

WP 09-14 SV 61/176

## **Beschlussvorlage**

öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 501 für den Bereich Hilden-West: Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss**

#### **Beratungsfolge:**

Stadtentwicklungsausschuss	13.03.2013
Rat der Stadt Hilden	10.04.2013

#### **Abstimmungsergebnis/se**

Stadtentwicklungsausschuss	13.03.2013
----------------------------	------------

**Beschlussvorschlag:**

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

**1. die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:**

**1.1 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, 07.11.2012**

Die Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Plangebiet die Achtungsabstände und angemessenen Abstände der Anlagen in Betriebsbereichen, die unter die Störfall-Verordnung fallen, unterschreite.

*Durch den Bebauungsplan Nr. 501 wird keine Neubebauung oder bisher nicht zulässige neuartige Nutzung ermöglicht, sondern es werden bisher zulässige Nutzungen ausgeschlossen oder begrenzt. Hieraus ergibt sich, dass keine zusätzlichen Gefährdungspotentiale eröffnet werden. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.*

Außerdem wird ausgeführt, dass der im textlichen Hinweis Nr. 3 benannte § 50 BImSchG den „Trennungsgrundsatz“ in der Bauleitplanung regelt, nicht jedoch Achtungsabstände im Genehmigungsverfahren. Dieser Absatz sei daher zu streichen.

*Der Anregung wird insofern gefolgt, als der Hinweis auf § 50 BImSchG entfällt.*

Die Bezirksregierung Düsseldorf äußert zudem Bedenken hinsichtlich des Absatzes Nr. 5 der Entwurfsbegründung in Bezug auf die Regelungen zu den Abständen zu den Störfallbetrieben. Hier werde auf „abschließende Informationen eines Gutachtens verwiesen“, und es würden Ergebnisse aus dem nicht abgeschlossenen Gutachten zum Teil vorweg genommen und im Verfahren verwendet.

*Die in der Begründung dargelegten Erkenntnisse sind, wie ausdrücklich dargelegt, „vorläufig“. Sie beziehen sich nicht auf das aktuelle Gutachten, sondern es wird zusätzlich auf dieses derzeit in Arbeit befindliche Gutachten sowie auf die hierdurch zu erwartenden „abschließenden Informationen“ hingewiesen.*

*Der Anregung wird dennoch gefolgt, um weiteren Missverständnissen vorzubeugen. Zur Klarstellung wird daher in der Begründung ausgeführt:*

*„Derzeit wird ein Gutachten erstellt, welches alle Betriebe im Sinne der Störfallverordnung in Hilden untersucht. Nach Vorliegen des durch das LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) NRW gebilligten Gutachtens sind die Ergebnisse des Gutachtens - oder ggf. neuerer durch das LANUV gebilligter Untersuchungen - bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Betrieben, Wohn- oder sonstigen Nutzungen im Plangebiet zu berücksichtigen. Vor Vorliegen der gutachterlichen Ergebnisse sind folgende Achtungsabstände und angemessenen Abstände zu berücksichtigen und mit der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen:*

Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH Hilden, Düsseldorf fer Str.:	wegen Verwendung abstandsrelevanter Stoffe: giftige pastöse Stoffe und Flüssigkeiten (lt. Gutachten 1434/11, R+D von 12/2011), Stand der Abstandsermittlung 13.01.2012	Achtungsabstand 500m, angemessener Abstand 200m
---	--	---

<i>Stute Verkehr GmbH Hilden, Otto-Hahn-Straße</i>	<i>wegen Verwendung abstandsrelevanter Stoffe: F+; F; N (ISA) (lt. Gutachten 1434/11, R+D von 12/2011), Stand der Abstandsermittlung 13.01.2012</i>	<i>Achtungsabstand 500m, angemessener Abstand 200m</i>
<i>3M Deutschland GmbH Hilden, Düsseldorfer Straße</i>	<i>wegen Verwendung abstandsrelevanter Stoffe: Leichtentzündliche Flüssigkeiten; F (Stoffinformationen aus ISA)</i>	<i>Achtungsabstand 200m</i>

*ISA = Informationssystem Stoffe und Anlagen der Umweltverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen“*

### **1.2 Schreiben des Kreises Mettmann, 04.10.2012:**

Die Untere Bodenschutzbehörde regt an, die Flächendarstellungen aus dem Altlastenkataster zu aktualisieren und die im Plangebiet befindlichen Altlasten und Altlastenverdachtsflächen in den textlichen Festsetzungen mit Nummer, Klassifizierung und Status tabellarisch darzustellen sowie den Hinweis aufzunehmen, dass bei baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen in den betroffenen Bereichen die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen ist.

Weitere Aspekte werden vom Kreis Mettmann nicht angesprochen.

*Der Anregung wird gefolgt.*

### **1.3 Schreiben der Industrie- u. Handelskammer Düsseldorf, 29.10.2012:**

Die Industrie- und Handelskammer Düsseldorf regt an, die Textliche Festsetzung Nr. 3 in Bezug auf den Begriff „Erweiterung“ klarstellend neu zu formulieren.

*Der Anregung wird gefolgt.*

Ferner wird angeregt, für den Betrieb „Gesundheitszentrum Vital“, Kleinhülsen 44, einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO für Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen einzuräumen. Dieser sei erforderlich, da der Betrieb gemäß dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Hilden zentrenrelevante Waren vertreibt, der Betrieb jedoch aufgrund seiner Ausrichtung sowohl flächenintensiv als auch störend sei. In einer integrierten Lage sei ein solcher Betrieb nicht zu realisieren.

*Der Anregung wird insofern gefolgt, als eine Fremdkörperfestsetzung getroffen wird, die der Entwicklung des Betriebes Rechnung trägt. Sie wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.*

Außerdem wird angeregt, die „Hildener Liste“ nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente in der Planzeichnung zu ergänzen.

*Der Anregung wird gefolgt.*

### **1.4 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf, 05.11.2012:**

Die Handwerkskammer Düsseldorf regt in Bezug auf den Betrieb „Gesundheitszentrum Vital“, Kleinhülsen 44 an, eine Fremdkörperfestsetzung nach §1 Abs. 10 BauNVO zu treffen. Diese sei

erforderlich, da der Betrieb flächenmäßig und vom Störungsgrad nicht in gewachsener Lage unterzubringen und daher atypisch sei.

*Der Anregung wird insofern gefolgt, als eine Fremdkörperfestsetzung getroffen wird, die der Entwicklung des Betriebes Rechnung trägt. Sie wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.*

### **1.5 Schreiben des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbands, 08.11.2012**

Der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband regt an, für Nahversorgungsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit eigene Festsetzungen zu treffen, da diese oft erhebliche Auswirkungen auf kleinere Zentren hätten.

Es solle daher geprüft werden, ob die Zulässigkeit von Nahversorgungsbetrieben auf den Typus der kleinflächigen ergänzenden Anbieter bspw. bis max. 400 qm Verkaufsfläche zu beschränken seien.

*Die kleineren Nahversorgungsbetriebe wie beispielsweise Kioske und Trinkhallen haben unter anderem eine Versorgungsfunktion für die im Gewerbegebiet tätigen Menschen. Aufgrund ihrer sehr kleinen Verkaufsfläche ist von ihrem Angebot an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Waren keine negative Auswirkung auf die Zentralität der Innenstadt oder auf die vorhandenen Nahversorgungszentren zu erwarten. Im Hinblick auf die Zentralität der Innenstadt und der Nahversorgungszentren wird die Ansiedlung eines großflächigen Versorgers für bedenklich gehalten, da dieser nur dann einträglich arbeiten könnte, wenn er Kaufkraft aus anderen Zentren abziehen würde. Eine Beschränkung kleinflächiger Betriebe auf eine letztlich nach Gutdünken festgesetzte Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit ist zudem rechtlich nicht haltbar.*

*Kleinflächige Nahversorgungsbetriebe sollen und können aus diesen Gründen im Plangebiet zulässig bleiben. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.*

Ferner wird angeregt, den im Planungsgebiet bestehenden Einzelhandelsbetrieben auch zukünftig die Möglichkeit einer Erweiterung einzuräumen, indem im Bebauungsplan im Rahmen des Bestandsschutzes eine Erweiterungsoption für verträgliche Erweiterungsflächen aufgenommen würde.

*Um die Ziele der Planung nicht zu gefährden, kann eine allgemeine Möglichkeit der Erweiterung für alle Einzelhandelsbetriebe nicht aufgenommen werden. Hierfür müssten deutliche Anhaltspunkte für den Bedarf einer Erweiterung konkreter Betriebe vorliegen. Die Betriebe müssten hierfür im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens initiativ werden.*

*Eine Erweiterung von Betrieben, die sich in Zukunft ergibt, kann gegebenenfalls auch im Zuge des Genehmigungsverfahrens in Form einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Dies ist beispielsweise denkbar, wenn die Erweiterung im Hinblick auf die Ziele des Bebauungsplans unproblematisch ist.*

*Der Anregung wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.*

## **2. Abhandlung der Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:**

### **2.1 Schreiben der Firma Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH, 17.10.2012:**

Die Firma Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH, Düsseldorfer Straße, sieht die Firmeninteressen an der Weiterentwicklung am Standort möglicherweise gefährdet.

*Durch den Bebauungsplan Nr. 501 sollen einige Nutzungen im Plangebiet bzw. in Teilen des Plangebiets ausgeschlossen werden. Es werden keine baulichen Anlagen, z.B. Wohnungsbauten durch die Planung ermöglicht, die ggf. Einschränkungen für den Störfallbetrieb mit sich bringen würden.*

*Die Informationen zum Thema der Störfallverordnung sind nachrichtlich in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen und die Betriebsflächen in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet, so dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eindeutig dargestellt ist, dass hier die Störfallverordnung beachtet werden muss.*

*Der Anregung zu einem Abstimmungsgespräch wurde inzwischen gefolgt, eine Kollision des Bebauungsplan-Zieles mit Firmen-Interessen ist derzeit nicht absehbar.*

### **2.2 3M Deutschland GmbH, Werk Hilden, 05.11.2012:**

Die Firma 3M Deutschland, Düsseldorfer Straße, sieht die Firmeninteressen an der Weiterentwicklung am Standort gefährdet. Der Bereich A, in welchem Diskotheken, Tanzgaststätten und Festhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe zulässig seien, grenze an die „Störfallbetriebe“. Für das Werk Hilden sollte ein Achtungsabstand der Klasse II (500m) für das Planungsgebiet mit berücksichtigt werden.

*Der Anregung wird teilweise gefolgt:*

*Der an den Störfallbetrieb 3M Deutschland grenzende Bereich gehört nicht zum Bereich A, sondern ist durch eine Nutzungsgrenze von diesem abgegrenzt. Zur Klarstellung wird er nun als Bereich C gekennzeichnet. Für den Bereich C werden keine Festsetzungen getroffen.*

*Durch den Bebauungsplan Nr. 501 sollen einige Nutzungen im Plangebiet bzw. in Teilen des Plangebiets ausgeschlossen werden. Es werden keine baulichen Anlagen, z.B. Wohnungsbauten durch die Planung ermöglicht, die ggf. Einschränkungen für den Störfallbetrieb mit sich bringen würden.*

*Die Informationen zum Thema der Störfallverordnung sind in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen und die Betriebsflächen in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet, so dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eindeutig dargestellt ist, dass hier die Störfallverordnung beachtet werden muss. Der für den Betrieb 3M Deutschland zu beachtende Achtungsabstand beträgt nach Information der Bezirksregierung Düsseldorf 200m. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei der Genehmigung von Neuansiedlungen oder Umnutzung von Vorhaben die jeweils aktuellen Achtungsabstände oder angemessenen Abstände zu beachten sind.*

*Die Entwicklungsinteressen der Fa. 3M Deutschland werden somit, auch wenn sie selbst nicht im Plangebiet liegt, berücksichtigt.*

### 3. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 501

sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde.

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hilden westlich der Bahnlinie Düsseldorf-Köln und nördlich der Düsseldorfer Straße. Es umfasst Teile der Fluren 1, 2, 3, 4, 11, 12 und 13 der Gemarkung Hilden. Es liegt innerhalb folgender Grenzen (Plangebietsgrenze gegen den Uhrzeigersinn):

- Nordwestliche Grenze Flur 11, Flurstück 963 nach Westen entlang der Stadtgrenze,
- Ostgrenze der Straße Im Hock (Flur 11, Flurstück 694),
- Südgrenze des Flurstückes 497,
- Nordgrenze der Straße Im Hock, in gerader Linie verlängert über die Straße Großhülsen,
- Nord- und Ostgrenze der Straße Großhülsen,
- Nordgrenze der Flur 11, Flurstücke 1476, 701, 699 (Hülsenstraße),
- Westgrenze von Flur 11, Flurstück 699, in gerader Linie verlängert bis zur Nordgrenze des Flurstücks 245 in Flur 4,
- Ostgrenze der Flur 4, Flurstücke 133 und 135 bis zum südlichen Ende,
- Südgrenze von Flur 4, Flurstück 135, Verbindungslinie zur Nordgrenze von Flur 4, Flurstück 104,
- Nordgrenze von Flur 4, Flurstücke 104, 181 und 182,
- Stadtgrenze in Richtung Süden bis zur nordwestlichen Ecke von Flur 1, Flurstück 271,
- Nord- und Ostgrenze der Flur 1 bis zum nordöstlichen Endpunkt der Daimlerstraße,
- Nordgrenze von Flur 1, Flurstück 265 (Daimlerstraße),
- Lotrechte Verbindungslinie auf die Westgrenze von Flur 1, Flurstück 289 (Forststraße),
- Westgrenze von Flur 1, Flurstück 289 (Forststraße) bis südöstliche Ecke von Flur 1, Flurstück 110, gerade Verbindung bis südwestliche Ecke von Flur 1, Flurstück 108, nordwestliche Ecke von Flur 1 Flurstück 194,
- Nordgrenze von Flur 1, Flurstücke 194 und 48,
- Westgrenze von Flur 2, Flurstück 226 (Niedenstraße),
- nördliche Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße,
- Westgrenze von Flur 2, Flurstück 268,
- Nordwestliche Grenze der Flurstücke 268, 260, 262,
- Westgrenze von Flur 2, Flurstücke 273, 272,
- nördliche Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße,
- Westgrenze der Bahntrasse (Flur 13, Flurstück 290 und 327, Flur 11, Flurstück 1645, verbunden mit der südöstlichen Ecke des Flurstücks 878 in Flur 11, westliche Grenze des Flurstücks 1670 /Flur 11)),
- Nutzungslinie, die an der Ostgrenze von Flurstück 1330 im Bereich „Großhülser Busch“ beginnt (innerhalb von Flurstück 1670 in Flur 11 gelegen), bis zur nördlichen Stadtgrenze und entlang der Ostgrenze von Flur 11, Flurstücke 965 und 963 bis zum Ausgangspunkt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet auf Grundlage des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten (Rahmenplan Spielhallen) der Stadt Hilden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung vom 21.02.2013 zu Grunde.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 501 wurde gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 24.03.2010 eingeleitet. Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in Form einer einwöchigen Auslegung des Planentwurfes vom 12.10. bis 19.10.2012 durchgeführt.

In der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass

- die Auslegung die sonst übliche Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB ersetzt,
- die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt,
- Anregungen zu dem Planentwurf eingesandt oder vorgebracht werden können,
- der Bebauungsplan die erste Änderungsplanung für die Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 104, 221 und 256 bildet, die innerhalb der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 501 liegen.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet auf Grundlage des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten (Rahmenplan Spielhallen) sowie von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hilden. Außerdem sollen die Zulässigkeit von Betrieben des Erotikgewerbes geregelt werden.

### **Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung machten keine wesentlichen Änderungen der Planung erforderlich.

Mehrere im Plangebiet ansässige Bürgerinnen und Bürger äußerten Bedenken, dass ihre im Plangebiet gelegenen Grundstücke künftig in einem Industriegebiet lägen, und daher in Zukunft Vorhaben mit einem höheren Störungsgrad als bisher in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zulässig sein würden. Der Bebauungsplan legt jedoch keine Gebietstypen nach BauNVO fest. Ziel des Bebauungsplans ist es in dieser Hinsicht nur, die oben genannten bisher zulässigen Nutzungen auszuschließen oder zu begrenzen. Diese Zielsetzung wurde von den Bürgerinnen und Bürgern begrüßt.

Anwohner im nördlichen Bereich der Niedenstraße machten die Anregung, ihre Grundstücke in den Bereich „B“ mit einzubeziehen, da diese im Zusammenhang mit der übrigen Wohnbebauung im nördlichen Bereich der Niedenstraße zu sehen seien und im Bereich „B“ stärker vor heranrückenden störenden Nutzungen geschützt seien. Der Bereich B ist um die entsprechenden Flurstücke vergrößert worden.

Außerdem machten zwei Betriebe, die nach Störfallverordnung (12.BImSchV) zu beachten sind, Anregungen, die im Beschlussvorschlag abgehandelt sind und der Sitzungsvorlage beigefügt sind.

### **Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind im Beschlussvorschlag abgehandelt. Sie bedingen keine wesentlichen Änderungen der Planung oder der Planziele, machten jedoch einige klarstellende Änderungen erforderlich:

Es wurden einige Hinweise in Bezug auf die Störfallbetriebe überarbeitet. Die Darstellung der Altlastenverdachtsflächen wurde ergänzt und der textliche Hinweis hierzu durch die mitgeteilten aktualisierten Daten überarbeitet. Es wurde eine Fremdkörperfestsetzung formuliert. Die Darstellung der Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen wurde zur Klarstellung um den Bereich „C“ ergänzt, in dem jedoch keine Nutzungsbeschränkungen getroffen werden.

In die Planzeichnung wurden die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept sowie die Definition der Vergnügungsstätten als „nachrichtliche Übernahmen“ übernommen.

Wenn der Rat am 10.04.2013 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 13.03.2013 den Beschluss zur Offenlage fasst, könnte der Bebauungsplan-Entwurf im April/ Mai 2013 offengelegt werden.

gez. H. Thiele