

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 246
hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 05.08.2004

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 08.10.2003 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in seiner derzeit gültigen Fassung die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.12.2001 für den Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße/ Weststraße/ Liebigstraße und seine Neuaufstellung für ein verändertes Plangebiet beschlossen.

Das aktuelle Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 246 befindet sich im Westen des Hildener Stadtgebietes.

Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Liebigstraße und die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 541 der Flur 15,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 448 der Flur 15 und der Flurstücke 74, 43, 134, 144 der Flur 53,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 130 der Flur 53 sowie der Güterverkehrsstrecke Düsseldorf-Köln/Opladen, die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 10 der Flur 52 und die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 164 und 35 der Flur 14 das Plangebiet.
- Die in diesem Gebiet liegenden Straßentrassen der Weststraße und der Siemensstraße sind vom Plangebiet ausgenommen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hilden. -

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 05.08.2004 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Im Plangebiet selbst und in der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Der betroffene Bürgerverein erhielt ebenfalls eine Einladung. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internet-Seite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Herr Horzella, Herr Burchartz, Herr Huhn
3. als Vertreter der Verwaltung: Frau Bopp, Herr Groll, Herr Stuhlträger

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 18.30 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor. Außerdem informierte Herr Groll die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll werde.

Anschließend gab er das Wort weiter an Frau Bopp. Diese informierte die Anwesenden über den Ablauf der Bürgeranhörung und wies auf deren Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hin.

Frau Bopp erläuterte dann den Inhalt des vorgestellten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 246. Insbesondere ging sie auf den Zweck des Bebauungsplanes ein, zulässige bzw. unzulässige Nutzungen im Plangebiet zu konkretisieren und damit die gewerbliche Entwicklung (Innen-) stadtverträglich zu regeln. Im einzelnen sollen etwa Speditionsbetriebe, Einzelhandel, Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Hierzu gäbe es die entsprechenden textlichen Festsetzungen.

Die interne Gliederung des Plangebietes war ein weiterer Schwerpunkt der Erläuterung genauso wie der Hinweis auf das kreisweite Einzelhandelsgutachten INTEK und die Ableitung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.

Sodann wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 246 gebeten:

- * **Herr Lange (BV Hilden-West u. Unterstadt) kritisierte die seiner Ansicht nach zu kurze Einladungsfrist sowie den Termin in den Sommerferien. So sei es nicht möglich gewesen, die Mitglieder des Bürgervereins zu mobilisieren und so auf eventuelle Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Niedenstraße sowie die Forststraße aufmerksam zu machen.**
- * **Herr Seiffert Jr. fragte nach, ob auf die Bürgeranhörung auch auf der städtischen Internet-Seite hingewiesen worden sei. Auch sei die Einladung zu kurzfristig erfolgt.**

Herr Groll antwortete hierzu, dass es sich durch die Vorstellung der Planung herausgestellt habe, dass Nieden- und Forststraße nicht betroffen seien, insofern der Bürgerverein keinen Grund zum Protest habe. Auf der städtischen Internet-Seite sei auch die Einladung zu dieser Bürgeranhörung vorhanden.

- * **Herr Seiffert jr. stellte sodann für seine Firma an der Dieselstraße fest, hier sei die Betroffenheit besonders groß, da beabsichtigt sei, die bisherige „GI-Ausweisung“ (Industriegebiet) umzuwandeln in eine „GE-Ausweisung“ (also ein Gewerbegebiet). Hieraus ergäben sich deutliche Einschränkungen für mögliche Nutzungen auf dem Seiffert'schen Gelände. Er rege daher an, es bei der GI-Ausweisung zu lassen, da solche Gebiete in der Stadt ohnehin rar seien und man auch solche Betriebe unterbringen können müsse, die nach dem Bundesimmissionsschutz-Gesetz beurteilt werden müssten.**
- * **Herr Seiffert sr. verlangte nach genaueren Definitionen bei der Zulässigkeit von Betrieben. So sei genauer zu klären, was unter einem hohen Warenumsatz zu verstehen sei. Ebenso wollte er wissen, unter was für eine Kategorie eine Skaterhalle falle, ob das eine Vergnügungsstätte sei.**

Frau Bopp erwiderte, die Umwandlung von GI- in GE-Gebiet im Bereich der Fa. Seiffert sei im Entwurf erfolgt, weil das nördlich angrenzende Mischgebiet mit seiner Wohnnutzung einen gewissen Schutzanspruch habe. Bestimmte „Pufferzonen“ wären auch in Gewerbe- und Industriegebieten angebracht.

Die Beteiligung anderer Institutionen (Träger öffentlicher Belange) würde im weiteren Verfahren darüber hinaus auch Klarheit bei der Definition von Einzelfragen bringen. Eine

Skaterhalle sei keine Vergnügungsstätte, sondern eine Sportstätte, würde also nicht unter das Verbot des Bebauungsplanes fallen.

Herr Groll ergänzte, dass es zunächst einmal recht klare Definitionen darüber gäbe, was unter den Begriff Vergnügungsstätte falle und was nicht. Außerdem sei es wenig hilfreich, ein fiktives Beispiel nach dem andern zu diskutieren. In vielen Fällen käme es, wie etwa bei der Frage nach dem hohen Warenumsatz, auf den Einzelfall an. Ein Güterverteilzentrum sei anders zu bewerten als etwa eine Verpackungsfirma.

* **Herr Seiffert sr. führte aus, das Thema Pufferzonen könne er nicht akzeptieren. Es sei doch nicht möglich, dass einige wenige Familien an der Weststraße die gesamte Gewerbeentwicklung beeinträchtigen und aufhalten könnten. Vielmehr sei die Umwandlung von GI- in GE-Gebiet ein unfreundlicher Akt gegenüber der Fa. Seiffert.**

Herr Seiffert jr. fügte hinzu, durch die Umwandlung würde die Vermarktung der Flächen auf dem eigenen Firmengelände stark beeinträchtigt.

Frau Bopp entgegnete, es handle sich keinesfalls um eine Unfreundlichkeit der Fa. Seiffert gegenüber. Vielmehr gelte es, in der Planung einen Ausgleich zwischen verschiedenen Interessen zu schaffen. Die geplante Pufferzone wäre ein Beitrag dazu. Der nicht parzellenscharfe Charakter des Flächennutzungsplanes mache es zudem möglich, im Bebauungsplan eine konkretere Gebietsausweisung vorzunehmen.

* **Herr Lange fragte nach, ob die geplanten Regelungen nur für noch nicht bebaute Flächen im Plangebiet gelten würden. Außerdem wollte er eine Erläuterung, was unter Vergnügungsstätten zu verstehen sei.**

Frau Bopp verwies darauf, dass es sich bei den geplanten textlichen Festsetzungen um Nutzungsbeschränkungen handle, die für das gesamte Plangebiet Gültigkeit hätten. Die Beurteilung der eigentlichen Bauten richte sich weiterhin nach § 34 BauGB. Vorhandene Betriebe aus den genannten Branchen würden Bestandsschutz haben. Unter Vergnügungsstätten seien insbesondere Peep-Shows u.ä. zu verstehen.

* **Herr Horzella (d.U.H.) meldete sich zu Wort und erkundigte sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern, ob der Ausschluss von Einzelhandel im Bebauungsplan tatsächlich sinnvoll sein und ob im Hildener Westen ausreichend Läden zur Versorgung der Bevölkerung vorhanden seien.**

Hierauf antwortete Herr Lange vom Bürgerverein, im Hildener Westen könne man prinzipiell zufrieden sein. Kleinere Läden würden sich angesichts der geringen Bevölkerung nicht rentieren. Der Discount-Markt an der Düsseldorfer Straße werde von den Menschen im Hildener Westen angenommen, würde aber auch Verkehr aus Benrath anziehen.

Frau Bopp wies weiterhin darauf hin, dass das Plangebiet in keiner Weise ein Wohngebiet sei; ein Lebensmittel-Einzelhändler im Plangebiet würde daher praktisch ausschließlich Zufahrtsverkehr aus anderen Gebieten erzeugen.

* **Herr Seiffert jr. kritisierte, dass die Untersagung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet auch spezielle Formen des Einzelhandels treffe, etwa den Großhandel oder den Autoverkauf. Hier solle doch differenzierter vorgegangen werden.**

Frau Bopp antwortete hierauf, dass der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen dazu diene, die Hildener Innenstadt vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Herr Groll ergänzte, der Großhandelsbetrieb im Firmengebäude Seiffert sei genehmigt worden, eben weil es sich nicht um Einzelhandel handle, sondern um Großhandel. Das sei also weiter möglich. Auch ein Autohandel/-verkauf sei nicht unbedingt zentrenrelevant, so dass auch solche potentiellen Nutzungen nicht beeinträchtigt würden. Letztlich käme es jedoch auf den jeweiligen genauen Einzelfall an. Zur Zeit sei jedoch beabsichtigt, Einzelhandel generell auszuschließen.

- * **Aus dem Publikum kam die Frage, was angesichts der vielen Ausschlüsse im Gebiet überhaupt gewünscht sei.**

Frau Bopp stellte hierzu fest, dass lediglich einige wenige Nutzungen ausgeschlossen werden sollten, die an dieser Stelle für die Stadt schädlich sein könnten. Ansonsten sei die gesamte Bandbreite des produzierenden Gewerbes hier gerne gesehen, arbeitsplatzintensive Betriebe ganz besonders.

- * **Herr Großjung stellte sich ebenfalls als Betriebsbesitzer im Plangebiet vor und forderte, die Weststraße für den Verkehr wieder vollständig zu öffnen. Die wenigen dort wohnenden Familien mit Kindern könnten nicht die Anfahrbarkeit der Betriebe beeinträchtigen oder gar verhindern. Er hätte davon gehört, nun solle die Weststraße sogar abgepollert werden.**

Dem schloss sich Herr Seiffert sr. an, der anregte, die Verkehrsregelung an der östlichen Weststraße nochmals zu überdenken. Sein Betriebsgelände wäre nur sehr schwer anzufahren.

Hierauf antwortete Herr Groll. Von einer „Abpollerung“ könne keineswegs die Rede sein. Vielmehr sei das Thema der Verkehrssituation an der östlichen Weststraße Gegenstand der Beratung im letzten Stadtentwicklungsausschuss am 7. Juli 2004 gewesen. Dabei wäre die Verwendung von Pollern lediglich ein Diskussionsbeitrag gewesen. Letztlich habe der Ausschuss die Verwaltung beauftragt, zunächst einmal eine genauere Verkehrserhebung zu machen und dann Methoden und Instrumente vorzustellen, mit denen die Einhaltung der geltenden Regelung als Verkehrsberuhigter Bereich gefördert werden könne.

Es sei aber auch klar geworden, dass selbstverständlich die dortigen Anlieger sehr wohl ein Anrecht auf körperliche Unversehrtheit und damit auf Einhaltung der Verkehrsregeln hätten. Eine Beeinträchtigung der Gewerbesituation könne nicht ohne weiteres herbeikonstruiert werden.

Frau Bopp fügte hinzu, dass der Bereich der östlichen Weststraße nicht zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 236 gehöre. Darüber hinaus würden Verkehrsregelungen nicht zum Inhalt eines Bebauungsplan-Verfahrens gehören. Außerdem wäre die Verkehrsanbindung über die Liebig- bzw. Weststraße gut ausgebaut.

- * **Herr Großjung meldete sich noch einmal zu Wort und erkundigte sich nach der genauen Bedeutung der im Bebauungsplan-Entwurf enthaltenen Bezeichnung GI 3. Außerdem wollte er wissen, ob eine Schützenanlage zulässig wäre.**

Frau Bopp antwortete ihm, in dem sie die Regelungsinhalte der GI 3 Kategorie noch einmal erläuterte. Hinsichtlich des Themas Schützenanlage führte sie aus, eine solche Anlage sei, als Sportstätte, zulässig.

Anschließend, nachdem keine weiteren Fragen aus dem Publikum kamen, ging Frau Bopp auf das Thema des „Umweltberichtes“ im Bebauungsplan-Verfahren ein. Durch eine Gesetzesänderung, die seit dem 1.8.2004 rechtskräftig sei, wären nun die Anwesenden zu fragen, ob aus ihrer Sicht bestimmte Themen in den erwähnten Umweltbericht aufzunehmen seien.

* **Herr Großjung meldet sich hierzu und erkundigte sich nach den markierten Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan-Entwurf; welche Bedeutung diese Markierung habe.**

Frau Bopp erläuterte hierzu, dass es sich bei den markierten Flächen um die Flächen handele, die im offiziellen Altlasten-Kataster des Kreises Mettmann enthalten seien. Der Bebauungsplan-Entwurf mache in Form eines textlichen Hinweises auf diese Flächen aufmerksam.

Auf die Zwischenfrage nach dem Sachstand bei einigen der Altlastenverdachtsflächen antwortete Herr Groll, indem er die entsprechenden Kurzberichte aus dem Altlasten-Kataster Kreis Mettmann, Stand Januar 2004, vorlas.

* **Eine weitere Frage aus dem Publikum zielte auf die Geruchsbelästigung, die vor einiger Zeit einmal im Hildener Westen akut gewesen sei; wie dort der Sachstand sei.**

Herr Groll berichtete, dieses Thema sei vor einigen Jahren einmal im Rahmen der Diskussion zur sog. Lokalen Agenda 21 aufgekommen. Seiner Kenntnis nach habe es eine eigene Arbeitsgruppe hierzu gegeben. Die Untersuchungen durch die zuständigen Stellen hätten wohl einige kleinere gewerbliche „Sünder“ ergeben, so dass die Missstände hätten behoben werden können. Näheres könne aber im Rathaus im Tiefbau- und Grünflächenamt in Erfahrung gebracht werden.

* **Herr Seiffert jr. wollte an dieser Stelle nochmals auf das Thema der Ableitung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan eingehen. Er frage sich, warum seitens der Stadt keine Flächennutzungsplan-Änderung beabsichtigt sei.**

Nach Verweis auf die Inhalte der bisherigen Diskussion erklärte Frau Bopp, auch diese Frage würde protokolliert und im weiteren Verlauf der Planung geprüft. Für ein erneutes Aufleben der Diskussion insbesondere über ein einziges Grundstück sähe sie aber keinen Anlass, weshalb sie die Diskussion nunmehr beende.

Nach Ende der Diskussion erklärte Frau Bopp, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in ca. 2 – 3 Wochen im Vermessungs- und Planungsamt zur Verfügung stünde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Frau Bopp dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 19:45 Uhr.



Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 246

Anwesenheitsliste

Name und Anschrift	Unterschrift
Mindenbeck, Stefan Otto Hahn Str. 6 (Grüne)	S. Mindenbeck
Kenzke, Dorothea Düsseldorf Str. 73	D. Kenzke
KCD, C. Seiffert Dierselstr. 2	C. Seiffert
Altrich Seiffert Dierselstr. 2	Altrich Seiffert
H. Bodmer, Bessenrodtstr. 11	H. Bodmer
Curtis Weststr. 20A	Curtis
Born F. Richterstr. Str.	F. Born
Lange Niedenstr. 8	E. Lange
E. Lange Niedenstr. 8	E. Lange
A. Gross, aus Wasstr. 21	A. Gross
Rudolf Blierath Siemensstr. 3	R. Blierath
Truidhelm Bucherstr.	FOP
Kerschbaumer, Siemensstr. 3A	M. Kerschbaumer
Bongers Michael, Heinrich Heine Str. 3	M. Bongers
Hörzella Werner	W. Hörzella
Zenzler Reinhard	R. Zenzler
Mattenborn Lotte	L. Mattenborn

Hilden, den 05.08.2004

Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 246

Anwesenheitsliste

Name und Anschrift	Unterschrift
M. Ullrich Hohen	Ullrich
Grünendahl, H.-Heine-Str. 86	Grünendahl
Prause Sandra	Prause
Prause Norbert	Prause



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 1010 17 | 40001 Düsseldorf

Stadt Hilden
Frau Gabriele Bopp
Amt für Planung und Vermessung
Postfach 100880

40708 Hilden

Stadt Hilden

- 9. Aug. 2004

Amt: *GA* Anl.:

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. (02 11) 35 57-0

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

6. August 2004

*b. Kreyer - weitere Kosten
berücksichtigen*

9.8.04

Ihr Zeichen
IV/61.1-246-Bp

Ihr Schreiben vom
19.07.2004

Unser Zeichen
III Jab/mk

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

[Signature]

Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße / Weststraße / Liebigstraße

Sehr geehrte Frau Bopp,

mit Schreiben vom 19.07.2004 hatten Sie uns um Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplan gebeten.

Das zirka 34 Hektar große Plangebiet liegt im Westen von Hilden, südlich der Düsseldorfer Straße, zwischen der Eisenbahnstrecke, der Liebigstraße sowie beiderseits Heinrich-Hertz-Straße und Weststraße. Seiner Nutzung nach handelt es sich um ein Gewerbe- / Industriegebiet. An der Düsseldorfer Straße gibt es einen Lidl.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, auch zukünftig den gewerblich-industriellen Charakter des Gebietes zu sichern. Das Gebiet wird daher überwiegend als Industriegebiet (GI 1 bis 3) festgesetzt. Entlang der Düsseldorfer Straße und westlich der Bahn werden zwei Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen. Laut Planung sollen – ausgenommen in einem Industriegebiet – in den Industriegebieten GI 1 und GI 3 Speditionen ausgeschlossen werden. In allen Plangebieten wird der Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen.

Grundsätzlich unterstützen wir Ihre planerischen Zielsetzungen, halten aber die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen nicht für ausreichend geeignet, diese Ziele planungsrechtlich abzusichern.

Begründung:

Unter Punkt 4.1 der Begründung führen Sie für den Ausschluss von Speditionsbetrieben an, dass das Gebiet derzeit verkehrlich überlastet ist. Da entsprechende Verkehrszählungen und daraus abgeleitete Kapazitätsberechnungen für die vorhandenen Straßen fehlen, ist dieses aus unserer Sicht kein hinreichender städtebaulicher Grund in den GI-Gebieten Speditionen auszuschließen. Wir weisen darauf hin, dass ein GI nach § 9 Absatz 1 BauNVO für diejenigen Betriebe vorgesehen ist, die in anderen Baugebieten – wegen ihrer Emissionen – unzulässig sind. Laut Begründung sind dann, trotz des Ausschlusses, im Teilbereich GI 1 Speditionen zulässig. Laut textlichen Festsetzungen sind aber gerade in den Gebieten GE1 und GI 3 Speditionen unzulässig. Hier stimmt die Begründung nicht mit der textlichen Festsetzung überein. Wir vermuten, dass es sich bei dem zukünftigen Speditionsstandort um das GI 2 handelt.

Ausgeschlossen werden sollen auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment. Laut Punkt 4.2 der Begründung wird nur großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. In den textlichen Festsetzungen aber Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment. Wegen dieser Unstimmigkeit können wir leider nicht beurteilen, ob wir dieses Ziel so mittragen können. Wir bitten darum, dieses klarzustellen.

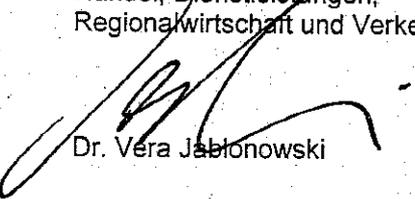
Allerdings weisen wir darauf hin, dass das OVG NW in seinem Beschluss vom 01.10.1996 die Auffassung vertritt, dass der Begriff „zentrumstypischer Einzelhandelsbetrieb“ zu unbestimmt ist und keine im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO typisierbare Unterart der Branche Einzelhandel darstellt. Diese Rechtsprechung ist zwischenzeitlich mehrmals bestätigt, so dass wir anregen, im Plangebiet Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen. Dieses kann mit Hilfe des § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend begründet werden, dass im Plangebiet das produzierende Gewerbe gestärkt werden soll. Zusätzlich sind auch Hinweise auf das INTEK und auf die politischen und städtebaulichen Zielsetzungen der Kommune, Einzelhandel im Stadtzentrum zu konzentrieren, hilfreiche städtebauliche Gründe nach § 1 Abs. 9 BauNVO. Der an der Düsseldorfer Straße ansässige Lidl sollte auf den Bestandsschutz festgeschrieben werden.

Trotz eines generellen von Einzelhandelsbetrieben können durchaus solche Einzelhandelsbetriebe zulassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Eine Begrenzung solcher Flächen sollte allerdings vorgenommen werden. Auch können ausnahmsweise Kioske mit einer Verkaufsfläche bis maximal 50 qm zugelassen werden, sofern sie zur Nahversorgung der hier arbeitenden Menschen dienen. Wegen der Komplexität dieses Themas fügen wir unserer Stellungnahme einen Beitrag mit dem Titel „Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in der Bauleitplanung“ bei, der die gesamte Bandbreite der Möglichkeiten und Grenzen der Einzelhandelssteuerung unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung aufzeigt.

Darüber hinaus weisen Sie im letzten Absatz des Punktes 4.2 der Begründung darauf hin, dass Sie in Industriegebieten Gebäude für Wohnen oder wohnähnliche Nutzungen nach neuem Planungsrecht ausschließen wollen. Dass war schon vor der Novelle des Baugesetzbuches möglich. Wir regen daher an, diese Nutzung nach geltendem Planungsrecht auszuschließen. Um in den Industriegebieten zukünftig auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (hier insbesondere das Wohnen) zu unterbinden, muss dieser Ausschluss allerdings deutlich in der Begründung formuliert werden und entsprechend für unzulässig erklärt werden und als textliche Festsetzung übernommen werden. Erst dann ist eine Rechtsverbindlichkeit gewährleistet. Ergänzend merken wir an, dass laut § 9 BauNVO Vergnügungsstätten in einem GI gar nicht zulässig sind.

Was die Gewerbegebietsausweisungen anbelangt, machen wir darauf aufmerksam, dass im vorliegenden Bebauungsplan ein Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzung wie Wohnen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht vorgesehen ist. Vor den Hintergrund der aktuellen Entwicklung im Plangebiet halten wir aber einen Ausschluss des ausnahmsweise zulässigen Wohnens und der Vergnügungsstätten für notwendig und regen eine entsprechende Textpassage in der Begründung sowie eine entsprechende textliche Festsetzung an.

Mit freundlichen Grüßen
Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr


Dr. Vera Jablonowski

Kopie:
Herrn Haase, Wirtschaftsförderung Kreis Mettmann
Herrn Kurowsky, Wirtschaftsförderung der Stadt Hilden

Anlagen

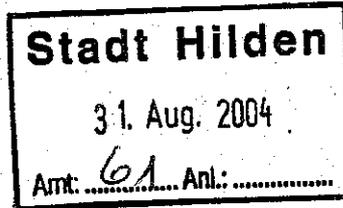


Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadt Hilden
Frau Gabriele Bopp
Amt für Planung und Vermessung
Postfach 100880

40708 Hilden.



Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. (02 11) 35 57-0

E-mail: ihkdus@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

30. August 2004

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen
III Jab/fit

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße / Weststraße / Liebigstraße

Sehr geehrte Frau Bopp,

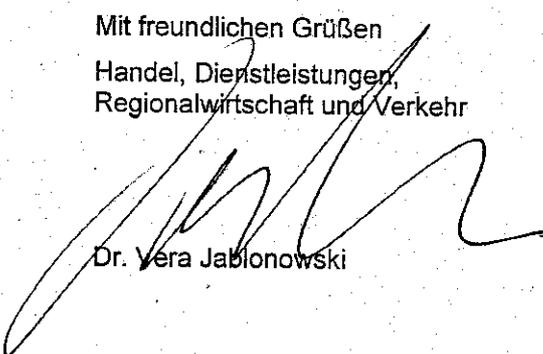
ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 6. August und auf der Basis der Überarbeitung Ihres ersten Entwurfes, den Sie uns per Fax am 17. August zugeleitet hatten, möchten wir unsere ursprüngliche Stellungnahme um folgende Punkte ergänzen:

1. Wir regen die Überplanung des im gültigen FNP als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiches an der Düsseldorfer Straße/Ecke Dieselstraße als Gewerbegebiet (GE) an, um den vorhandenen gewerblichen Strukturen entlang der Düsseldorfer Straße Rechnung zu tragen.
2. Entsprechend unserer Anregung unter Punkt 1 halten wir es städtebaulich für wünschenswert, die GI 3-Ausweisung an der Dieselstraße entsprechend Ihres ersten Entwurfes in GE zu ändern. Indem sich das Gewerbegebiet entlang der Dieselstraße nach Süden fortsetzt, würde eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Gewerbe-Industriegebietes erzielt. Da es sich beim oben genannten Plan um einen Textbebauungsplan handelt, bei dem Art und Maß der baulichen Nutzung nicht näher definiert werden, sollte für diese Gewerbegebietsausweisung in der Begründung eine entsprechende Ausführung erfolgen, wonach im Gewerbegebiet die maximal mögliche Ausnutzbarkeit der Geschosse – entsprechend der Umgebungsbebauung hier bis zu IV-geschossig möglich – aufgeführt wird. In die Begründung sollten Ziele wie Arbeitsplatzverdichtung und eine verbesserte Ausnutzung ursprünglich extensiv genutzter Flächen aufgenommen werden.

3. Den grundsätzlichen Ausschluss von Speditionen aller Art sowie Betrieben zum Umschlag größerer Gütermengen, wie in den textlichen Festsetzungen vorgenommen, lehnen wir ab. Laut Fachliteratur sind Speditionen reine Vermittler von Verkehrsleistungen und müssen daher nicht zwingend verkehrserzeugend sein. Des Weiteren ist der Begriff „größere Gütermenge“ zu unspezifisch und führt zu Rechtsunsicherheit. Wir regen daher an, stattdessen sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen, auszuschließen. Dieser Ausschluss sollte durch eine entsprechende städtebauliche Begründung untermauert werden.
4. Unter Punkt 7 der textlichen Festsetzung schließen Sie in den Gebieten GI 1 - 3 Wohnungen aus. Das ist nicht notwendig, da Wohnungen ohnedies in Industriegebieten nicht zulässig sind. Hier sollte auf das betriebsbedingte Wohnen, das ausnahmsweise zulässig ist, abgezielt werden. Da es möglicherweise problematisch wird, eine rechtssichere Formulierung für diesen Ausschluss zu finden, sollte diese ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht ausgeschlossen werden, aber an die Bedingung geknüpft sein, dass Wohnen und Produktionsstätte eine Einheit bilden müssen.
5. Zur Frage der Zulässigkeit von Einzelhandel beziehungsweise des Ausschlusses von nur zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet, möchten wir noch einmal darauf aufmerksam machen, dass es unserer Auffassung nach aufgrund der geltenden Rechtsprechung sehr aufwendig ist, innerhalb eines Gewerbe-Industriegebiets die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entsprechend ihres Sortimentes zu steuern. So ist es kaum möglich, ohne eine hinreichende städtebauliche Begründung sowie eine detaillierte Begründung zu jedem von Ihnen aufgeführten Sortiment und dessen Zentrenrelevanz, Ansiedlungswünsche von Nahversorgungsbetrieben oder das Entstehen von faktischen Agglomerationen mit den gegebenen Instrumenten zu verhindern. Des Weiteren ist es – wie die aktuelle Rechtsprechung zeigt – ebenfalls aufwendig, zentren- und nahversorgungsrelevante Betriebe insbesondere in einem Gewerbegebiet auszuschließen und nur solche Betriebe zuzulassen, die nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski



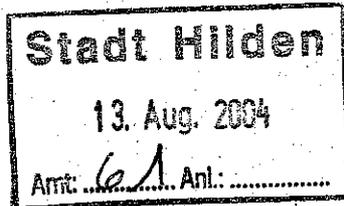
16/8. G

Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

1.)
Der Oberbürgermeister
- Fb1-Planung -
Postfach 880

40708 Hilden



Schanzenstraße 90
40549 Düsseldorf
Telefon: (0211) 5778-0
Telefax: (0211) 5778-134
E-Mail: poststelle@stuaa-d.nrw.de

Auskunft erteilt:
Immissionsschutz: Herr Lange
Durchwahl: 5778-236
Wasserwirtschaft: Frau Marschollek
Durchwahl: 5778-235

Ihr Zeichen und Tag
IV/61.1-246-Bp vom 19.07.2004

Mein Zeichen
I-24.0.02.5.5-143/04

Düsseldorf,
12.08.2004

Bebauungsplan Nr. 246

Plangebiet: Siemensstraße, Weststraße, Liebigstraße

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes erhebliche Bedenken.

Die bisher vorgesehene Gliederung der gewerblichen und industriellen Bauflächen zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden bzw. im Plangebiet vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht ausreichend. Ich rege daher ein gemeinsames Gespräch zur Entwicklung eines tragfähigen Konzeptes im beisein der IHK-Düsseldorf an, da hier beiderseitige Belange berührt werden.

In bezug auf wasserwirtschaftliche Belange erfolgt eine gesonderte Stellungnahme.

Im Auftrag





Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

1.)
Der Oberbürgermeister
- Fb1-Planung -
Postfach 880

40708 Hilden

Schanzenstraße 90
40549 Düsseldorf
Telefon: (0211) 5778-0
Telefax: (0211) 5778-134
E-Mail: poststelle@stua-d.nrw.de

Auskunft erteilt:
Immissionsschutz: Herr Lange
Durchwahl: 5778-236

Wasserwirtschaft: Frau Marscholke
Durchwahl: 5778-235

Ihr Zeichen und Tag
IV/61.1-246-Bp vom 19.07.2004

Mein Zeichen
24.0.02.5.5-143/04

Düsseldorf,
02.09.2004

Anhörung gem. §4 BauGB Bebauungsplan Nr. 246

Plangebiet: Siemensstraße/Weststraße/Liebigstraße

Sehr geehrte Frau Bopp
bezugnehmend auf unsere Besprechung vom 25.08.2004 ergeht diese ergänzende
Stellungnahme.

Der Gliederungsvorschlag erfolgt in Abstimmung mit Ihnen unter besonderer
Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte (hier: Ausschluss von Speditionen,
Abstandsklasse V, Nr. 153).

1.) Immissionsschutz

Die Wohnbebauung Düsseldorfer Straße, Weststraße, Dieselstraße wird entsprechend
ihrer Nutzungsstruktur als Mischgebiet entsprechend § 34 (2) BauGB eingestuft.
Die Wohnnutzungen zwischen Bahntrasse und der Neustraße bilden kein in sich
geschlossenes Wohngebiet und sind daher nach § 34 (1) BauGB als Gemengelage zu
betrachten. Immissionsschutzrechtlich ergibt sich ein Schutzanspruch vergleichbar dem
von Mischgebieten.
Bei der Gliederung der gewerblichen Bauflächen wurde von diesem Schutzanspruch
ausgegangen.

Für das „Creative Center 2“, ehemals Fa. Seifert, Herstellung von Schleifmitteln ist keine
Ausweisung als Industriegebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich. Die
ehemals industrielle Nutzung wurde aufgegeben.

Gliederungsvorschlag für die Gewerbegebiete gemäß Abstandserlaß (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 2.4.1998)

- 1.) **Gewerbegebiete GE**
Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII.
- 2.) **Industriegebiet GI₁**
Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V.
- 3.) **Industriegebiet GI₂**
Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V.
- 4.) **Industriegebiet GI₃**
Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V.

Begründung

Die Gewerbegebiete wurden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und Kleingartenanlagen nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, d. h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten wurden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt hier der Formulierung die neueste Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen (Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - VB 5-8804.25.1) zugrunde. Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten nicht.

Da diese Abstände im Bebauungsplan Nr. 246 aufgrund vorhandener bzw. noch geplanter schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

Festsetzung gemäß §1 (10) BauNVO

Die Unternehmen Krieger (Abstandsklasse V, Nr. 94), Oehlschläger (Abstandsklasse V, Nr. 92), und Hildener Filz (Abstandsklasse V, Nr. 135), werden durch die vorgenommene Gliederung überplant und sind künftig planungsrechtlich nicht mehr zulässig. Die Unternehmen wären dann auf den Bestandsschutz beschränkt.

Um dem Betrieb ein über den Bestandsschutz hinausgehendes Maß an planungsrechtlicher Sicherheit zu geben, ist eine Festsetzung gemäß §1 (10) BauNVO zu treffen.

Als Festsetzungsvorschlag rege ich folgende Formulierung an:

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für die im GI-Gebiet ansässige

Firma:

Straße:

Flur:

Flurstücke:

festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Betriebes zulässig sind.

Begründung:

Die künftige Gebietsausweisung sieht für diesen Teilbereich des Plangebietes ein GI-Gebiet vor. Auf Grund der vorgenommenen Gliederung der Industriegebiete gemäß Abstandserlass sind diese Unternehmen planungsrechtlich nicht mehr zulässig.

Die Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO dient zum einen der Standortsicherung von nicht gebietstypischen Gewerbebetrieben, eröffnet aber auch die Möglichkeit, diese bei künftigen Genehmigungen gebietsverträglich zu gestalten.

Absatz 10 sieht vor, dass für bestimmte **vorhandene**, mit der Überplanung durch ein Baugebiet **unzulässig werdende Nutzungen** festgesetzt werden kann, dass **Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen** dieser **unzulässig bleibenden** Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen **zulässig** oder **ausnahmsweise zulassungsfähig** sind.

Diese Vorschrift schafft somit die Rechtsgrundlage für einen durch Planung zu ermöglichenden **erweiterten Bestandsschutz** für „Fremdkörper“ in einem andersartigen Baugebiet, der über den „normalen“ sich aus der erteilten Baugenehmigung und der Rechtsprechung ergebenden Bestandsschutz u.U. weit hinausgeht.

Als Besonderheit ist festzuhalten, dass die betreffenden Nutzungen, die verändert werden können, durch die Festsetzung des Baugebiets nicht etwa zulässig und somit in ihrem Bestand legalisiert werden, sondern weiterhin unzulässig und somit nur geduldet bleiben, während ihre „Zutaten“ bzw. Veränderungen zulässig bzw. zulassungsfähig sind.

Nach Abs. 10 kann festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener **unzulässiger Anlagen** allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Erweiterungen und **Änderungen** sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken.

Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahmen) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart; auch sie ist ein Vorhaben nach § 29 Satz 1 BauGB.

Erneuerung bedeutet die nach einem Vorfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgenden **Neuerrichtung** einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Sofern auch **Nutzungsänderungen** zugelassen werden, sollte der Rahmen der zulässigen Nutzungen auf jeden Fall näher bestimmt werden.

Die Festsetzung nach Abs. 10 muss nicht zwingend immer mindestens ein gesamtes Baugrundstück umfassen. Denkbar ist eine **Begrenzung auf Grundstücksteile** oder auch noch auf einzelne **Geschosse**.

Oberster Grundsatz muss das **Verbesserungsgebot** im Sinne einer **Kompensation** sein, d.h. dafür, dass der –unzulässigen- Anlage durch Festsetzung ein erweiterter Bestandsschutz gewährt wird, hat sie zur Verbesserung der Situation, insbes. zur Umweltverbesserung, beizutragen.

Überplante sonstige Wohngebäude in einem GE-/GI-Gebiet

Besondere Probleme geben in einem GE-Gebiet vorhandene „sonstige“ (nicht privilegierte) Wohnungen auf. **Diese Wohnungen sind im GE-Gebiet nicht mehr zulässig und auch nicht ausnahmsweise zulassungsfähig, gleichwohl genießen sie als ausgeübte Nutzungen Bestandsschutz.**

Mit Beschluss vom 30.03.1990 – 4 B 16.90 – sagt das BVerwG aus, dass sich an der typischen Eigenart des Gebietes i.S.d. BauNVO nicht dadurch etwas ändert, dass die Festsetzung einer bestimmten Art der Nutzung im Bebauungsplan auf eine vorhandene bestandsgeschützte allgemeine Wohnnutzung trifft. Auf diese ist nach der Rechtsprechung des BVerwG Rücksicht zu nehmen.

Entsprechend Ziffer 6.7 –Gemengelagen- (TA Lärm 1998) ist dem Gebot der Rücksichtnahme für nachfolgend aufgenommene Nutzungen zu folgen. Das VG Meiningen (Urteil vom 26.04.1999 – 5 K 989/96.NE) hat entschieden, dass die nachfolgend aufzunehmende Nutzung auf die Nutzung, die sie vorfindet, Rücksicht nehmen muss.

Es ist der Bauleitplanung zweifelsohne nicht möglich, an einzelnen Einwirkungsorten Immissionen zuzulassen oder zu ermöglichen, die gesundheitsschädigende Wirkung haben können. Bei Tagwerten von deutlich über 60 dB(A) kann sich die Frage einer Gesundheitsgefährdung stellen, s.d. der Stadtplaner gefordert ist, der Bewältigung der Lärmproblematik auch für den Zeitraum bis zur Umsetzung der anderen planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere also bis zur Beseitigung des Bestandsschutzes von Wohnbebauung, Rechnung zu tragen.

Für den Fall, dass die Wohnnutzung dauerhaft erhalten werden sollte, also von gewerblichen Nutzungen lediglich umgeben wird, müssten sicherlich andere Instrumente gewählt werden (z.B. aktiver/passiver Lärmschutz, Nutzungsbeschränkungen).

Die Aussage vom Kommentar Fickert / Anmerkung 14.3, kann nicht undifferenziert dahingehend gewertet werden, bestandsgeschützte Wohnnutzungen im Gewerbegebiet müssen auch Gewerbegebietswerte hinnehmen, wenn sie dies bislang nicht mussten.

Die vorliegende Kollision zwischen Bauleitplanung und bestandsgeschützter Wohnnutzung kann nicht dazu führen, dass – ohne freiwillige oder hoheitliche Maßnahmen – der Bestandsschutz beseitigt wird, nur dadurch, dass Bauleitplanung die legal vorhandene Nutzung auf den Bestandsschutz reduziert. Es ist dann eine Frage der konkreten Interpretation des Bestandsschutzes, welche Schutzansprüche damit verbunden sind. Insoweit bietet sich für den Planer an, das zu übernehmen, was immissionsschutzrechtlich geschehen müsste, nämlich für die Übergangszeit einen Mittelwert im Sinne der Entscheidung des OVG Lüneburg vom

23.09.1999 (1 K 4666/97 – in BauR 2000, 528) zu bilden, was im Rahmen der Begründung geschehen soll.

Im vorliegenden Fall wurde das Gewerbegebiet in seinen Nutzungsmöglichkeiten soweit eingeschränkt, dass im unmittelbar angrenzenden Umfeld der Wohngebäude keine aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bedenkliche Situation entstehen kann. Im Rahmen der zu erteilenden Einzelgenehmigungen für gewerbliche Nutzungen ist die Wohnbebauung im Sinne eines Mischgebietes zu berücksichtigen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Bei der Überplanung sonstiger Wohnungen durch Festsetzungen eines GE-Gebietes muss die Gemeinde in der Begründung zum Bplan Grundsätze für die sozialen Maßnahmen darlegen (§ 180 BauGB –Sozialplan-).

2.) Wasserwirtschaft

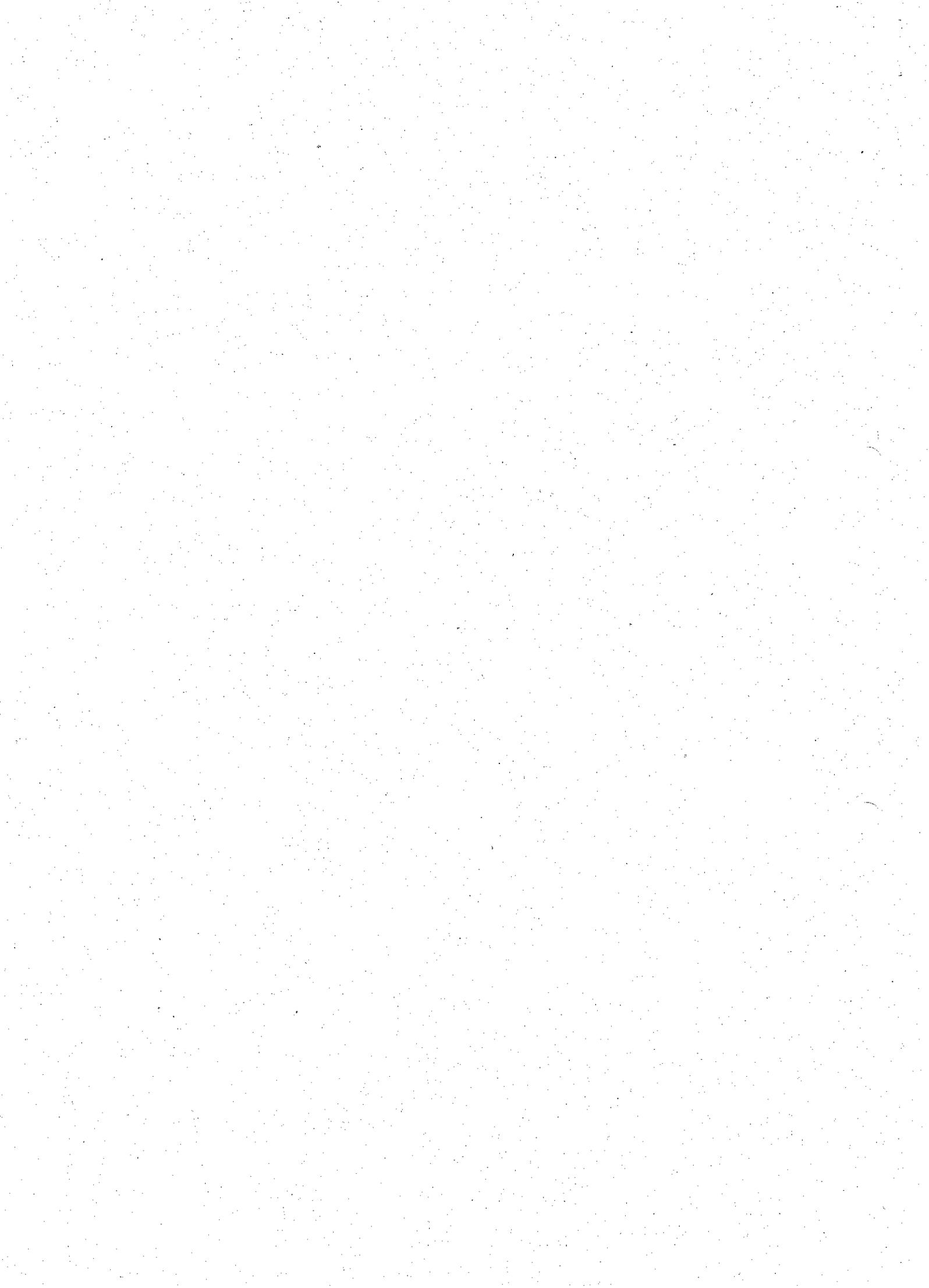
Abwasserableitung und -behandlung

Das Plangebiet ist bereits abwassertechnisch erschlossen, die Anlagen entsprechen den a.a.R.d.T.

Eine Neubebauung im B-Planbereich ist nicht geplant, so dass auch keine Neuerschließung erforderlich wird.

Damit ist die abwassertechnische Erschließung für das B-Plangebiet gem.§123 BauGB gesichert.

Im Auftrag



17/8. Q.



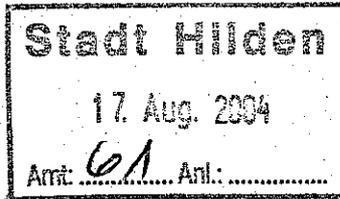
Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Amt für Planung und Vermessung

40708 Hilden



Ihr Schreiben 19.7.04
Aktenzeichen 63-2
Datum 12. Aug. 2004

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 246
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Siemensstr./Weststr./Liebigstr.

Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht des Amtes für **Wirtschaftsförderung und Planung:**

Es werden keine Anregungen gemacht.

Im Auftrag

Busch

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

Fax (Zentrale)
02104_99_4444
Notfälle nach 15.30 Uhr:
02104_99_3301

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



BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 2280 · 42766 Haan

Stadt Hilden
Stadtverwaltung
Postfach 10 08 80

40708 Hilden

Stadt Hilden

- 6. Aug. 2004

Amt: Anl.:

Handwritten signature



Gruiten
Düsseldorfer Straße 2
42781 Haan

Telefon (02104) 69 13-0
Telefax (02104) 69 13 66
E-Mail brw@brw-haan.de
Internet www.brw-haan.de
Auskunft erteilt - Nebenstelle
Frau Weber -226

E-Mail petra.weber@brw-haan.de

Ihr Zeichen
IV/61.1 - 246 -Bp

Ihre Nachricht vom
19.07.04

Unser Zeichen
IT-BP-0684-WE

Datum
03.08.04

Beteiligung Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 4 BauGB

hier: Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße/Weststraße/Liebigstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Entwurf bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
i. A.

Dipl.-Ing. Geditz



Handwerkskammer

Düsseldorf

23/8. J.

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden

Stadt Hilden

23. Aug. 2004

Am: *61* Anl.:

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Unser Zeichen: He-hei
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Zimmer: 223
Datum: 19. August 2004
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de

Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße/Weststraße/Liebigstraße

**hier: unsere Stellungnahme Trägerbeteiligung
Ihr Zeichen: IV/61.1-246-Bp**

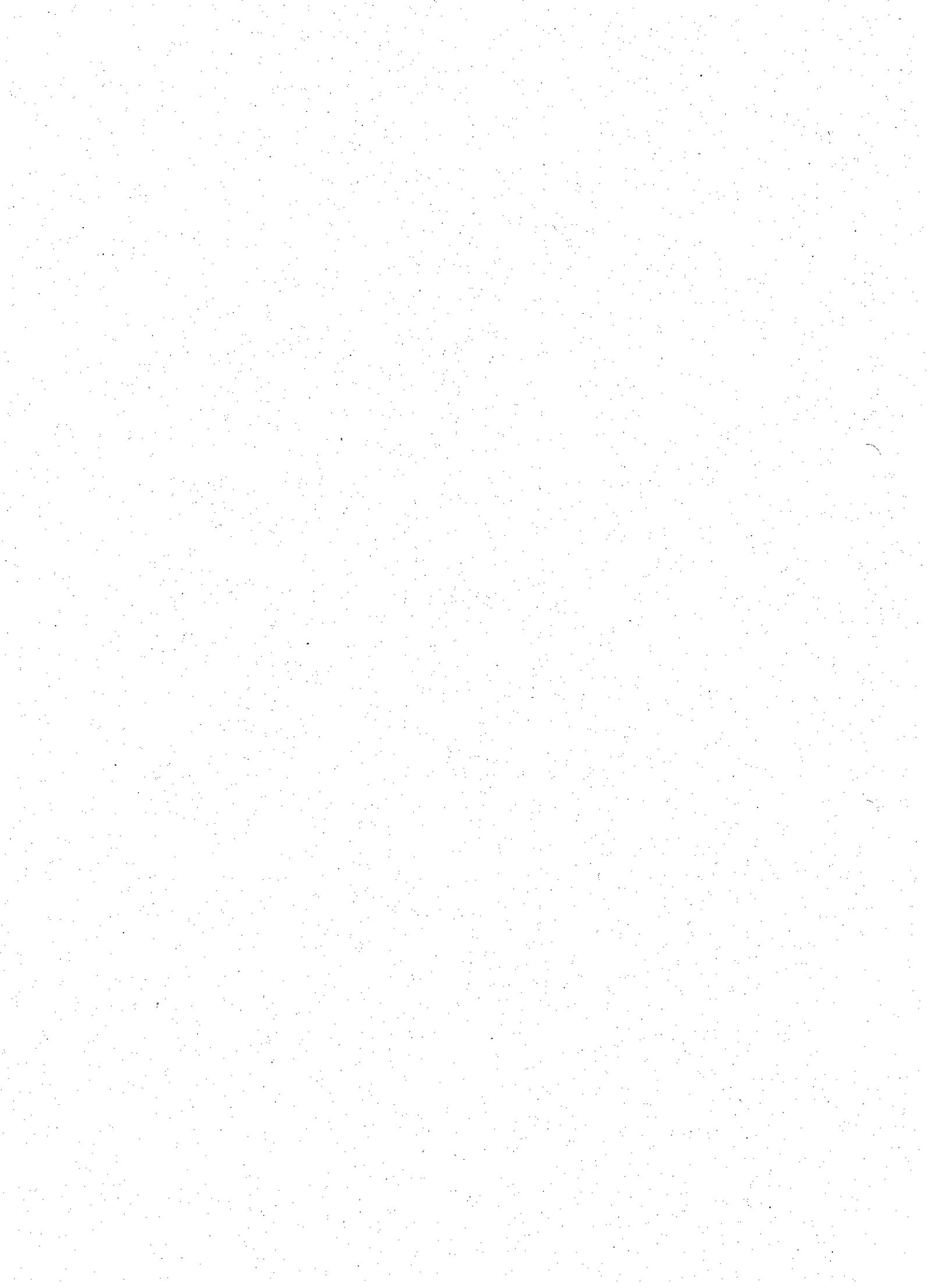
Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes tragen wir auf der Grundlage der uns vorgelegten Planunterlagen und nach Rücksprache mit Ihrem Planungsamt zum gegenwärtigen Stand des Planverfahrens keine Anregungen vor. Ziel und Zweck der Planung werden von uns darüber hinaus begrüßt. In diesem Zusammenhang heben wir besonders den generellen Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel hervor. Einzelhandel in Verbindung mit einem produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbebetrieb sollte dagegen in jedem Fall möglich bleiben (.z.B. Autohaus, Fliesenlegerbetrieb oder Werksverkauf eines ansässigen Unternehmens).

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF
i. A.

Hermann

Qualität
- Ohne Meister geht es nicht!



Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße/ Weststraße/ Liebigstraße

Entwurfsbegründung

1. Vorhandene Planunterlagen
2. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
3. Bisheriges Planungsrecht
4. Planziele/Planinhalt
 - 4.1 Anlass
 - 4.2 Neues Planungsrecht
 - 4.3 Bebauung, Erschließung und Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Fazit
5. Umweltverträglichkeit
6. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Stand Oktober 2004

1. **Vorhandene Planunterlagen**

Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 im Maßstab 1:10000
Katasterplan im Maßstab 1:1000

2. **Lage, Zustand und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 246 befindet sich im Westen des Hildener Stadtgebietes. Es wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße,
 - im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Liebigstraße und die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 541 der Flur 15,
 - im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 448 der Flur 15 und der Flurstücke 74, 43, 134, 144 der Flur 53,
 - im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 130 der Flur 53 sowie der Güterverkehrsstrecke Düsseldorf-Köln/Opladen, die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 10 der Flur 52 und die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 164 und 35 der Flur 14.
- Die in diesem Gebiet liegenden Straßentrassen der Weststraße und der Siemensstraße (Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 230) sind vom Plangebiet ausgenommen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hilden.

Im Plangebiet gibt es eine Vielzahl an Gewerbebetrieben im Bereich der Produktion (z.B. Maschinenbau, Schuhproduktion, Filzproduktion, Papierverarbeitung, Verzinkerei, Produktion von Aluminium-Granulaten und Verpackungen), im Einzel- und Großhandel (z. B. Autos, Kfz-Teile, Elektro-Bedarf, Matratzen, Naturprodukte sowie ein Discounter), im Baugewerbe (Schreinerei, Gerüstbau, Dachdecker), im IT- und Multimedia-Bereich, Recycling-Unternehmen sowie mehrere Logistikunternehmen. Kleinere Dienstleister sind beispielsweise ein Catering-Service, ein Hotel und eine Taxizentrale sowie eine Spielhalle als kommerzielle Freizeiteinrichtung, außerdem eine Tankstelle und ein Gemeindehaus.

Flächenmäßig dominante Betriebe sind beispielsweise die Hildener Filz, Werga-Tools sowie Papierverarbeitung Bongers im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Betriebe mit der größten Ausdehnung im nordöstlichen Bereich sind der Aluminium verarbeitende Betrieb Oelschläger, eine Verzinkerei sowie ein Gewerbehof und ein Recyclingunternehmen. An der Düsseldorfer Straße vertreibt der Discountmarkt Lidl zentrenrelevante Sortimente.

Es gibt größere Leerstände im Gebiet, dies betrifft sowohl Büroflächen als auch Gewerbehallen. Durch diese großflächigen Leerstände kann ein zusätzlicher Veränderungsdruck im Gebiet entstehen.

Es gibt nur wenige Wohnungen im Plangebiet, die in der Regel betriebsbedingte Wohnungen sind. An der Düsseldorfer Straße gibt es etliche sonstige Wohnungen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 342.000 m², davon entfallen auf den westlichen Teil des durch die West- und die Siemensstraße geteilten Gebietes ca. 120.000 m², auf den östlichen Teil ca. 97.000 m² und auf den südlichen Teil etwa 125.000 m² Fläche.

Das Gebiet ist umgeben von Gewerbe- und Industriegebieten im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Westen, einem Gewerbegebiet im Südwesten, einer Kleingartenanlage im Süden und Kleingärten sowie Eisenbahnanlagen im Osten.

3. **Bisheriges Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan von 1993 weist den Bereich als „gegliedertes Industriegebiet“ und entlang der Düsseldorfer Straße als „gegliedertes Gewerbegebiet“ aus.

Es gibt keinen Bebauungsplan im Plangebiet. Der größte Teil des Gebietes liegt im Bereich der Innenbereichssatzung. Teilflächen zwischen Liebigstraße und Heinrich-Hertz-Straße liegen formell im Au-

Benbereich, jedoch im zusammenhängend bebauten Ort. Das gesamte Plangebiet ist daher nach §34 BauGB zu beurteilen.

In Bezug auf die Nutzung ist im gegliederten Industriegebiet keine besondere Einschränkung getroffen worden. Es können daher störende und belästigende Betriebe angesiedelt werden, die in anderen Stadtteilen nicht zulässig wären. Auch im gegliederten Gewerbegebiet sind keine besonderen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten getroffen worden. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsbetriebe und Logistikunternehmen sind nach dem bestehenden Planungsrecht im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig.

4. Planziele/ Planinhalt

4.1 Anlass

Anlass des Aufstellungsbeschlusses war die Absicht eines ansässigen Grundstückseigentümers, im Plangebiet einen weiteren Speditionsbetrieb anzusiedeln, der im Gebiet nach geltendem Planungsrecht generell zulässig ist. Insbesondere aufgrund des Verkehrs, den diese Art von Nutzung mit sich bringt, sollten hier neben den bereits vorhandenen Logistikunternehmen keine zusätzlichen sonstigen eigenständigen Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverteilzentren/ Güterverkehrszentren) betrieben werden.

Ein weiterer Anlass ist die Regelung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet. Vor wenigen Jahren hat sich ein Discountmarkt im Gebiet etabliert. Von anderen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (vorwiegend Lebensmittelmärkte) wurde die Möglichkeit einer Ansiedlung nachgefragt. Nach geltendem Planungsrecht ist die Ansiedlung weiterer Märkte möglich. Da jedoch im Gebiet und angrenzenden Stadtteilen nur wenige Anwohner leben, die bereits ausreichend versorgt sind, würde die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Gefährdung der Zentrumsfunktion der Innenstadt darstellen und ist daher aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

4.2 Neues Planungsrecht

Im Bereich des Bebauungsplanes wird die BauNVO von 1990 gelten. Das Plangebiet bleibt im nördlichen Bereich Gewerbegebiet (GE) und im südlichen Bereich Industriegebiet (GI). Die Gebietszuweisungen leiten sich damit aus dem Flächennutzungsplan ab. Das Gewerbegebiet zieht sich entlang der Düsseldorfer Straße sowie entlang des Mischgebietes am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Damit erhalten die hier auch angesiedelten Wohngebäude und nicht erheblich störenden Gewerbebetriebe einen angemessenen Schutz vor stark emittierenden Gewerben. Bei Einzelgenehmigungen für gewerbliche Nutzungen in den Gewerbegebieten sind die Schutzansprüche der Wohnbebauung zu beachten.

Der in diesem Bereich liegende ehemalige Industriebetrieb Seiffert (ehemals Schleifmittelwerk) wird heute als Gewerbehof genutzt, nachdem die ehemalige Nutzung aufgegeben wurde.

Das neue Planungsrecht soll das Industriegebiet insbesondere für produzierendes Gewerbe sichern. Die Flächen sollen damit auch Nutzungen vorbehalten bleiben, die arbeitsplatzintensiv sind. Vorhandene Betriebe im Planungsgebiet genießen unabhängig von den künftig ausgeschlossenen Nutzungen Bestandsschutz. Bei den Nutzungsausweisungen soll die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Gebiete, insbesondere der Gebiete für das Wohnen bzw. Mischgebiete sowie Gebiete für die Erholungsnutzung (Kleingärten), berücksichtigt werden.

Folgende Nutzungen sollen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden:

1. Einzelhandel mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben im unmittelbaren Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben mit bis zu 100m² Verkaufsfläche,
2. Möbelhäuser,
3. Bordelle/ Dirnenunterkünfte,

4. Vergnügungsbetriebe.

Um den durch sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverkehrszentren, Güterverteilzentren) verursachten Verkehr möglichst im Randbereich zu halten und die Nutzung für Logistikunternehmen einzugrenzen, wird ein Teilbereich „Industriegebiet 2“ (GI 2) entlang der Liebigstraße und Weststraße ausgewiesen, in dem heute bereits derartige Transportunternehmen bestehen. Dieser Standort wird durch die Planung für diese Nutzung auf Dauer planungsrechtlich gesichert. Im restlichen Plangebiet werden Logistikunternehmen ausgeschlossen.

Die Gebiete GI 1-3 werden außerdem gemäß Abstandserlass gegliedert, um Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen von den umliegenden schutzwürdigen Gebieten fernzuhalten. Dementsprechend werden Betriebe und Anlagen der in den textlichen Festsetzungen angegebenen Abstandsklassen ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen.

Im Gebiet GI 2 werden ausnahmsweise Betriebe der Abstandsklasse V zugelassen, da hier "sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverteilzentren/ Güterverkehrszentren)" betrieben werden und diese auf Dauer planungsrechtlich gesichert werden sollen. Diese Betriebsform ist im Industriegebiet nach BauNVO grundsätzlich zulässig und ist im GI 2 verträglich, da der damit verbundene Verkehr nicht in das Plangebiet hineingezogen wird, sondern an seinem Rand bleibt, also auch nahe der Zufahrt des Industrie- und Gewerbegebietes (Kreuzungsbereich Liebigstraße/ Düsseldorfer Straße).

Für drei bestehende Betriebe der Abstandsklasse V (Oelschläger, Krieger, Hildener Filz) werden Fremdkörperfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen, um ihnen einen erweiterten Bestandsschutz zu gewährleisten, da sie künftig planungsrechtlich nicht mehr zulässig wären. Die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO gibt den Betrieben ein über den Bestandsschutz hinausgehendes Maß an planungsrechtlicher Sicherheit.

Die Nutzungen der jeweiligen Betriebe bleiben damit weiterhin durch die Festsetzungen unzulässig, werden durch die "Fremdkörperfestsetzung" jedoch geduldet. Dadurch können die jeweiligen Betriebe ihre Anlagen und Betriebsteile durch Erweiterungen und Änderungen sowie Erneuerungen verändern.

Erweiterungen und Änderungen sind bauliche Maßnahmen: An-, Um-, Ausbau, Vergrößerung und Verkleinerung; Erneuerungen sind Neuerrichtungen einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung nach einem Vorfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der Altanlage. Den Betrieben, die einen erweiterten Bestandsschutz zugestanden bekommen, wird aber gleichzeitig ein Verbesserungsgebot auferlegt: Bei Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen von Anlagen und Betriebsteilen soll eine Verbesserung der durch sie verursachten Situation, insbesondere der Umweltsituation, erreicht werden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben im Industriegebiet ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht wünschenswert, da das Gebiet vornehmlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben soll. Aufgrund der Novelle der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 sind Vergnügungsstätten im Industriegebiet nicht mehr zulässig, so dass durch den Bebauungsplan und Anwendung der neuen BauNVO diese Nutzung ausgeschlossen wird. Auch im Gewerbegebiet GE im Plangebiet sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Außerdem sollen im gesamten Plangebiet Bordelle und Dirnenunterkünfte ausgeschlossen werden. Entlang der Düsseldorfer Straße stehen noch viele nicht betriebsbedingte Wohngebäude, die durch diese Festsetzungen geschützt werden sollen. Vergnügungsstätten und Bordelle sowie Dirnenunterkünfte sollen damit auf andere Bereiche der Stadt beschränkt bleiben.

Aufgrund des „Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes“ des Kreises Mettmann (INTEK-Gutachten, Hamburg 2000) sollen an peripheren Standorten keine neuen Einzelhandelsbetriebe entstehen, sondern die vorhandenen Einkaufsstandorte, insbesondere die Einkaufslage Innenstadt geschützt werden. Durch die Änderung des Planungsrechtes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 246 soll ein Beitrag zum Schutz

der Einkaufslage Hildener Innenstadt geleistet werden. Dies entspricht auch dem Ratsbeschluss vom 13.12.2000, die Empfehlungen des Interkommunalen Einzelhandelsgutachtens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zwar fehlte laut INTEK ein Vollsortimenter in der Weststadt zur ausreichenden Nahversorgung der Bevölkerung, doch ist dem durch die Ansiedlung des Lidl-Marktes an der Düsseldorfer Straße ausreichend Rechnung getragen. Zudem liegt der Schwerpunkt der Wohnnutzung in der Weststadt nicht im Plangebiet, sondern ca. 500m weiter westlich, so dass das Plangebiet der falsche Standort für eine weitere Neuansiedlung wäre. Außerdem ist die Einwohnerzahl in der Weststadt gering und die Bevölkerungsentwicklung in der Weststadt rückläufig (2002 wohnten nur 2888 Personen in der Weststadt, während 1990 noch 3124 Einwohner hier lebten), so dass ein Vollsortimenter hier kaum bestehen könnte, ohne Kaufkraft aus anderen Gebieten abzuziehen.

Aus diesen Gründen werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Handwerks- oder produzierende Gewerbebetriebe im unmittelbaren Zusammenhang mit ihrer Produktion kleine Verkaufsläden einrichten. Diese Festsetzung dient dazu, den Betrieben ein weiteres Standbein für Werbung und Vertrieb zu ermöglichen. Ihre Verkaufsfläche soll maximal 100m² betragen, da diese Läden eindeutig nur als Nebeneinrichtung der Produktion zu sehen sind. Durch die flächenmäßige Beschränkung auf maximal 100m² soll eine Gefährdung der Zentralität der Einkaufslage Innenstadt vermieden werden.

Im Industriegebiet (GI 1, GI 2 und GI 3) sind betriebsbedingte Wohnungen ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit wird daran gebunden, dass die Wohneinheit in baulicher Einheit mit dem Betriebsgebäude errichtet wird und die Immissionssituation das Wohnen zulässt. Diese Festsetzung wird getroffen, da bereits heute in Teilbereichen des Industriegebietes Wohnungen bestehen, die nicht betriebsbedingt genutzt werden. Dieser unerwünschten Entwicklung soll damit Einhalt geboten werden.

Die "sonstigen", nicht betriebsbedingten Wohnungen im GE-Gebiet an der Düsseldorfer Straße sind nicht mehr allgemein oder ausnahmsweise zulässig, sondern grundsätzlich lediglich passiv bestandsgeschützt, dürfen also weiter zum Wohnen genutzt werden. Um den Eigentümern zu ermöglichen, ihre Gebäude geringfügig zu erweitern und auch bei Zerstörung zu erneuern, wird fast allen Wohngebäuden ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauGB zugestanden. Das Haus Nr. 45 ist hiervon ausgenommen, da es aufgrund des sehr ungünstigen Grundstückszuschnitts und der es umgebenden Straßen und Zufahrten in seiner jetzigen Nutzung nicht dauerhaft erhalten werden sollte. Der erweiterte Bestandsschutz erstreckt sich auf Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zum Zwecke der Wohnnutzung. Die zulässigen Erweiterungen werden auf eine Bautiefe von maximal 15m beschränkt.

Das GE-Gebiet entlang der Düsseldorfer Straße ist bereits seit mehreren Jahrzehnten als Gewerbegebiet durch Flächennutzungsplanungen beplant und auch entsprechend genutzt. Die zulässigen Nutzungen in diesem Gebiet werden durch die textlichen Ausweisungen eingeschränkt, so dass der notwendige Immissionsschutz vor den durch gewerbliche Betriebe verursachten Auswirkungen gewährleistet ist. Außerdem erhält die Wohnnutzung der meisten Wohnhäuser durch textliche Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB einen erweiterten Bestandsschutz. Insgesamt gesehen ergeben sich für die Wohnnutzung in diesem Gebiet Vorteile durch die festgesetzten Schutzbestimmungen, aber keine Nachteile. Daher ist kein Sozialplan erforderlich.

4.3 Bebauung, Erschließung und Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. Das Maß der Bebauung bemisst sich im Plangebiet weiter nach § 34 BauGB. Lediglich an der Düsseldorfer Straße werden eine Baulinie und eine Geschossigkeit von II-IV Geschossen festgesetzt, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Die Düsseldorfer Straße wird historisch gesehen durch offene Bebauung beidseits der Düsseldorfer Straße eingefasst. Auch wenn es erhebliche Lücken in dieser räumlichen Umfassung gibt, bestim-

men diese Gebäude heute noch wesentlich das Straßenbild dieser wichtigen Verbindungsstraße. Um den Straßenraum auch in Zukunft, d.h. auch bei einer etwaigen Nutzungsänderung, räumlich zu fassen, wird eine Baulinie entlang der Düsseldorfer Straße festgesetzt. Vor- und Rücksprünge der Fassaden von dieser Linie bis zu 1m können ausnahmsweise genehmigt werden, da sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Den Wohnhäusern entlang der Düsseldorfer Straße wird durch Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz zugebilligt. Dies gibt den Eigentümern die Möglichkeit, die Gebäude nicht nur auf Dauer zum Wohnen zu nutzen, sondern diese auch bei geänderten Nutzungsansprüchen geringfügig baulich zu erweitern.

Erschließung und Ver- und Entsorgung erfahren durch das neue Planungsrecht keine Änderungen.

4.4 **Fazit**

Mit Hilfe von textlichen Festsetzungen werden unerwünschte Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Die Stadt Hilden folgt damit einer Anregung des Kreises Mettmann und steuert die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet gemäß ihren Entwicklungszielen.

5. **Umweltverträglichkeit**

Da lediglich textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden, wird durch den Bebauungsplan keine weitergehende Verdichtung des Gebietes ermöglicht. Das Maß der Nutzung bemisst sich weiterhin nach §34 BauGB.

Im Plangebiet ergeben sich durch die textlichen Festsetzungen dieses Planes keine neuen Aspekte im Bereich der Altlasten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Plangebiet folgende mit Altlasten belastete Flächen befinden: 6469/2 Hi, 6470/2 Hi, 6470/3 Hi, 6470/4 Hi, 6470/7 Hi, 6470/12 Hi.

Der Ausschluss von Logistikunternehmen, Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsbetrieben führt zum Schutz des Gebietes sowie der angrenzenden Gebiete vor damit verbundenem Verkehrslärm und sonstigen Verkehrsemissionen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher als Minderungsmaßnahmen zu betrachten und bedeuten keine Umweltbelastung, die ein Ausgleichserfordernis nach sich ziehen würde.

An der Düsseldorfer Straße gibt es im Bereich von Grundstücken mit erhaltenswerten Wohngebäuden einige sehr erhaltenswerte Bäume. Auf ihre Erhaltenswürdigkeit und die Schutzanforderungen wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen. Die Bäume sind aufgrund ihres Habitus für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung und auch aufgrund ihres Alters und guten Zustandes erhaltenswert.

Da durch die planungsrechtlichen Festsetzungen keine Umweltbelastungen entstehen, muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

6. **Kosten der Durchführung**

Der Stadt Hilden entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Hilden, den 19.10.2004

Im Auftrag



(Groll)

Sachgebietsleiter

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 246

1. Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
2. Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf) und eine Verkaufsfläche von maximal 100m² haben, nur ausnahmsweise zulässig.
3. Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte nicht zulässig.
4. In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 7 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII des Anhangs 1 zum Abstandserlass NRW 1994 nicht zulässig.
5. In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverkehrszentren, Güterverteilzentren), nicht zulässig.
6. In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.
7. Entlang der Baulinie sind gemäß § 16 Abs. 2 bis 6 BauNVO Gebäude von II bis IV Vollgeschoss zu bauen. Ein Vor- und Rücksprung hinter diese Linie von 1m ist ausnahmsweise zulässig. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,8. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich ansonsten nach der Umgebungsbebauung.
8. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Häuser Düsseldorf Straße Nr. 25, 27, 29, 61, 65, 67, 73, 75, 77 zum Zwecke der Wohnnutzung zulässig. Erweiterungen sind bis zu einer Gebäudetiefe von 15m zulässig.
9. In den Gebieten GI 1 und GI 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverkehrszentren, Güterverteilzentren), nicht zulässig.
10. Im Gebiet GI 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V des Anhangs 1 zum Abstandserlass NRW 1994 nicht zulässig.
11. Im Gebiet GI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V des Anhangs 1 zum Abstandserlass NRW 1994 nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V nach Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt im Baugenehmigungsverfahren zuzulassen.

12. Im Gebiet GI 3 sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 7 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII des Anhangs 1 zum Abstandserlass NRW 1994 nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII nach Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt im Baugenehmigungsverfahren zuzulassen.
13. In den Gebieten GI 1, GI 2 und GI 3 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO betriebsbedingte Wohnungen nur zulässig, wenn sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet werden, und die Immissionssituation dies zulässt.
14. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes der im GI-Gebiet ansässigen Aluminium-Werke Wolfgang Oelschläger GmbH & Co. KG (Abstandsklasse V, Nr. 92), Dieselstraße 6, Flurstück 234 der Flur 52 der Gemarkung Hilden, zulässig.
15. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes der im GI-Gebiet ansässigen Firma Verzinkerei Krieger (Abstandsklasse V, Nr. 94), Flurstücke 39, 40, 117, 118, 119, 121, 197, 199, 201 der Flur 14 der Gemarkung Hilden, zulässig.
16. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes der im GI-Gebiet ansässigen Hildener Filz Produktion (Abstandsklasse V, Nr. 135), Siemensstraße 18 - 26, Flurstücke 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 75, 77, 79, 80, 95 der Flur 53 der Gemarkung Hilden, zulässig.

Textlicher Hinweis

1. Es wird darauf hingewiesen, dass sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Plangebiet folgende mit Altlasten belastete Flächen befinden: 6469/2 Hi, 6470/2 Hi, 6470/3 Hi, 6470/4 Hi, 6470/7 Hi, 6470/12 Hi. Aus diesem Grund muss unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann benachrichtigt werden, sofern zum Beispiel während der Bauarbeiten Altablagerungen oder sonstige augenscheinliche bzw. geruchlich auffällige Materialien vorgefunden werden. An Bau-, Abbruchgenehmigungs- und Nutzungsänderungsverfahren, die auf den genannten und im Plan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen einen Eingriff in den Untergrund bedingen, muss die Untere Bodenschutzbehörde ebenfalls beteiligt werden.
2. Die im Plan nachrichtlich als "erhaltenswert" gekennzeichneten Bäume sind wichtig für das Orts- und Landschaftsbild. Sie sollen erhalten und bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und der RAS-LG 4 geschützt werden.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZy 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

GE

1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GI

1.3.2. Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



3.4. Baulinie

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



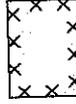
6.2. Straßenbegrenzungslinie

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

D

14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

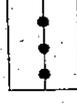
15. Sonstige Planzeichen



15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes (§ 1 Abs.4, § 15 Abs.5 BauNVO)

Weitere Planzeichen



Erhaltenswerte Bäume (nachrichtliche Darstellung)

