.

Daher wird in diesem Bebauungsplan der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. (Textl. Festsetzung Nr. 1.1)

4.6.3 Sonderregelung „Werksverkäufe“

Ausnahmsweise zulässig im Plangebiet ist der Einzelhandel mit Gütern, die dem jeweiligen Dienstleistungs-, Handwerks- und produzierendem Gewerbebetrieb im Rahmen eines Werksverkaufs zugeordnet werden. Dabei darf die Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit entsprechend der Definition der BauNVO jedoch nicht überschreiten, da es sich weiterhin um ein Gewerbegebiet handelt.

Die Zulässigkeit von Art und Größe der Werksverkäufe kann nur im Rahmen der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Es ist hier zu prüfen, ob die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit bei dem jeweiligen Einzelvorhaben erfüllt sind. Grundlage dieser Einzelfallprüfung ist, dass die Werksverkaufsläden die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten und der Umsatz des Einzelhandelsbetriebs kleiner sein muss als der Umsatz des Hauptbetriebs.

Durch die Begrenzung des zulässigen prognostizierten Umsatzes (in der Regel auf Grundlage von Erfahrungswerten in Verbindung mit der Verkaufsfläche) stellt die textliche Festsetzung Nr. 1.2 zugleich die notwendige Unterordnung des hier ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb sicher und schützt damit die Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Gewerbegebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe zu sichern. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Hildens sind deshalb durch diese „Werksverkäufe“ nicht zu erwarten.

4.6.4 Kioske/Trinkhalle

Weiterhin haben auch kleine Einzelhandelsbetriebe nur mit einem – absolut gesehen - geringen Umfang an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Angeboten auf einer sehr kleinen Verkaufsfläche in Form eines Kiosks oder einer Trinkhalle keine Auswirkung auf die vorhandenen Nahversorgungszentren oder die Innenstadt Hildens. Wenn lediglich ein Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden soll, der wegen seiner geringen Größe und erkennbar marginalen städtebaulichen Auswirkungen die für den Ausschluss angeführten Gründe nicht nennenswert berührt, ist dies problemlos.
In einem Gewerbegebiet dienen Kioske als Versorgungsstützpunkte für die dort arbeitenden Menschen, da Gewerbebetriebe häufig nicht über eine eigene Kantine verfügen.
Auf die Zulässigkeit weißt die Textliche Festsetzung 1.3 hin, die die genannten Läden in den festgesetzten GE-Gebieten zulässt.

4.6.5 Speditionen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Speditionen und eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen auf dem Betriebsgrundstück stehen, zukünftig im Plangebiet ausgeschlossen.

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

Das Gewerbegebiet soll vor allem Gewerbebetrieben vorbehalten werden, die arbeitsplatzintensiv sind.
Vor dem Hintergrund der Minimierung der Verkehrsbelastung und dem Freihalten der Flächen für arbeitsplatzintensive Unternehmen sind die beschriebenen Speditionen und eigenständigen Transportunternehmen daher im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

Speditionen, deren Aufgabenbereich sich vorwiegend auf die Organisation der Versendung von Gütern gemäß § 453 Handelsgesetzbuch (HGB) beschränkt und dementsprechend stark durch Büroarbeit geprägt sind, sollen im Plangebiet jedoch zulässig sein.
Die Regelung erfolgt mit der textlichen Festsetzung 1.6.

4.6.6 Vergnügungsstätten/Erotikangebote/Tankstelle

Die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben im Gewerbegebiet ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten ebenfalls nicht wünschenswert, da das GE-Gebiet vornehmlich einer gewerblichen (auch produzierenden) Nutzung vorbehalten bleiben soll.
Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Hilden bereits heute über einen überdurchschnittlichen Besatz an Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen – verfügt und immer wieder Anfragen zur Ansiedlung von neuen Spielhallen an die Stadt herangetragen werden, hat die Stadt ein „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ erarbeiten lassen. Die Handlungsempfehlungen dieses Konzeptes sind, wie die Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept bereits früher, als verbindliche Leitlinie für das planerische Handeln durch den Rat der Stadt am 07.07.2010 beschlossen worden.
Die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben – dazu zählen gemäß dem Steuerungskonzept Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs – ist im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung nicht zulässig. Gleiches gilt auch für Wettbüros, deren Einordnung als Vergnügungsstätte zwar noch umstritten ist, die aber ähnliche städtebauliche Auswirkungen wie Vergnügungsstätten auslösen können.
Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, verfügen über eine hohe Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft. Dadurch erhöht sich die Bodenrendite, was wiederum dazu führen kann, dass in Gewerbegebieten diejenigen Betriebe verdrängt werden, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war. Das Preisgefüge für Grundstücke gerät aus dem Gleichgewicht, bodenrechtliche Spannungen sind die Folge und die für die wirtschaftliche Entwicklung wichtigen Gewerbeflächen stehen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes nur noch eingeschränkt zur Verfügung.
Weiterhin kann die Ansiedlung von Spielhallen zu einem Imageverlust des Gewerbegebietes führen. Oftmals impliziert die Ansiedlung von Spielhallen eine negative Wirkung für die Umgebung, da sie häufig in Verbindung mit Kleinkriminalität und einer Vernachlässigung des Stadtraums gebracht werden.
Der ausschluss erfolgt mit der textlichen Festsetzung 1.5.

Außerdem werden im gesamten Plangebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte und weitere Einrichtungen mit erotischen Angeboten ausgeschlossen werden.
Bordelle und bordellartige Betriebe sind als Gewerbebetriebe einzustufen und wären demnach in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Dadurch, dass diese Betriebe (Bordelle und Erotikfachmärkte) ähnlich wie Spielhallen mit einem negativen Image behaftet sind und durch ihre Ansiedlung das sittliche und moralische Empfinden der Mitarbeiter und Besucher der Gewerbebetriebe verletzt werden kann, werden sie im Plangebiet ausgeschlossen.
Damit trotz der Nähe des Gewerbegebietes zu den Autobahnen A46 und A3 Spannungen des Bodenmarktes vermieden werden, kein Imageverlust für das Areal entsteht und das Gewerbegebiet für originär vorgesehene Gewerbebetriebe (Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) erhalten bleibt, sind Vergnügungsstätten und Einrichtungen mit erotischen Angeboten in den zuvor genannten Ausprägungen im Plangebiet nicht zulässig.
Die Regelung erfolgt mit der textlichen Festsetzung 1.4.
Die in Gewerbegebieten üblicherweise zulässige Ansiedlung von Tankstellen soll wegen möglicher Störungen benachbarter Nutzungen ausgeschlossen werden. Eine Tankstelle innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.

232 wird aufgrund der in einer Wendeanlage endenden Gewerbestraße kritisch bewertet, da die zusätzlichen An- und Abgangsverkehre und die davon ausgehenden Emissionen das ohnehin schon durch Verkehrslärm vorbelastete Gewerbegebiet zusätzlich belasten würde.
Die Regelung erfolgt mit der textlichen Festsetzung 1.7.

4.6.7 Ausschluss von Wohnen

Das gesamte Plangebiet soll in seiner ausschließlich gewerblich genutzten Struktur gemäß § 8 BauNVO erhalten und weiterentwickelt werden. Deshalb wurden Wohnnutzungen ausgeschlossen, um evtl. Störungen der gewerblichen Nutzungen auf Grund von Schutzansprüchen zu vermeiden.
Ausnahmen werden in Form von Betriebsleiterwohnungen auf Grundlage der Regelungen in der Baunutzungsverordnung 1990 jedoch auch zukünftig zugelassen.
Die Regelung erfolgt mit der textlichen Festsetzung 1.10.

4.6.8 Zeichnerische Festsetzung (überbaubare Flächen)

Der Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 übernimmt die Festsetzungen des Ursprungsplans (B-Plan 232).
Neben der Anpassung der Baugrenzen an die geänderte Straße wurde gegenüber dem Ursprungsplan die im nördlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesene überbaubare Gewerbefläche dahingehend geändert, dass sie nach Norden hin um 12 m verschoben wurde und somit hier die überbaubare Fläche geringfügig erweitert werden konnte.
Im Ursprungsplan beträgt der Abstand zwischen der Baugrenze und der Grenze des Plangebietes 20 m, weil die angrenzende Fläche als „Waldfläche“ vollständig festgesetzt wurde. In der Örtlichkeit beginnt die eigentliche Waldfläche weiter nördlich, da sich zwischen Waldfläche und Plangebietsgrenze der Schutzstreifen für die Ferngasleitung der Fa. GASCADE, befindet. Dieser Schutzstreifen darf nicht bepflanzt werden, so dass die Breite des Schutzstreifens nun bei der Ausweisung der Baugebietsgrenze mit berücksichtigt werden konnte.
Demnach ergeben sich auch künftig ein Abstand zwischen tatsächlicher Waldfläche und Baugrenze von 20 m. Der Abstand zum Schutzstreifen der Ferngasleitung beträgt 8,00 m.
Somit wird den Anforderungen des Landesbetrieb Wald und Holz NRW Rechnung getragen, in dem die 20 m Abstand zum tatsächlichen Waldrand gewahrt bleiben und die überbaubare Gewerbefläche trotzdem noch erweitert werden konnte.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Der Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung basiert auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 232 aus dem Jahre 2001.

Bei der anstehenden Überplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von einem Gewerbegebiet auszugehen. Zurzeit existiert nur ein aktiver gewerblicher Betrieb innerhalb des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um eine Firma für Raumgestaltung, wodurch von diesem Betrieb keine Gefahren für Umwelt und Natur ausgehen.

Um jedoch künftig Emissionen in angrenzende sensible Bereiche aus dem Gewerbegebiet heraus zu unterbinden, sollen die Gewerbegebiete nach den Vorgaben der Abstandsliste 2007 (RdErl. d. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) gegliedert werden. Dadurch werden innerhalb des Plangebietes weitere zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung immissionschutzrechtlicher Anforderungen und der zunehmenden Sensibilisie-

rung der Bevölkerung hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen, auf nichtstörende Betriebe beschränkt, um eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnbereiche und der im Plangebiet zulässigen betriebsbedingten Wohnungen auszuschließen.

Konkrete Empfehlungen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann für alle mit GE gekennzeichneten Flächen, Betriebe und Anlagen werden nach der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Als Grundlage für eine erste Bewertung hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Anforderungen dient die Festsetzung der Abstandsklassen I-VI entsprechend der Textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 232. Allerdings findet hierzu die aktuelle Abstandsliste aus dem Jahre 2007 ihre Anwendung.

Die Lärmemissionen der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sowie der Verkehrsflächen sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vom 17.09.2012 (Geräuschkontingentierung der Gewerbegebietsflächen nach DIN 45691 und vom 09.05.2012 (Geräuscheinwirkung durch Straßenverkehrsgeräusche) durch das Büro *grasy&zanolli engineering* (Bergisch-Gladbach) ermittelt worden. Das Ergebnis der Untersuchung ist in den textlichen Festsetzungen 2.2 und 2.3 zum Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung dokumentiert.

Gewerbelärm

Ziel der Untersuchung war es, einen Vorschlag zu erarbeiten, der die weiterhin gewollte Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in ihrer Ausnutzung so gering wie nur möglich einschränkt, aber die Nachbarschaft zur Wohnbebauung angemessen berücksichtigt.

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

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

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

Neben den L_{EK} setzt der Bebauungsplan zur Steuerung der Konfliktlage die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung; Ausgabe Dezember 2006 - Fundstelle: Beuth Verlag GmbH) als die Methode fest, nach welcher die tatsächliche Ausbreitung der betrieblichen Schalleistung im Genehmigungsverfahren zu berechnen ist. Als Bezugsgröße, auf welche Fläche die Schalleistung des jeweiligen Betriebs zu verteilen ist, ist die Fläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks anzuhalten.

Die berechneten Emissionskontingente pro m² von 64 dB(A) im Tagzeitraum (TZR) sowie 49 dB(A) im Nachtzeitraum (NZR) und die Zusatzkontingente von bis zu 23

dB(A) im TZR wie im NZR ergeben eine Größenordnung der zulässigen Schallemission durch die betrachteten Flächen, welche dem Ansatz gemäß DIN 18005 (Ziffer 5.2.3) für eine Gewerbegebietsausweisung entspricht.

Die in der „Schalltechnischen Untersuchung“ des Ingenieurbüros grasy&zanolli engineering (Bergisch-Gladbach) vorgeschlagenen LEK wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und das Gewerbegebiet somit mit Hilfe eines weiteren Elements gegliedert.

Straßenlärm

Im Hinblick auf den Straßenlärm geht insbesondere von der A 46 als maßgeblichem Geräuschemittent Lärm in so erhöhtem Maße aus, dass die Orientierungswerte im Norden des Plangebietes im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet überschritten werden.
Die Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 -1 Beiblatt 1 betragen

im Tagzeitraum bis zu 6 dB(A) und
im Nachtzeitraum bis zu 9 dB(A)

Im Tagzeitraum ist der Norden des Plangebietes, im Nachtzeitraum das gesamte Plangebiet betroffen.
Da im Plangebiet GE ausgewiesen wird, in der schutzwürdige Nutzung nur vereinzelt und lokal zu erwarten ist, erscheint die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme unverhältnismäßig.
Da die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zudem nicht erwartet werden kann, empfiehlt das Gutachten passive Maßnahmen.
Für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Vorgabe von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Festlegung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Nov. 1989 inkl. Beiblatt 1) für den Tageszeitraum empfohlen. Es sollte jedoch möglich sein, die Anforderungen im späteren Bauantragsverfahren durch einen Einzelnachweis gem. DIN 4109 an die durch die geplante Bebauung erzielte Abschirmwirkung anzupassen.
Für Schlafräume (betriebsbedingte Wohnungen) wird im Gutachten dringend der Einbau von Schalldämmlüftern oder vergleichbaren Konstruktionen empfohlen.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden und wird begrenzt von der A 46 im Norden und dem „Nordring“ L 282 im Süden.

Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 232 ist neben der Anpassung des Bauplanungsrechts an heutige Gegebenheiten und gesetzliche Vorgaben, insbesondere die bisher geplante öffentliche Straße Giesenheide zu verkürzen, so dass der „abschließende Wendehammer“ östlich des Hühnergrabens liegt. Die gewerblichen Bauflächen nordwestlich des Hühnergrabens sollen dann durch eine private Straße / Grundstückszufahrt erschlossen werden.

Des Weiteren soll eine zeitgemäße Anpassung der bisherigen Textlichen Festsetzungen erfolgen, um damit den aktuellen umwelt- und planungsrelevanten Ansprüchen und Anforderungen gerecht zu werden.

U.a. werden Festsetzungen getroffen, die das Gewerbegebiet sichern sollen und die Steuerung des Einzelhandels auf Grundlage des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Hilden gewährleisten. Demnach werden Vergnügungsstätten sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

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

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

Es ist zu betonen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 232 die überbaubaren Flächen geringfügig modifiziert werden.

5.2 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung

5.2.1 Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet gilt heute der Bebauungsplan Nr. 232 aus dem Jahr 2001.
Entsprechend der damaligen Zielsetzung, den gewerblichen Standort im Bereich der Giesenheide planungsrechtlich zu sichern, wurde der überwiegende Teil des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Gewerbegebiete wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 232 zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, d.h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.
Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 232 wurden hierzu textliche Festsetzungen getroffen, die noch auf den Abstandserlass 1998 (Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1) beruhen.

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

Eine Anpassung an aktuelle Anforderungen an den Immissionsschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bedeutet dann u.U. die Inkaufnahme von betrieblichen Einschränkungen und erhöhten Auflagen.

5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild

Das zur Änderung anstehende Plangebietsareal ist mit Beschluss vom 8.11.2001 für den Bebauungsplan Nr. 232 als Gewerbegebiet festgesetzt. Zurzeit werden die zur Bebauung ausgewiesenen Flächen nicht genutzt und als offene landwirtschaftliche Flächen eingestuft, sie stellen keinen ökologisch wertvollen Bereich dar.

Die landschaftsästhetische Grundgliederung des Raumes wird von Gehölzbeständen (Waldfläche, Baumreihen, Ufergehölzen) im Umfeld des Plangebietes bestimmt und ist eingebunden von verschiedenen kulturlandschaftlichen Nutzungsformen (Wald, Acker, Wiese, Weide) mit relativ kleinteiligem Wechsel. Blickbeziehungen werden vor allem durch die Waldfläche im angrenzenden Norden und Osten, aber auch die Straßenabschnitte der A 46 und des Nordringes unterbrochen bzw. gelenkt. Diese stören somit die positiven landschaftlichen Grundstrukturen.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 232, 1. Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes (5. Änderung des Landschaftsplanes: Anpassung an die kommunale Bauleitplanung).

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (GOP 2001) weist den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 als Siedlungserweiterungsfläche aus. Der zwischen dem nördlich und südlich überbaubaren Bereich verlaufende Hühnergraben wird im GOP als Fließgewässer dargestellt.

Weitere Festsetzungen bzw. Entwicklungs- oder Maßnahmenkonzepte werden im GOP für den hier zur Änderung vorgesehenen Bereich nicht getroffen.

5.2.3 Boden / Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

5.2.4 Tiere und Pflanzen

Unter Bezugnahme einer fachlichen „Potenzialeinschätzung für einzelne Flächen im Stadtgebiet Hilden bezüglich ihrer Bedeutung für planungsrelevante Tierarten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes“ aus dem Jahre 2009, durchgeführt durch die „Biologische Station Haus Bürgel“, für ein direkt westlich angrenzendes Gebiet (Pkt. 4.1.15 Fläche B1, Seite 31) und in seiner ökologischen Ausprägung ähnliche Struktur wie das Plangebiet, konnte auch im Plangebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten (Vögel, Säugetiere, Amphibien, Insekten) nicht beobachtet werden, da die im Plangebiet befindlichen Ackerflächen lediglich ein eingeschränktes Potenzial für diese Tierarten bieten.
Gleiches gilt für Pflanzen. Da das Plangebiet im Wesentlichen aus Verkehrsfläche und landwirtschaftlichen Flächen besteht und der Hühnergraben außerhalb des Plangebietes nur als temporär wasserführender Graben verläuft, sind wertvollere Grünstrukturen nicht betroffen. Alle derartigen Strukturen in der Umgebung bleiben erhalten.
Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt sind daher mit dem B-Plan 232, 1. Änderung nicht verbunden.

5.2.5 Wasser

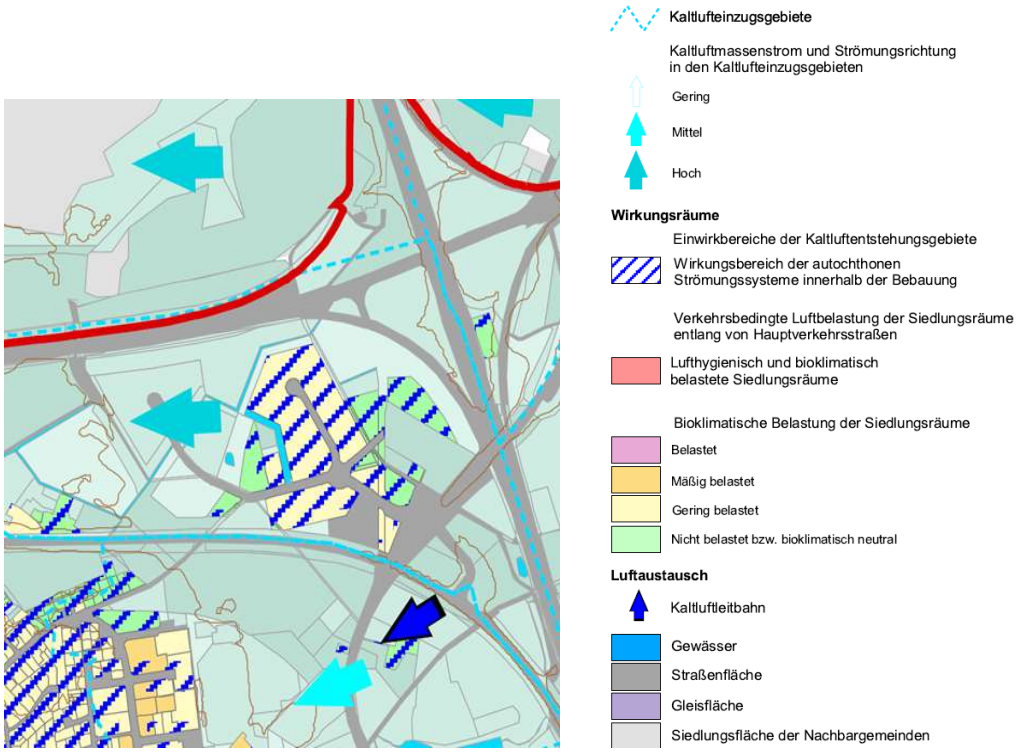
Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Als Oberflächengewässer durchquert der „Hühnergraben“ das Plangebiet, liegt aber im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes. Der Graben wird zum Teil von einzelnen Gehölzen bzw. Gehölzstreifen begleitet.
Bereits im Ursprungsplan Nr. 232 ist vorgesehen, dass die privaten Versickerungsflächen der betroffenen Gewerbegrundstücke in ein Netz öffentlicher Grünflächen vor allem beiderseits des Hühnergrabens eingebunden sind. Innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen werden Entlastungsmulden entstehen, die das bei extremen Regenereignissen anfallende Wasser, das auf den privaten Grundstücken nicht versickert werden kann, aufnehmen können und von denen aus das Wasser über Bodenpassage dem Hühnergraben zu sickern kann.

5.2.6 Klima / Luft / Lärm

Hilden liegt in einem überwiegend maritim geprägten Bereich, mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern (Klima - Atlas Nordrhein-Westfalen, 1989). Gelegentlich setzt sich aber auch kontinentaler Einfluss mit länger anhaltenden Hochdruckphasen durch. Dann kann es im Sommer bei schwachen östlichen oder südöstlichen Winden zu höheren Temperaturen und trockenem sommerlichen Wetter kommen. Im Winter sind solche kontinental geprägten Wetterlagen durchweg mit Kälteperioden verbunden. Nordrhein-Westfalen zählt insgesamt zum warm gemäßigten Regenklima, bei dem die mittlere Lufttemperatur des wärmsten Monats unter 22°C und die des kältesten Monats über -3°C bleibt. In den Ballungsräumen entlang des Rheins und der Ruhr entstehen durch anthropogene Einflüsse spezielle Stadtklimate. Diese zeichnen sich unter anderem durch Wärmeinseleffekte aus, die im Sommer zu hohen bioklimatischen Belastungen führen und im Winter auch mit hohen Schadstoffkonzentrationen verbunden sein können.
Die Stadt Hilden hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Klimagutachten durch das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, im Jahr 2009 erstellen lassen, deren Ergebnisse, bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung, im Folgenden dargestellt werden. Das Büro wurde beauftragt, eine gesamtstädtische klimaökologische- und lufthygienische Analyse auf Basis von Messungen und Modellrechnungen zu erarbeiten.

Klimaökologische Funktion

Der Untersuchung nach umströmt im nördlichen Stadtgebiet, und somit auch in Teilen des Planungsgebietes, die abfließende Kaltluft die dichter bebauten Gebiete Hildens. Aus der folgenden Grafik ist der hohe Kaltlufttransport entsprechend ablesbar.
Solche Flächen können dann bei entsprechender Lage auch für das gesamtstädtische Klima relevant sein, wenn sie dazu beitragen, dass die von außen einfließende Kaltluft weiter in bebaute Gebiete eindringen kann.
Dem Ergebnis nach liegt die Kaltluftstromrichtung im Bereich des Plangebietes Richtung Westen und umströmt die abfließende Kaltluft der dichter bebauten Gebiete. Hier sind ebenfalls Freiflächen mit hohem bis sehr hohem Kaltlufttransport zu finden.

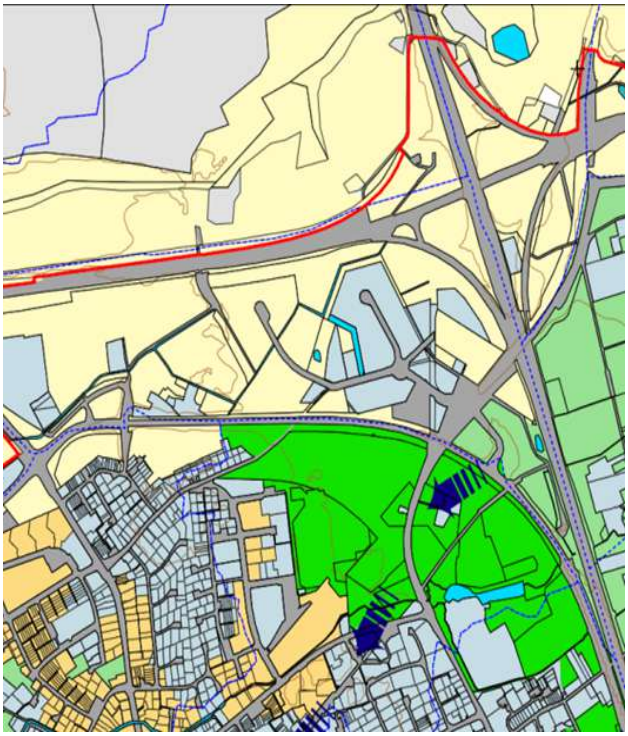


Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden (Klimafunktionskarte, Auszug)

Planungskarte Stadtklima

Die Planungskarte Stadtklima stellt eine zusammenfassende Bewertung der in der Klimafunktionskarte dargestellten Sachverhalte im Hinblick auf planungsrelevante Fragestellungen dar.
Aus ihr lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur stadtklimatischen Situation ableiten oder auch Auswirkungen von geplanten Nutzungsänderungen bewerten.
Innerstädtische und siedlungsnahe Grünflächen haben eine wesentliche Wirkung auf das Stadtklima und beeinflussen die direkte Umgebung in mikroklimatischer Sicht positiv. Aus größeren, zusammenhängenden Grünarealen ergibt sich somit das klimatische Regenerationspotenzial.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung liegt demnach innerhalb eines Siedlungsraumes von geringer stadtklimatischer Bedeutungen und übt dem Gutachten nach keinen nennenswerten Einfluss auf - belastete - Siedlungsbereiche aus. Hier wären bauliche Eingriffe, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigen, nur mit geringen klimatischen Veränderungen verbunden (s. Grafik).



Planungshinweise Stadtklima (Auszug)

Luft/Lärm

Aufgrund der Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebietes ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Luftqualität nicht der in freier Natur entspricht. Inwieweit hier Grenzwerte überschritten werden, ist derzeit nicht bekannt. Für die Überwachung der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden, sondern das Landesumweltamt (LUA) zuständig. Hilden gehört nicht zum Messnetz des LUA, weshalb es in Hilden keinen Mess-Container-Standort gibt.
Die Lage zwischen der A 46 (Verkehrsbelastung 101.600 Kfz/Tag) und der L 288 Nordring (Verkehrsbelastung 13.000 Kfz/Tag) lässt jedoch darauf schließen, dass ohne regelmäßigen Luftaustausch (vergl. „Klimaökologische Funktion) keine gute Luftqualität erreicht werden kann.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

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

5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes

Die Entwicklung des Umweltzustands wird vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts insgesamt durch die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 232, 1. Änderung nicht negativ berührt.
Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 werden die inzwischen gestiegenen Anforderungen an den Umweltschutz unter Anwendung des aktuellen Abstandserlasses aus dem Jahre 2007 entsprechend berücksichtigt.
Die Lärmemissionen der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sowie der Verkehrsflächen sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr durch das Büro grasy+zanolli (Bergisch-Gladbach, 2012) ermittelt worden. Das Ergebnis der Untersuchung ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung dokumentiert. (siehe auch Kapitel 4.7 der Begründung)

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet gilt heute der alte Bebauungsplan Nr. 232 aus dem Jahr 2001, der das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) ausweist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 232 1. Änderung ergibt im Wesentlichen folgende Änderungen, die eingriffsrelevant sein können.

1. die Verlagerung des Wendehammers nach Süden
2. die Verkürzung der öffentlichen Straße
3. die Ausweitung der Baugrenze

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes 232 liegt ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vor. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen – interne und externe – wurden nahezu vollständig bis auf wenige m² bereits ausgeführt. D.h. der bisherige Bebauungsplan ist bereits fast vollständig ausgeglichen. Da die Kompensationsmaßnahmen bis auf eine kleine Ecke im Nordwesten des neuen Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches liegen, hat der neue Bebauungsplan keinen Einfluss auf die Kompensationsmaßnahmen.

Die Verlagerung des Wendehammers mit Veränderung der Form hat keine eingriffsrelevanten Auswirkungen, da die Größe sich nicht wesentlich verändert. Die Lage verändert nicht die ökologische Wertigkeit des Wendehammers.

Durch die Verkürzung der öffentlichen Straße, die mit einem Versiegelungsgrad von 100% gerechnet wurde, ergibt sich ebenfalls keine eingriffsrelevante Veränderung, da die freiwerdende Fläche in der neuen Planung als Gewerbegebiet zu maximal 80% versiegelt werden kann. Dadurch entsteht aufgrund der nur kleinen veränderten Fläche ein nur geringfügig positiver Effekt mit einer zu vernachlässigenden Überkompensation.

Die Ausweitung der Baugrenze stellt ebenfalls keinen zusätzlichen Eingriff dar, da dadurch das Baugrundstück nicht größer wird. Die Gewerbegrundstücke wurden – unabhängig ob ihre Teilflächen innerhalb oder außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen - grundsätzlich mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 80% in der Bilanzierung zum ursprünglichen Bebauungsplangerechnet, und das ändert sich auch nicht durch die Veränderung der Baugrenze.

Die begrünte Fläche im Nordwesten des Planes ist Teil der vorab beschriebenen Kompensationsmaßnahmen. Diese wurde bereits angelegt und wird nun zum Erhalt festgesetzt. Somit ergibt sich keine Veränderung zum Bebauungsplan 232 und somit kein Eingriff.

Aus o.g. Gründen ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan 232,1. Änderung nicht erforderlich.

Das Maß der zulässigen Bebauung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, überbaubare Grundfläche, Baumasse, etc.) wird unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO flexibel in das zurzeit geltende Planungsrecht überführt. Bei Bauvorhaben auf Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets wird bezüglich der zu begrünenden Grundstücksteile wie bisher eine Bemessung auf Grundlage der Grüngestaltungssatzung der Stadt Hilden durchgeführt.
Somit ergeben sich hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft bezüglich des heute planungsrechtlich Zulässigen keine Veränderungen.

5.4 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros grasy + zanolli zur „Geräuschkontingentierung der Gewerbegebietsflächen nach DIN 45691“ vom 17.09.2012 und eine zur „Geräuscheinwirkung durch Straßenverkehrsgeräusche“ vom 09.05.2012 erstellt. Die Gutachten kommen zu folgenden Ergebnissen:

Einwirkung auf die Wohnbebauung

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung ist eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 um einen Nutzungskonflikt zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung im Rahmen der Lärmvorsorge zu vermeiden.

Aufgrund der relativ großen Abstände zu den Gewerbegebieten sind bei der nächstliegenden im Zusammenhang bebauten Wohnbebauung keine Konflikte hinsichtlich der betrieblichen Geräusche und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu erwarten.
Allerdings befindet sich direkt östlich an das Plangebiet angrenzend ein schon seit vielen Jahren existierendes Wohngebäude innerhalb einer gewerblich genutzten fläche, welches sich zwar außerhalb des Plangebietes befindet, aber dennoch entsprechend berücksichtigt werden muss.
In dem Zusammenhang und der räumlichen Abhängigkeit zum neuen Plangebiet, wurde das Schallgutachten zum Gewerbelärm überarbeitet und das Wohngebäude wird nun mit der Schutzwürdigkeit einer Mischgebietsausweisung berücksichtigt.
Die Berechnungsergebnisse des Schallprognosegutachtens zeigen, dass nun die Immissionsrichtwerte und der zulässige Maximalpegel in der Nachbarschaft grundsätzlich eingehalten werden.
Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung und nicht um ein konkretes Bauvorhaben handelt, ist im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der dann vorliegenden Antragsunterlagen der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu führen.

In dem Gutachten zur „Geräuschkontingentierung der Gewerbegebietsflächen nach DIN 45691“ wurde unter Beachtung der Vorbelastung ein Vorschlag für die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (heute: Lärmemissionskontingente – L_{EK}) für einzelne Flächen erarbeitet, die sich an den heutigen Nutzungs- und Grundstücksgrenzen orientieren. Die L_{EK} finden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans wieder und gliedern somit die Gewerbegebiete mit Hilfe eines weiteren Elements.

Das Ergebnis des Gutachtens zeigt, dass eine gewerbliche Nutzung mit den angegebenen Emissionskontingenten im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung gemäß DIN 45691 in Bezug auf die Wohnflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes möglich ist.

Einwirkung des Verkehrslärms auf das Gewerbegebiet

Die Geräuschsituation im Plangebiet wird von den umliegenden Straßen und hier insbesondere von der Autobahn A 46 bestimmt. Die einwirkenden Verkehrsgeräusche der angrenzenden Straßen wurden nach der DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau - ermittelt und beurteilt.
Als Ergebnis dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan für die überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes die Lärmpegelbereiche IV - V festgesetzt. Anhand dieser Lärmpegelbereiche können dann im konkreten Einzelfall beim Bau von Gewerbebauten oder Betriebswohnungen aus den entsprechenden Tabellen der DIN 4109 die Anforderungen an die Dämmung der Außenbauteile abgeleitet werden.

5.5 Planalternativen

Der Bebauungsplans Nr. 232, 1. Änderung, beinhaltet grundsätzlich nur eine konkrete Regelung zur Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes und die Verlegung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 232, ausgewiesenen Planstraße. In der Hauptsache wird auf Basis des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, um eine Schädigung der Innenstadt Hildens sowie der zentralen Versorgungsbereiche / Nahversorgungszentren zu vermeiden und weiterhin in Hilden Flächen für das produzierende Gewerbe vorhalten zu können, eingeschränkt. Aus gleichem Grund werden Vergnügungsstätten und ähnliche Nutzungen ausgeschlossen

Erweiterungen und Einschränkungen bezüglich des Maßes der baulichen Ausnutzung der Grundstücke, die eventuell zu einer höheren potentiellen Versiegelung führen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Planalternativen bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt sind somit nicht erforderlich.

5.6 Maßnahmen des Monitoring

Planbedingte „erhebliche“ Umweltauswirkungen werden grundsätzlich nicht erwartet und sind aufgrund des Umfangs der Planung auch nicht wahrscheinlich. Es gibt also diesbezüglich keine Notwendigkeit für Monitoring-Maßnahmen.

Allerdings ist die Durchführung des Bebauungsplanes auch in Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die im Umweltbericht und damit bei der planerischen Abwägung bedacht worden sind, bei denen jedoch Prognoseunsicherheiten bestehen.
Dies bezieht sich im vorliegenden Fall insbesondere auf die Folgen der zukünftigen Lärmbelastungen, die im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ genauer untersucht worden sind.
Sollten allerdings in absehbarer Zeit nach Umsetzung des Planes Beschwerden aus der Nachbarschaft kommen, gilt es diese inhaltlich zu überprüfen.

Im Rahmen des Monitoring sind jedoch auch unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Bebauungspläne zu beachten, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden. Diese unvorhergesehenen Auswirkungen sind natürlich nicht Gegenstand der Abwägung im Planverfahren.
Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Hilden permanent überwacht und erfasst werden.
Vielmehr ist die Stadt Hilden auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr mögliche Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.
Aussagen von Beschwerden bezüglich Erschütterungs-, Geruchs- oder sonstige Immissionen aus der Nachbarschaft können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.

5.7 Zusammenfassung

Da lediglich textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung und eine Verkürzung der Planstraße Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 sind, wird durch den Bebauungsplan keine weitergehende Verdichtung des Gebietes ermöglicht.
Im Plangebiet ergeben sich durch die textlichen Festsetzungen dieses Planes keine neuen Aspekte.

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

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

Planalternativen sind damit nicht zu untersuchen.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.
Zur eigentumsrechtlichen Übertragung der Straßenflächen sind zwischen der GkA Hilden GmbH und der Stadt Hilden entsprechende notarielle Verträge abzuschließen.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Da für die Stadt Hilden mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine baulichen Maßnahmen verbunden sind, entstehen keine Kosten. Die Umsetzung der Planinhalte, also die Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen, beginnt unmittelbar mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.
Die Verkehrsanlagen, hier die Verlängerung der Straße Giesenheide bis zum Hühnergraben, sind bereits auf Grundlage des 3. Nachtrags zum Unternehmererschließungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und der GkA Hilden GmbH durchgeführt worden.

8. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 133), der Änderung der BauNVO vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466) und gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011(GV. NRW. S.729).

Hilden, den 17.10.2012
Im Auftrag

(Groll)
Sachgebietsleiter