

# Der Bürgermeister

Hilden, den 19.10.2004

AZ.: IV/61.1 Bpl.246-Bp



# Hilden

**WP 04-09 SV 61/004**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße, Weststraße, Lieblingstraße**

**hier: 1. Abhandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange  
2. Beschluss der öffentlichen Auslegung**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2004	Entscheidung
Rat der Stadt Hilden	15.12.2004	Entscheidung

<b>Ergebnisse aus der/den Vorberatung/en:</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>TOP</b>	<b>Ergebnis</b>
---	--------------------	------------	-----------------

### **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 IHK Düsseldorf vom 06.08.2004 und vom 30.08.2004

Mit dem Ausschluss von „Speditionen und Betrieben zum Umschlag größerer Gütermengen“ war beabsichtigt, eine Begrenzung des Verkehrsaufkommens in Relation zu den angebotenen Arbeitsplätzen zu erreichen. Da die Begrifflichkeit unklar erscheint, wird diese ersetzt durch den Begriff der „sonstigen eigenständigen Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen“. Diese Betriebe sollen lediglich im Bereich GI 2 zugelassen werden, da dieses Gebiet am Rand des Plangebietes liegt und so der damit verbundene Verkehr nicht in das Gebiet hineingezogen wird und sich aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung auch nicht auf den Innenstadtverkehr auswirken muss.

Der Einzelhandel soll im Plangebiet generell ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung geschieht zum Schutz der Innenstadtlage und entsprechend den Beschlüssen des Rates der Stadt Hilden. Außerdem wird ein flächenmäßig begrenzter Werksverkauf mit maximal 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen. Zusätzlich werden Möbelhäuser im Plangebiet ausgeschlossen, da es bereits einen hohen Anteil an Verkaufsflächen für Möbel in anderen Gebieten Hildens (Gewerbegebiete West und Nordwest) gibt und die vorhandenen Einkaufslagen dem Interkommunalen Einzelhandelsgutachten des Kreises Mettmann (INTEK) entsprechend gesichert werden sollen. Durch diese Festsetzungen wird dem Ziel entsprochen, Produktionsbetriebe im Gebiet zu fördern, die Innenstadt zu schützen und den Entwicklungszielen der Stadt Hilden sowie des INTEK-Gutachtens zu entsprechen.

Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet zwischen Düsseldorfer Straße, Dieselstraße und Weststraße ist kein Teil des Plangebietes.

Die hieran südlich angrenzende Fläche wird entsprechend dem Entwurf der frühen Trägerbeteiligung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Geschossigkeit richtet sich hier nach der Höhe der Umgebungsbebauung.

Im Gewerbegebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe ausgeschlossen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung wird hier beibehalten, um Gewerbetreibenden in diesem weniger stark durch Emissionen belasteten Gewerbegebiet die Errichtung und Nutzung einer Betriebswohnung zu ermöglichen. Um die Entwicklung der Wohnnutzung in den Teilbereichen GI 1-3 auf das für den Betrieb der hier ansässigen Betriebe unbedingt notwendige Maß zu begrenzen, wird das ausnahmsweise zulässige Wohnen an die bauliche Einheit von Betrieb und Wohneinheit geknüpft.

1.2 Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf vom 12.08.2004 und vom 02.09.2004

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend den Vorschlägen des Staatlichen Umweltamtes zum Schutz der angrenzenden bzw. im Plangebiet vorhandenen Nutzungen genauer gegliedert. Daher werden für die Gebiete GI 1 - 3 Festsetzungen zum Ausschluss von Nutzungen gemäß Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen getroffen.

Im Gebiet GI 2 werden jedoch Betriebe der Abstandsklasse V des Abstandserlasses NRW ausnahmsweise zugelassen, da sich hier unter anderem eine Spedition (Betrieb der Abstandsklasse V) befindet und für diesen Bereich Speditionen auch künftig zulässig sein sollen.

Im Industriegebiet GI 3 wurden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII als nicht zulässig

festgesetzt, sofern sie nicht im Baugenehmigungsverfahren nach Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die Firmen Oelschläger, Hildener Filz und Krieger wurden "Fremdkörperzulassungen" nach §1 Abs. 10 BauNVO getroffen, die ihnen einen erweiterten Bestandsschutz für Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zubilligen.

Der Hinweis, dass bei Einzelgenehmigungen für gewerbliche Nutzungen in den Gewerbegebieten die Schutzansprüche der Wohnbebauung zu beachten sind, wird in der Begründung explizit dargelegt.

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.

2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 246 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl: I S. 2141) in der Fassung vor dem 20.07.2004.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 246 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.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 19.10.2004 zugrunde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 246 soll die gewerbliche Entwicklung durch die Festsetzung zulässiger bzw. nicht zulässiger Nutzungen im Plangebiet stadtvträglich geregelt werden. Im Einzelnen sollen sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen, Einzelhandel, Bordelle, Spielhallen und sonstige Vergnügungstätten ausgeschlossen werden.“

(Günter Scheib)

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 08.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hilden. Der Flächennutzungsplan von 1993 weist den Bereich als „gegliedertes Industriegebiet“ und entlang der Düsseldorfer Straße als „gegliedertes Gewerbegebiet“ aus. Es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan im Plangebiet. Art und Maß der Bebauung sind daher im gesamten Plangebiet bisher nach §34 BauGB zu beurteilen.

Absicht der Planung sind die Ordnung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet und der Ausschluss unerwünschter Nutzungen. Dabei soll die Schutzwürdigkeit angrenzender Gebiete beachtet werden. Diese Ziele sollen in Form einer Gliederung des Plangebietes und textlicher Festsetzungen, die die zulässigen Nutzungen in den Teilbereichen regeln, erreicht werden.

Um den im Industriegebiet ansässigen Betrieben Krieger, Hildener Filz und Oelschläger einen erweiterten Bestandsschutz zu gewährleisten, wurden für diese Betriebe gesonderte Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Ohne diese Festsetzungen würden Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ihrer Betriebe aufgrund der ausgeschlossenen Abstandsklassen nicht zulässig sein.

Die Düsseldorfer Straße wird historisch gesehen durch offene Bebauung beidseits der Düsseldorfer Straße eingefasst. Diese Gebäude bestimmen heute noch wesentlich das Straßenbild dieser wichtigen Verbindungsstraße, obschon es erhebliche "optische Lücken" in dieser Straßenbebauung gibt. Den Wohnhäusern entlang der Düsseldorfer Straße wird durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz zugebilligt. Dies gibt den Eigentümern die Möglichkeit, die Gebäude auf Dauer zum Wohnen zu nutzen und geringfügig baulich zu erweitern, und damit Handlungssicherheit. Um den Straßenraum auch in Zukunft, d.h. auch bei einer etwaigen Nutzungsänderung und bei Baumaßnahmen auf heute schon gewerblich genutzten Grundstücken, räumlich zu fassen, wird eine Baulinie entlang der Düsseldorfer Straße festgesetzt. Vor- und Rücksprünge der Fassaden bis zu 1m von dieser Linie können ausnahmsweise genehmigt werden.

Im Industriegebiet befinden sich einige Wohnungen, die als betriebliche Wohnungen genehmigt wurden, jetzt jedoch als sonstige Wohnungen genutzt werden. Da diese Entwicklung unerwünscht ist, wird der Bau neuer Wohnungen in den Gebieten GI 1, GI 2 und GI 3 stärker reglementiert. Der Neubau betriebsbedingter Wohnungen ist künftig daran geknüpft, dass diese als bauliche Einheit mit dem Betrieb errichtet werden.

Im Gebiet gibt es eine Veränderungssperre, die für einen Teilbereich am 01.11.2004 ausläuft; für den Rest des Bereiches der Veränderungssperre läuft sie am 07.05.2005 aus. Die Veränderungssperre kann um ein weiteres Jahr verlängert werden. Hierfür ist ein fortgeschrittener Verfahrensstand erforderlich, der beispielsweise durch die Beschlussfassung der Offenlage gegeben wäre.

Am 05.08.2004 wurde eine Bürgeranhörung durchgeführt, in der Zweck und Ziel der Planung öffentlich erläutert wurden. Die Anregungen aus der Anhörung wurden teilweise in den Bebauungsplanentwurf umgesetzt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die in der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären. Das Protokoll der Anhörung liegt der Sitzungsvorlage bei.

Da durch die planungsrechtlichen Festsetzungen keine neuen Umweltbelastungen entstehen, wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Auf den Erhaltungswert einiger Bäume im Plangebiet wird nachrichtlich hingewiesen.

In der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange brachten Industrie- und Handelskammer und das Staatliche Umweltamt Anregungen vor, die in den bisherigen Entwurf eingearbeitet wurden.

Bei positiver Beschlussfassung durch den Rat könnte die Offenlage im Dezember 2004/ Januar 2005 durchgeführt werden.

Den Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 Abs. 2 BauGB vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359)) entsprechend, finden auf dieses Bauleitplanverfahren, da es vor dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung.

Günter Scheib