

Beschlussvorschlag:**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:****1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:****1.1 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf – Dez. 25 (Verkehr), Dez. 26 (Luftverkehr), Dez. 33 (ländliche Entwicklung und Bodenordnung), Dez. 35.4 (Denkmalangelegenheiten) Dez. 51 (Landschafts- und Naturschutz), Dez. 52 (Abfallwirtschaft), Dez. 53 (Immissionsschutz), Dez. 54 (Gewässerschutz) vom 14.07.2016***Bezirksregierung Abteilung 26 (Verkehr):*

Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.

Dez. 26 (Luftverkehr):

Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.

Dez. 33 (ländliche Entwicklung und Bodenordnung):

Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.

Dez. 35.4 (Denkmalangelegenheiten):

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Nach Kenntnisstand befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Es wird empfohlen, den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland -, Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Bonn, sowie die zuständige kommunale Denkmalbehörde zu beteiligen.

Zur Empfehlung des Dez. 35.4 wird wie folgt Stellung genommen:

Das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde ebenfalls beteiligt.

Dez. 51 (Landschafts- und Naturschutz):

Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.

Dez. 52 (Abfallwirtschaft):

Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.

Dez. 53 (Immissionsschutz):

Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.

Dez. 54 (Gewässerschutz):

Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.

1.2 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22 (Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung) vom 14.07.2016*Bezirksregierung Abteilung 22 (Kampfmittelbeseitigungsdienst)*

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel im beantragten Bereich nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem

Fall soll das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KBD (www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) beachtet werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.

1.3 Schreiben des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 04.08.2016

Für die L 403, Abschnitt 8.2, Station 1,748 bis Station 1,848, der an das Plangebiet grenzt, ist das Land Nordrhein-Westfalen Straßenbaulastträger.

Gegen den Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben, wenn folgendes beachtet wird:

- Im Bereich Zufahrt REWE-Markt ist die Anfahrtsicht gemäß RAST 06 auf Rad- und Gehweg und Fahrbahn der L 403 von Sichthindernissen $\geq 80\text{cm}$ freizuhalten.
- Es darf der Fahrbahn und dem Rad- und Gehweg der L 403 kein Wasser aus der Zufahrt zugeführt werden.
- Frühzeitig vor Baubeginn ist eine Ausführungsplanung des Zufahrtsbereichs mit Darstellung des Sichtdreiecks sowie eines Schleppkurvennachweises der hiesigen Niederlassung, zwecks Erteilung des Sichtvermerks, vorzulegen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Nach Umsetzung des Vorhabens wird dauerhaft auf die Freihaltung der Anfahrtsicht gem. RAST 06 auf Rad- und Gehweg und Fahrbahn der L403 geachtet. Dies wird in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

Fahrbahn und Rad- und Gehweg der L 403 werden nach Umsetzung des Vorhabens kein Wasser aus der Zufahrt zugeführt. Ein Entwässerungskonzept wird derzeit erstellt.

Der hiesigen Niederlassung wird rechtzeitig eine Ausführungsplanung des Zufahrtsbereichs mit geforderten Darstellungen und Nachweisen vorgelegt.

1.4 Schreiben der Stadt Langenfeld vom 11.08.2016

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Wirkungsanalyse (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen) kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung nur geringe Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Richrath hat.

Gegen die Planung bestehen seitens der Stadt Langenfeld keine Bedenken.

Um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Langenfeld wird im weiteren Verfahren beteiligt.

1.5 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 16.08.2016

Da zum jetzigen Zeitpunkt der Leistungsbedarf nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht feststeht, ist eine Stellfläche für eine kundeneigene Transformatorenstation im B-Plan zu berücksichtigen.

Die durch die Modernisierung des Fachmarktes notwendige Verstärkung der Hausanschlüsse ist möglich.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Eine entsprechende Stellfläche für eine kundeneigene Trafostation wird im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Information bezüglich der Hausanschlüsse wird zu Kenntnis genommen.

1.6 Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf (IHK) vom 16.08.2016

Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben

Der Standort liegt in einem regionalplanerischen ASB und ist daher mit Ziel 1 LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel vereinbar.

Der Standort liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Die Erweiterung ist daher nicht mit Ziel 2, Abs. 1 LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel vereinbar.

Das Vorhaben kann auch nicht, wie vom Gutachter vorgeschlagen, nach Ziel 7 LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel beurteilt werden. Danach sind Erweiterungen von Bestandsstandorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dann zulässig, wenn sie geringfügig sind. Angesichts einer Verkaufsflächenerweiterung um fast 50 Prozent liegt nach unserem Verständnis keine Geringfügigkeit vor.

Es wird aber eine Vereinbarkeit der Planung mit der Ausnahmeregelung nach Ziel 2, Abs. 2 LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel gesehen.

Die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) ist nicht möglich, da die Kommune in ihrem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept keine zentralen Versorgungsbereiche ausweist. Sie unterscheidet aber zwischen dem Hauptzentrum (Innenstadt) und Nahversorgungsstandorten, denen unterschiedliche Funktionen zugeordnet werden. Der Standort des geplanten Vorhabens ist als Nahversorgungsstandort mit teilstädtischer Versorgungsfunktion eingestuft. Laut Konzept sind hier Weiterentwicklungen erwünscht.

Durch die Bauleitplanung wird die wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sichergestellt. Laut Wirkungsanalyse leben im Naheinzugsbereich (700 Meter-Radius) rund 9.190 Einwohner. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Einzelhandelsstandort sind verschiedene neue Wohnbauvorhaben in Planung und/oder bereits in der Realisierungsphase. Die Einwohnerzahl wird zukünftig ansteigen.

Die Kaufkraft für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rd. 21 Mio. Euro (laut Gutachter = 2.300 Euro/Person/Jahr). Der Gutachter schätzt die Umsatzerwartung des Betriebes nach der Erweiterung auf 6,5 Mio. Euro. Damit bleibt die Versorgungsfunktion des Betriebes nach der Erweiterung im Wesentlichen auf das definierte Einzugsgebiet beschränkt. Dieses wird auch durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 sichergestellt. Danach müssen mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche dem Vertrieb von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (inkl. Getränken) dienen.

Obwohl das Vorhaben an einer überörtlichen Straße (L 403) liegt, erfolgt nur eine moderate Erweiterung der heute schon vorhandenen Stellplätze von 55 auf 68. Des Weiteren sollen mindestens 20 Fahrradstellplätze am Standort realisiert werden (s. Kapitel 7.4. „Stellplätze“, S. 19). Dieses spricht dafür, dass der Betrieb auch zukünftig primär auf seinen Naheinzugsbereich ausgerichtet bleiben soll.

Der Gutachter weist nach, dass zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dem wird sich angeschlossen.

Die Erweiterung ist mit den landesplanerischen Vorgaben vereinbar.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Beurteilung der Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben wird zur Kenntnis genommen.

Städtebauliche Bewertung

Die Planung entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden. Der Standort ist als Nahversorgungszentrum mit teilstädtischer Versorgungsfunktion definiert. Das Konzept sieht vor, dass der Standort deshalb im Rahmen seiner örtlichen Gegebenheiten gesichert und gestärkt werden soll. Dieses war bis jetzt wegen begrenzter Erweiterungsmöglichkeiten schwierig. Deshalb wurde die Standortqualität zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als nur durchschnittlich eingestuft (s. Seite 49 des Konzeptes). Durch die Standortaufgabe der Tankstellen stehen nun ausreichende Erweiterungsflächen zur Verfügung, so dass dem Konzeptziel der Sicherung und Stärkung des Standortes Rechnung getragen werden kann.

Die Erweiterung ist mit den städtebaulichen Zielen der Kommune vereinbar.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Beurteilung der Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Kommune wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutzrechtliche Kurzbewertung

Die verkehrliche Ausrichtung auf die L 403 schützt die benachbarten Wohngebiete vor zusätzlichen Verkehren und damit auch vor Immissionen. Wie der Planzeichnung entnommen werden kann, ist der Zu- und Abfluss der Liefer- und Kundenverkehre auf die L 403 ausgerichtet. Großräumig Konflikte durch Kunden-, Verkehrs- und/oder Gewerbelärm sind daher nicht zu erwarten. Mögliche Konflikte mit der direkt benachbarten Wohnbebauung im Westen, die aus der Parkplatznutzung resultieren könnten, werden kleinräumig durch den Bau einer Lärmschutzwand an der Westseite der Parkplatzflächen gelöst.

Der Standort wird, auch mit Blick auf schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 11 Abs. 3, Nr. 3, Satz 3 BauNVO, als verträglich eingestuft.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Einstufung des Standorts, auch mit Blick auf schädliche Umwelteinwirkungen, als verträglich, wird zur Kenntnis genommen

Kritische Hinweise zum Gutachten

Laut Kapitel 1 „Aufgabenstellung“, Seite 5 des Gutachtens soll die Zahl der Stellplätze von 55 auf 82 erweitert werden. Wie der Begründung zum Planverfahren zu entnehmen ist, wird der heutige Parkplatz auf 68 Stellplätze erweitert. Das ist eine Differenz von 14 Stellplätzen. Es wird um Klarstellung im Gutachten gebeten.

Laut Tabelle 3 des Gutachtens (s. Seite 18) beträgt das Nachfragevolumen für Zone 1 fast 24 Mio. EURO. Legt man der Berechnung die vom Gutachter angeführten Pro-Kopf-Ausgaben von 2.300 EURO zu Grunde erhält man einen Wert von 21 Mio. EURO. Auch die Werte für die Zone 2 sind kritisch zu hinterfragen. Es wird um Klarstellung im Gutachten gebeten.

In der Zone 2 leben laut Gutachten-Tabelle 3, Seite 18, 6.810 Einwohner. Laut Kapitel 5, zweite Spalte, vierten Absatz, geht der Gutachter von 6.180 Personen in der Zone 2 aus. Es wird um Klarstellung im Gutachten gebeten.

Aus dem Gutachten geht nicht deutlich hervor, dass es sich bei dem heutigen REWE-Standort um den ehem. Extra-Standort handelt. Hierdurch wird ein Abgleich mit den Inhalten des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes erschwert. Es wird um Klarstellung im Gutachten gebeten.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Gutachten stimmt nicht mit der in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 überein. Laut Planzeichnung und textlicher Festsetzung soll die maximal zulässige Verkaufsfläche 1.600 qm betragen. Im Gutachten wird von einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.550 qm ausgegangen. Die Planzeichnung ist mit Blick auf den Gutachteninhalt zu überarbeiten.

Zu den kritischen Hinweisen zum Gutachten wird wie folgt Stellung genommen:

Das Gutachten (Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Richrather Straße; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen) wurde hinsichtlich der aufgeführten kritischen Hinweise überarbeitet.

Dem Hinweis zum Nachfragepotenzial (Tabelle 3, Seite 18) wird nicht gefolgt. Laut Ansicht des Gutachters erfolgte in der Berechnung seitens der IHK keine Berücksichtigung der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer der Stadt Hilden. Die genannte Tabelle wurde unter Berücksichtigung der aktualisierten Kaufkraftkennziffer von 109,4 im Jahr 2016 angepasst.

Vor dem Hintergrund der kritischen Hinweise zum Gutachten wird der Planung seitens der IHK nur zugestimmt, wenn

die maximal zulässige Verkaufsfläche des Sondergebietes in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung entsprechend der Inhalte des vorgelegten Gutachtens auf 1.550 qm festgeschrieben wird, die Stellplatzzahl im Gutachten mit der in den Planunterlagen übereinstimmt, Tabelle 3 auf Seite 18 des Gutachtens in Gänze kritisch geprüft und korrigiert

wird und sowohl im Gutachten als auch in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen wird, dass es sich bei dem REWE-Standort um den ehem. Extra-Standort handelt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Festsetzung im Bebauungsplan wird auf eine max. Verkaufsfläche von 1.550 qm geändert.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem REWE-Standort um den ehem. Extra-Standort handelt.

1.7 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann 19.08.2016

Untere Wasserbehörde:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden folgende Anregungen vorgebracht:

- Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vor einer Versickerung zu behandeln. Das geplante Entwässerungskonzept ist mit der UWB abzustimmen.
- Die geplante Lärmschutzmauer am Garather Mühlenbach sollte, auch im Hinblick auf die Planungen des BRW, einen Abstand > 5 m zur Böschungsoberkante des Baches aufweisen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

- Derzeit wird ein Entwässerungskonzept für das Vorhaben erstellt, die Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser wird berücksichtigt.
- Der Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Baches kann bei einer Umsetzung der geplanten Maßnahme nicht eingehalten werden. Nach Westen hin ist eine Lärmschutzwand notwendig, die direkt an die Stellplätze angrenzt. Eine Verschiebung dieser geplanten Lärmschutzwand hätte zur Folge, dass zahlreiche Stellplätze nicht realisiert werden können und somit eines der Hauptziele des Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden könnte. Nach Rücksprache mit dem BRW und Erläuterung der Problematik, zeigte dieser sich einverstanden, den Abstand von damals angedachten 5 m auf mindestens 3 m zu verringern. Dies wird als noch ausreichend angesehen. Die Planungen einer zukünftigen Renaturierung des Garather Mühlenbachs durch den BRW, beziehen sich zudem vornehmlich auf die städtischen Flächen westlich des Gewässers.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen zurzeit Bedenken gegen die Planungen.

Ausweislich des Entwurfs des Schalltechnischen Fachgutachtens (ACCON-Bericht-Nr.: ACB 0616 - 407591 - 743 vom 30.06.2016) werden tagsüber an den Immissionsorten IP 1 und IP 2 die IRW um 2 bzw. 3 dB(A) trotz der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen überschritten. Als ursächlich dafür werden die Ladegeräusche sowie die Emissionen der Lkw- Kühlaggregate im Bereich der Anlieferung genannt. Abhilfe könne nur eine höhere Lärmschutzwand oder die komplette Einhausung der Anlieferung ergeben, die jedoch mit Hinweis auf die schon erreichte Verbesserung des Schallschutzes zum aktuellen Zustand nicht weiter verfolgt werden.

Die Annahmen zu den haustechnischen Anlagen und deren Betriebsweise (Nr. 3.4 des Gutachtens) sollten durch konkrete Aussagen und Angaben ergänzt werden. Zudem ist nicht klar, welche Anforderungen an diese Anlagen (s. S. 30 1. Absatz) gemeint sind.

Es wird darum gebeten, weitere Maßnahmen nach dem Stand der Lärminderungstechnik zu prüfen und vorzusehen; möglicherweise kommt z.B. die Gestaltung eines komplett geschlossenen Anlieferungsbereiches zumindest für LKW < 7,5t oder der Verschluss des Entladebereiches links und rechts der LKW, um die Geräuschabstrahlung aus der Einhausung zu reduzieren, in Frage.

Die Angaben zum Schalldämmmaß der Lärmschutzwand sollten als textliche Festsetzung und nicht als textlicher Hinweis in den BP aufgenommen werden.

Es wird gebeten, das Gutachten bzw. die Planungen entsprechend anzupassen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Möglichkeit einer höheren Lärmschutzwand wurde im erweiterten Gutachten mit Stand vom 21.10.2016 gutachterlich überprüft. Als Ergebnis wird die Wand im Bereich der Anlieferung auf bis zu 5m erhöht. Damit wird eine Verbesserung der Beurteilungspegel an den Immissionspunkten IP 1 und 2 um weitere 1 dB(A) erreicht. Eine Erhöhung der Wand auf 5,50m, was zur Einhaltung der Richtwerte führen würde, wird jedoch ausgeschlossen, da das städtebauliche Gesamtbild durch eine Mauer, die den Gebäudekörper an Höhe überragt, gestört würde.

Eine komplette Einhausung des Anlieferungsbereichs mit Verschluss des Entladebereichs ist sowohl aus Platzgründen (Es müsste die ganze westliche Reihe Stellplätze entfallen) als auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.

Die Angaben zum Schalldämmmaß der Lärmschutzwand wurden entsprechend als textliche Festsetzung in den BPlan aufgenommen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Altlasten

Im vorliegenden B-Planentwurf ist das Flurstück 900 als Altlastenfläche gem. § 9 BauGB Abs. 5 gekennzeichnet (siehe Anlage). Es wird gebeten, folgende textliche Festsetzungen wie folgt einzufügen:

- Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB:

Das Flurstück 900 liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Bereich eines Altstandortes, der mit der Nummer 6569/7 Hi - bzw. neu: 35569/11 Hi - und der Klasse 8 („sanierte Fläche mit Überwachung“) registriert ist. Das gesamte Flurstück ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Es ist auf dem gesamten Flurstück mit erhöhten bautechnischen und sonstigen Anforderungen beim Abriss der Tankstelle zu rechnen. Alle Eingriffe in den Untergrund sind mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich des Altstandortes zu beteiligen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Allgemeiner Bodenschutz

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen

Altlasten:

Die textliche Festsetzung wird wie vorgeschlagen in den BPlan aufgenommen.

Untere Landschaftsbehörde:

Zu der vorgenannten Planung werden die nachfolgend näher dargestellten Hinweise gemacht. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Landschaftsplan:

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

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine (formelle) Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits er-

folgt bzw. zulässig.

Artenschutz:

Im Fundortkataster der unteren Landschaftsbehörde sind im Planungsumfeld keine Fundpunkte enthalten. Auch im eigentlichen Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten bekannt. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Zu den Hinweisen der Unteren Landschaftsbehörde wird wie folgt Stellung genommen:

Die vorgebrachten Hinweise zu Landschaftsplan, Umweltprüfung/ Eingriffsregelung und Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Planungsrecht:

Hinweis:

- Der Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21) wurde gem. § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz der Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf vorgelegt. Im Schreiben an die Bezirksregierung wurden keine regionalplanerischen Bedenken vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.8 Schreiben der Rheinbahn AG 31.08.2016

Zur Planung bestehen keine Anregungen

Das Plangebiet wird von unseren Bussen der Linie 785 und O3 mit der Haltestelle „Karnaper Straße“ bedient.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt 150m.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Schreiben der Rheinbahn AG wird zur Kenntnis genommen.

1.9 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) 10.11.2016

Von Seiten des BRW wird zu geplanten Änderungen des Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen:

- Während der Bauzeit und nach Fertigstellung des Vorhabens muss sichergestellt sein, dass die Gewässerunterhaltung die zum Grundstück liegende Bachuferseite wie bisher anfahren kann.
- Aufgrund des knappen Uferrandstreifens von 3,0m ist auf jegliche Nutzung zu verzichten. Der Streifen ist von jeglicher ober- sowie unterirdischen baulichen Anlagen frei zu halten.
- Die geplanten Gehölze auf dem Uferrandstreifen sind nur in enger Abstimmung mit dem BRW zu pflanzen, da sich aus der europäischen Wasserrahmenrichtlinie Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Garather Mühlenbaches ergeben, die noch nicht umgesetzt sind und ggfls. erforderlichen Planungen entgegenstehen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregung zur Sicherstellung der Zugänglichkeit ist in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluss von ober- sowie unterirdischer Bebauung durch bauliche Anlagen wurde in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ergänzt.

Der Hinweis bezüglich der Pflanzung geplanter Gehölze innerhalb des Uferrandstreifens wird beachtet. Der Fachplaner wurde über die entsprechende Abstimmungsnotwendigkeit informiert. Zudem werden die Belange des BRW im Durchführungsvertrag Berücksichtigung finden.

2. die Anregungen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gem. § 3 (1) BauGB wie folgt abzuhandeln

2.1 E-Mail zweier Bürger vom 29.06.2016

die einzelnen Punkte der E-Mail wurden wie folgt abgehandelt:

1. Geruchsbelästigung

Aussage E-Mail:

Sehr häufig kommt es zu einer deutlichen Geruchsbelästigung durch die Fleischzubereitung der REWE-Metzgerei. Hier wird um Abhilfe gebeten.

Hierzu wird wie folgt Stellung bezogen:

In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Aussagen zu der erlaubten Richtung der Markt- und Thekenentlüftung (Entlüftung nur an nördlicher Gebäudeseite und zum Parkplatz hin) festgehalten.

2. Streichen der Außenfassade

Aussage E-Mail:

Es wird der Wunsch geäußert, dass REWE-Verantwortliche im Rahmen des Vorhabens die Außenfassade vollständig (auch an den der Nachbarbebauung zugewandten Seiten) streichen sollten.

Hierzu wird wie folgt Stellung bezogen:

Der Wunsch wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger weitergegeben.

2.2 Schreiben zweier Bürger vom 02.08.2016

Zu den einzelnen Punkten des Schreibens wurde seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

1. Bindung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Aussage Schreiben:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 262 verstößt gegen das Ziel 7 des Sachlichen Teilplans - Großflächiger Einzelhandel - und damit gegen die Ziele der Raumordnung.

Hierzu wird wie folgt Stellung bezogen:

Nachfolgend wird aufgezeigt, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sichergestellt werden kann.

Zum Zeitpunkt der Stellungnahme war eine Erweiterung der Verkaufsfläche um rund 48% geplant. Grundsätzlich fällt diese Erhöhung, rein baulich betrachtet, in der allgemein angewandten Praxis nicht mehr unter „Geringfügigkeit“. Jedoch erfolgte weder von Seiten der Rechtsprechung noch durch Erlasse zum Einzelhandel, seit dem Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans (Ausnahmeregelung nach Ziel 2, As. 2 LEP NRW, 2013), eine Konkretisierung, was unter „Geringfügigkeit“ zu verstehen ist. Eine Bewertung muss demnach im Einzelfall unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände erfolgen.

In der „Wirkungsanalyse zur Erweiterung“, erstellt durch das Büro Dr. Jansen GmbH, wird deutlich aufgezeigt, dass das Vorhaben keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwarten lässt. Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche wird ebenfalls nicht erwartet. Da bisher in Hilden weder im Flächennutzungsplan noch im Einzelhandelsgutachten zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, wird das Stadtzentrum (Hauptzentrum) als solcher herangezogen. Der Standort ist zudem wichtig für eine wohnungsnaher Versorgung im Stadtteil, was im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden deutlich hervorgehoben („Nahversorgungsstandort“ mit erwünschter Weiterentwicklung) und auch im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt

wird (nur max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche dürfen zentrenrelevante Sortimente umfassen). Diese Ausrichtung auf die Nahversorgung drückt sich auch in der sehr geringen Erweiterung der Stellplätze (13 Stellplätze) und der Schaffung von 20 Fahrradstellplätzen aus. Des Weiteren wird im Gutachten auch aufgezeigt, dass keinesfalls von REWE eine marktbeherrschende Position angestrebt wird.

Von der Industrie- und Handelskammer, die eine Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Behörden zu der Planung abgegeben hat, wird die Erweiterung unterstützt da sie eine Vereinbarkeit mit der Ausnahmeregelung nach Ziel 2, Abs. 2 LEP NRW – Sachlicher Teilplan sieht.

2. Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Nr. 262 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Bau GB

Aussage Stellungnahme:

Es besteht eine UVP-Pflicht, die die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ausschließt. Begründung der UVP-Pflicht aufgrund von Richtwertüberschreitungen (Lärmschutz).

Hierzu wird wie folgt Stellung bezogen:

Eine UVP-Pflicht besteht durch das Planvorhaben laut gesetzlichen Vorgaben nicht. Die Pegelüberschreitung um bis zu 2 dB(A) stellen zudem keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen dar. Daher ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens begründet.

Für die Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens darf keine grundsätzliche UVP Pflicht der Maßnahme vorliegen, was im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ geregelt ist.

Die von den Eheleuten genannte Rechtsgrundlage (Anlage 1 Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffer 18.6.2) bezieht sich auf entsprechende Vorhaben, die sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB befinden. Da das Vorhaben jedoch im Innenbereich liegt, findet diese Rechtsgrundlage keine Anwendung.

Des Weiteren beträgt die Grundfläche des Plangebietes 5.670 m² und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m² gemäß §13 a Abs. 1 Nr. 1. In diesem Falle sieht das Gesetz weder eine UVP vor, noch eine Vorprüfung des Einzelfalls. Eine UVP-Pflicht besteht daher für das Planvorhaben gemäß § 13a nicht.

Auch besteht keine UVP Pflicht aufgrund der schalltechnischen Richtwertüberschreitung, da der Bereich eine erhebliche Vorbelastung aufweist. Die planerischen Vorgaben verringern die heute schon bestehende Überschreitung (da kein Lärmschutz vorhanden) erheblich. Als Ergebnis der Schallschutzmaßnahmen kommt es nur noch in Teilbereichen zu einer Überschreitung von bis zu 2 dB(A), was keine erheblich nachteilige Umweltauswirkung darstellt, sondern die jetzige Situation deutlich verbessert (Einhausung Anlieferung, Schallschutzwand, Tankstellenverkehr fällt weg).

3. Schalltechnisches Fachgutachten vom 30.06.2016

Aussage Stellungnahme:

Es werden im Schallgutachten konkrete Lärmaussagen bezogen auf das Wohnhaus des Verfassers der Stellungnahme und Anpassungen des Kapitels 3.4 bezüglich der zugesagten neu-esten Technik erwartet.

Hierzu wird wie folgt Stellung bezogen:

Aufgrund der Stellungnahme des Verfassers sowie Stellungnahmen seitens der TÖB wurde das schalltechnische Fachgutachten erweitert. In das erweiterte Schallschutzgutachten mit Stand vom 21.10.2016 wird der Bereich südlich des Plangebietes in die Berechnungen mit eingebracht (IP 6, IP7 und IP 8). Des Weiteren werden im Bebauungsplan die genaue Lage der Kühlgeräte und Richtwerte festgesetzt. Darüber hinaus wurde die geplante Schallschutzwand weiter erhöht um die Lärmpegelüberschreitungen an IP 1 und IP 2 weiter zu reduzieren.

Für die Wohnbebauung südlich des Plangebietes wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) angenommen. Da für die Wohnbebauung im Westen (Immissionspunkte IP 1 und IP 2) ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist, werden die Immissionen des Verbrauchermarktes durch diese Wohngebäude so begrenzt, dass an den Wohngebäuden im Süden des Marktes keine

Überschreitungen zu erwarten sind. Weiterhin sind die Wohngebäude im Süden durch das Marktgebäude aus schalltechnischer Sicht gut abgeschirmt. Folglich sind an den Immissionspunkten im Süden (IP 6, IP 7 und IP 8) keine Lärmpegelüberschreitungen zu verzeichnen.

Für die in der Prognose angenommenen Schalleistungspegel der Anlagen zur Raumlufttechnik und Kälteerzeugung wurden die vorhandenen Anlagen herangezogen. Falls im Zuge des Umbaus neue Anlagen errichtet werden sollen, sind die entsprechenden Schalleistungspegel gemäß des Berichts einzuhalten und werden sich wahrscheinlich durch die Modernisierung verbessern. Eine örtliche Verschiebung der Anlagen ist nach derzeitigem Stand der Planung nicht vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu der Lage sowie zu den Schalleistungspegeln zukünftiger haustechnischer Anlagen getroffen.

4. Festsetzung der Baulinie und Baugrenzen für die straßenseitige Gebäudeflucht

Aussage Stellungnahme:

Es wird auf die nördlich der Bebauung des Einsprechenden liegende Abstandsflächenbaulast Bezug genommen, die einen direkten Anbau derzeit nicht zulässt und der Darstellung widersprochen, dass sich der angebaute Markt harmonisch in die Bebauung einfügt.

Hierzu wird wie folgt Stellung bezogen:

Die Anregungen in der Stellungnahme werden aufgenommen und die Planung entsprechend der nachfolgenden Erläuterung angepasst.

Durch Festsetzen einer Baulinie (die rechtlich die Baulast aufhebt), sollte sich das geplante REWE-Gebäude nahtlos an das südliche Nachbargebäude anschließen und somit eine „Dreckecke“ verhindert werden, die bei Einhaltung des Baulastenabstands entstehen könnte. Um den Einsprechenden entgegen zu kommen, wird die Erweiterungsfläche des REWE-Marktes nun soweit „zurückgenommen“, dass zwischen der Außenwand des REWE-Marktes und der Außenwand des Nachbarhauses nach Westen hin ein Versatz von 1,50 m ausgeführt wird und sich dadurch eine gleichmäßige Abstufung von Süden nach Norden ergibt. Als Verbindungsglied zwischen Wohnbebauung und Markt wird ein farbig gestalteter Rücksprung eingefügt. Die Planungen wurden den Verfassern der Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

3. die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 (und zugleich VEP Nr. 21) der Innenentwicklung für die Grundstücke Richrather Str. 170 und 172 in Hilden, 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Süden und beinhaltet die Flurstücke 900, 902 und 903 in der Flur 63 der Gemarkung Hilden. Es wird im Osten von der Richrather Straße und im Westen vom Garather Mühlenbach begrenzt.

Ziel der Planung ist es, durch die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel, auf den genannten Grundstücken Modernisierungen und Erweiterungen des bestehenden REWE-Marktes und zugehörigen Parkplatzes zu ermöglichen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom 15.11.2016 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Am 18.05.2015 wurde durch die Schäper + Rick Immobilien GmbH der Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 der Innenentwicklung für die Grundstücke Richrather Straße Nr. 170 und 172 gestellt.

In der Sitzung am 24.06.2015 (WP 14-20 SV 61/041) wurde über den Antrag beraten und beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, das Verfahren mit einem Aufstellungsbeschluss einzuleiten.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 24.09.2015 dann die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21) der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB und § 13a BauGB beschlossen.

Am 07.10.2015 erfolgte sodann die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 30.06.2016 an dem Verfahren beteiligt.

Die erstellte Planung und Ergebnisse der Gutachten wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich vorgestellt. Ziel der Bürgeranhörung war es, ein Meinungsbild der Öffentlichkeit bezüglich der Planung zu erhalten und Anregungen aufzunehmen. Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden.

Im Nachgang zur Bürgerbeteiligung gingen zwei Schreiben mit Anregungen von Bürgern ein, die dem Protokoll beigefügt wurden. Zu den Schreiben wurde unter Punkt 2 des Beschlussvorschlages Stellung genommen.

Vom 12.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Deren Stellungnahmen werden im Beschlussvorschlag abgehandelt.

Anregungen städtischer Dienststellen sind in die Planungen eingearbeitet worden und werden zum Teil in den Durchführungsvertrag übernommen.

Die Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf (siehe Anlage) wurden berücksichtigt und das Fachgutachten zum Einzelhandel entsprechend überarbeitet.

Das Plangebiet liegt im Hildener Süden, bezieht sich auf die Flurstücke 900, 902 und 903 in Flur 63 der Gemarkung Hilden und umfasst eine Fläche von rund 0,6 ha.

Im Plangebiet befinden sich auf den Grundstücken das derzeitige Gebäude des REWE Marktes Conrad (ehemals Extra) mit ca. 1.050 qm Verkaufsfläche (VK) und 1.550 qm Gesamtfläche, der dazugehörige Kundenparkplatz mit derzeit 55 Stellplätzen sowie eine Tankstelle.

Derzeit liegt für den Bereich kein Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet eine Wohnbaufläche (W) dar. Da der Bereich in ein Sondergebiet (SO) für Großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung umgewandelt werden soll, war die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens von Nöten, hier in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Da es sich zudem um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (gem. § 13a BauGB), ist es möglich, den Flächennutzungsplan „im Wege der Berichtigung“ anzupassen.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ist nun auf einem Stand, der eine Offenlage möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert. Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage im Zeitraum Januar/Februar 2016 möglich.

Gez. Birgit Alkenings