



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
Büro StadtVerkehr
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mittelstr. 55
40721 Hilden

mailto: latteier@buero-stadtverkehr.de

Datum: 14.07.2016

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
53.01.04.04-266/2016
bei Antwort bitte angeben

Frau Zimmerhofer
Zimmer: 065
Telefon:
0211 475-9344
Telefax:
0211 475-2790
kirsten.zimmerhofer@brd.nrw.de
brd.nrw.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 Richrather Straße 170 und 172

Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentl. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ihre E-Mail/Schreiben vom 08.07.2016, Az: 2015-232-ML

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klever Straße



Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- und Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich – falls nicht bereits geschehen – den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland -, Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Bonn, sowie die zuständige kommunale Denkmalbehörde zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Ansprechpartner:

- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
Fr. Combles-Kutter, Tel. 0211/475-2334, E-Mail: carla.combles-kutter@brd.nrw.de



Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html>

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungnahmen.pdf

Im Auftrag

gez.

Kirsten Zimmerhofer



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Datum 14.07.2016

Seite 1 von 1

Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&Co.KG
Mittelstr. 55
40721 Hilden

Aktenzeichen:
22.5-3-5158016-113/16/
bei Antwort bitte angeben

Herr Dr. Kulschewski
Zimmer 115
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Hilden, Bebauungsplan Nr. 262 - Grundstücke Richtrather Straße 170 +
172

Ihr Schreiben vom 08.07.2016, Az.: 2015-232-ML

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 des beantragten Bereichs auf Kampfmittel 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. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Im Auftrag

(Dr. Kulschewski)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED



**Bezirksregierung
Düsseldorf**

**Aktenzeichen :
22.5-3-5158016-113/16**

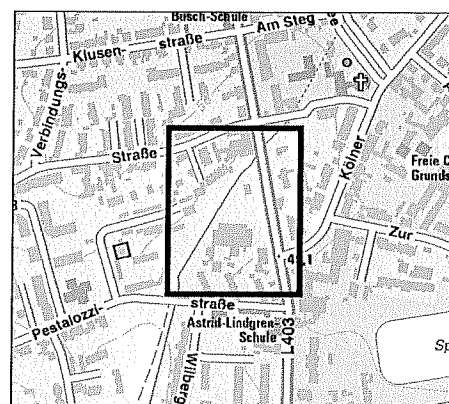
Maßstab : 1:1.000

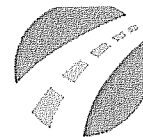
Datum : 14.07.2016

Legende

- | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------|
| | ausgewertete Fläche(n) | | Laufgraben |
| | Blindgängerverdacht | | Panzergraben |
| | geräumte Blindgänger | | Schützenloch |
| | geräumte Fläche | | Stellung |
| | Detektion nicht möglich | | militär. Anlage |
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen
ist nicht erforderlich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen
wird empfohlen

Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.





Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

E I N G A N G

04. AUG. 2016

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Niederrhein
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach

Büro StadtVerkehr - B.U.P.

Büro Stadt Verkehr
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mittelstraße 55
40721 Hilden

Regionalniederlassung Niederrhein

Kontakt: Herr Budnick
Telefon: 02161/ 409-290
Fax: 02161/ 409-155
E-Mail: klaus.budnick@strassen.nrw.de
Zeichen: 20400/40400.020/2.10.07
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 04.08.2016

Bebauungsplan Nr. 262
Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) Nr. 21
Bereich: Richrather Straße (Erweiterung REWE-Markt)

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 08.07.2016, Az.: 2015-232-ML

Anlage: Bebauungsplan mit Stationierungsangaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.a. Plangebiet wird im Osten von der Landesstraße 403 (Richrather Straße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Hilden, begrenzt: **L 403, Abschnitt 8.2, Station 1,748 bis Station 1,848**. Bau-
lastträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen.

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

- Im Bereich der Zufahrt REWE-Markt ist die Anfahrtsicht gemäß RAST 06 auf Rad- und Gehweg und Fahrbahn der L 403 von Sichthindernissen ≥ 80 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 Zufahrtbereiches mit Darstellung des Sichtdreiecks sowie eines Schleppkurvennachweises der hiesigen Niederlassung, zwecks Erteilung des Sichtvermerks, vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Budnick)

Regionalniederlassung Niederrhein

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Breitenbachstr. 90 · 41065 Mönchengladbach
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach
Telefon: 02161/409-0
kontakt.mtl.nrw@strassen.nrw.de

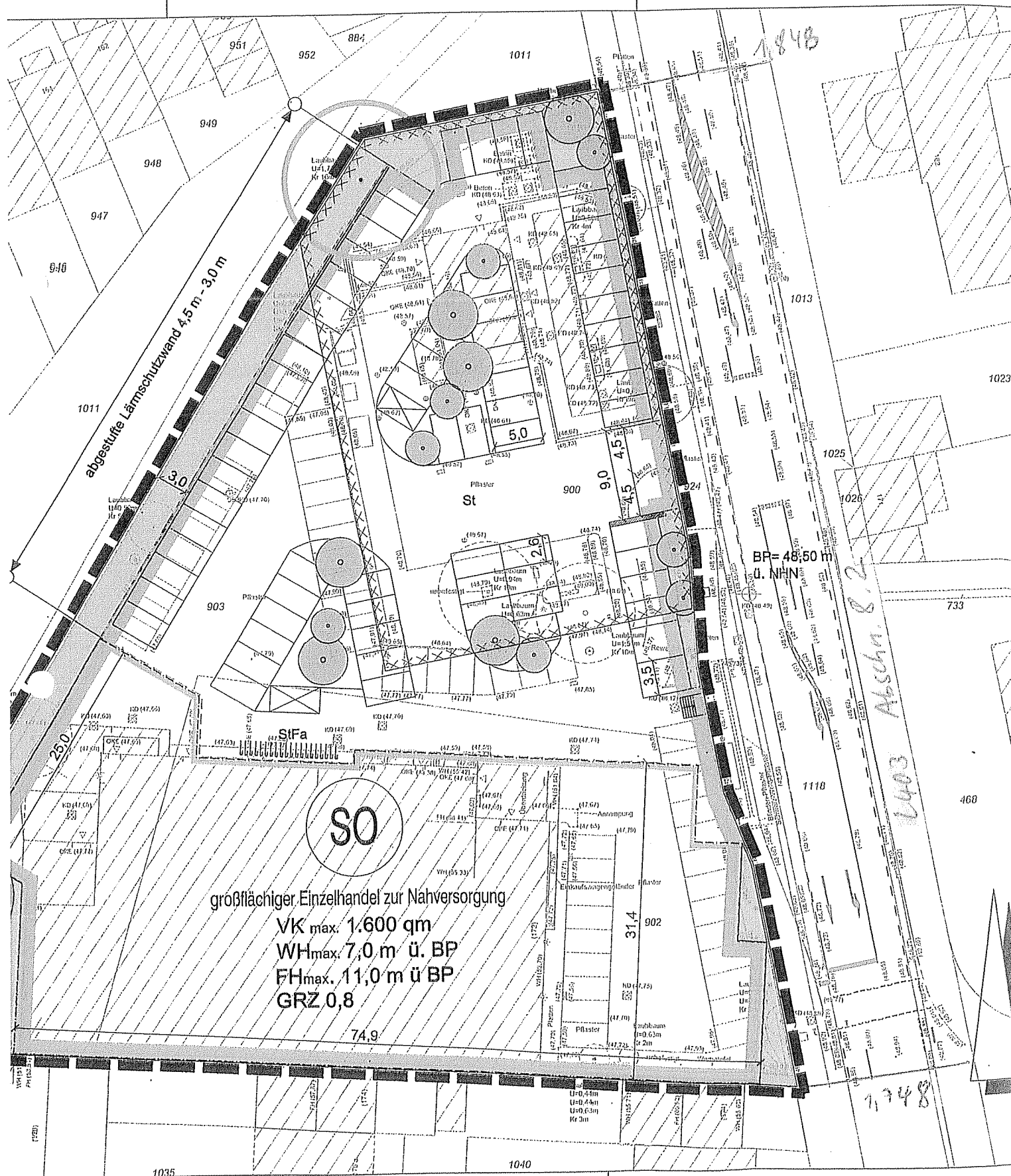
Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED
Steuernummer: 319/5972/0701

agdbedarf
zubehör
Zubehör, Tonträger
i. Software
eräte u. Mobiltelefone
ise
äte u. elektronische

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

- Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltungen bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rollierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Auf Durchführung der Umweltprüfung sowie auf die Erstellung
Umweltberichtes wurde gem. § 13a BauGB verzichtet.





E I N G A N G

12. AUG. 2016

Büro StadtVerkehr - B.U.P.

Stadt Hilden
Der Bürgermeister
Postfach
40708 Hilden



Referat Stadtplanung und
Denkmalschutz

Stadt Langenfeld Rhld.
Rathaus
Konrad-Adenauer-Platz 1
40764 Langenfeld
Postfach 15 66
40740 Langenfeld

Tobias Rasch
Mein Zeichen 510
Zimmer 296
Telefon 02173 - 794-5113
Fax 02173 - 794-95113
tobias.rasch@langenfeld.de
www.langenfeld.de

Montag – Freitag 8:00 – 12:00
Donnerstag 14:00 – 17:00

Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21)
Beteiligung gemäß § 2 (2) BauGB, Ihr Schreiben 08.07.2016

08. August 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung in o.g. Bauleitplanverfahren bedanke ich mich.

Zum Bebauungsplan wurde eine Wirkungsanalyse vom Gutachterbüro Dr. Jansen erstellt, um die handelswirtschaftlichen Auswirkungen der Planung zu beleuchten und zu bewerten. Die Analyse 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rasch



stadtwerke
hilden
ein plus fürs leben

Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

Center Netz

Büro StadtVerkehr
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mittelstraße 55
40721 Hilden

Ihr Ansprechpartner:
Jürgen Matten

Telefon: 02103 795-141
Fax: 02103 795-130

juergen.matten
@stadtwerke-hilden.de

12. August 2016

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 262 – Richrather Straße 170 und 172 in Hilden

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Köster, Tel.: 795-157 oder Herrn Jürgen Matten, Tel.: 795-141.

Mit besten Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH



ppa. Peter Hof



i. A. Jürgen Matten

Stadtwerke Hilden GmbH
Am Feuerwehrhaus 1
40724 Hilden
www.stadtwerke-hilden.de

Geschäftsführer
Hans-Ullrich Schneider
Aufsichtsratsvorsitzender
Jürgen Scholz

Sparkasse HRV
IBAN DE83 3345 0000 0034 3109 95

BIC WELADED1VEL

Telefon 02103 795-0
Fax 02103 795-130

Amtsgericht Düsseldorf
HRB 45055

Steuernummer
135/5790/0194

Gläubiger-ID
DE43SWH00000147896



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Frau Iris Holsträter
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 10 08 80
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

18. August 2016

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
08.07.2106

Unser Zeichen
III Jab / Fit

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
Jablonowski
@duesseldorf.ihk.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 (und zugleich VEP Nr. 21) für die Grundstücke Richrather Str. 170 und 172 in Hilden

Sehr geehrte Frau Holsträter,

mit Schreiben vom 8. Juli 2016 baten Sie uns um Stellungnahme zu oben genannter Planung bis zum 19. August 2016.

Das rund 0,6 Hektar große Plangebiet befindet sich im Hildener Süden zwischen der Richrather Straße und dem Garather Mühlenbach. Es handelt sich um den ehem. Standort des Extra Marktes, der seit 2009 als „REWE Markt“ firmiert. Der hier ansässige REWE Markt möchte seine Verkaufsfläche (VK) von 1.050 m² auf 1.550 m² erweitern. Die Zahl der Stellplätze soll von 55 auf 82 erhöht werden, mindestens 20 Fahrradstellplätze sind am Standort vorgesehen.

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Laut Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche (W). Hieraus soll ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbindung „großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ für ein Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO entwickelt werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.600 qm festgeschrieben. Mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche dienen dem Vertrieb von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (inkl. Getränken). Das Vorhaben liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Der Standort wird aber im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden (Stand 2005) als Nahversorgungsstandort mit teilstädtischer Versorgungsfunktion definiert.

Die IHK äußert sich zur vorgelegten Planung wie folgt:

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 vereinbart.

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.

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

- 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 schließen wir uns an.

Die Erweiterung ist mit den landesplanerischen Vorgaben vereinbar.

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.

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.

Wir stufen den Standort auch mit Blick auf schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 11 Abs. 3, Nr. 3, Satz 3 BauNVO als verträglich ein.

Kritische Hinweise zum Gutachten

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

ximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.550 qm ausgegangen. Die Planzeichnung ist mit Blick auf den Gutachteninhalt zu überarbeiten.

Vor dem Hintergrund unserer kritischen Hinweise zum Gutachten stimmen wir der Planung nur zu, 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.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr

Dr. Vera Jablonowski

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann



Büro Stadt Verkehr
Planungsgesellschaft mbH&Co.KG
Mittelstr. 55
40721 Hilden

E I N G A N G

26. AUG. 2016

Ihr Schreiben 08.07.16, AZ.2015-232-ML
Aktenzeichen 61-1
Datum 18.08.2016

Auskunft erteilt Herr Zellin
Zimmer 3.218
Tel. 02104_99_ 2607
Fax 02104_99_ 842607
E-Mail koordinierung@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Büro Stadtverkehr - B.V.B.
[Stempel]

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan: Nr. 262
Beteiligung gem.: § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich: Richrather Str. 170 + 172

Zu der o. g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

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.

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

...

Dienstgebäude
Am Kolben 1
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0
Fax (Zentrale)
02104_99_4444

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
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
Kto. 852 23 438 BLZ 360 100 43
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

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.

Ich bitte daher, weitere Maßnahmen nach dem Stand der Lärminderungstechnik zu prüfen und vorzusehen; möglicherweise kommt z.B. die Gestaltung eines komplett geschlossenen Anlieferbereiches zumindest für LKW < 7,5 t 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.

Ich bitte, das Gutachten bzw. die Planungen entsprechend anzupassen.

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). Ich bitte, 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.

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 erfolgt 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.

Planungsrecht:

Hinweis:

Sie haben den Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21) gem. § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz der Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf vorgelegt. In meiner Stellungnahme an die Bezirksregierung habe ich keine regionalplanerischen Bedenken vorgebracht.

Im Auftrag



Zellin

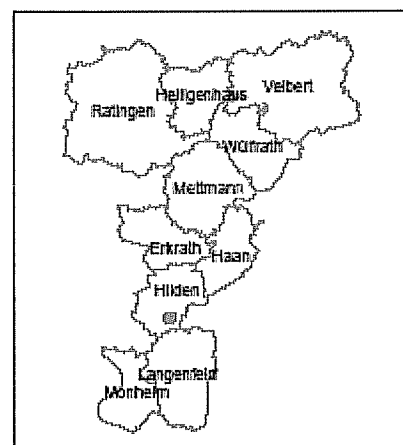
Anlage: Auszug aus dem Altlastenkataster

Auszug aus dem Altlastenkataster



Legende

-  Klasse 1 noch keine Verdachtsbewertung
-  Klasse 2 keine Gefahr bei derz. Nutzung
-  Klasse 3 altlastverdächtige Fläche
-  Klasse 4 Verdacht generell ausgeräumt
-  Klasse 5 Altlast
-  Klasse 6 Altlast mit dauerhafter Beschränkung
-  Klasse 7 sanierte Fläche ohne Überwachung
-  Klasse 8 sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge
-  Betriebene Deponien, Verfüllungen



Vera Siragusano
Kreis Mettmann Umweltamt
Tel.: 02104/99-2850
E-mail: vera.siragusano@kreis-mettmann.de

E I N G A N G



31. AUG. 2016

Büro StadtVerkehr - B.V.P.
[Redacted]

Telefon 0211.582-01
Fax 0211.582-1966

rheinbahn@rheinbahn.de

www.rheinbahn.de

www.facebook.com/rheinbahn

m.rheinbahn.de

Rheinbahn AG
Hauptverwaltung
Hansaallee 1
D-40549 Düsseldorf

Postfach 10 42 63
D-40033 Düsseldorf

Büro StadtVerkehr
Planungsgesellschaft mbH & Co.KG
Mittelstraße 55
40721 Hilden

Ansprechpartner Herr Bäumken
Abteilung T 101
Zimmer 170
Telefon 02 11 582-1028
Fax 02 11 582-1047
E-Mail bauleitplanung@rheinbahn.de

Ihr Zeichen
2015-232-ML

Unser Zeichen
T 101 Bä/Bry

Ihre Nachricht vom
08.07.2016

Datum
30.08.2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262
(und zugleich VEP Nr. 21) für die Grundstücke Richrather Straße 170
und 172 in Hilden;
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentli-
cher Belange an der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Planung bestehen unsererseits keine Anregungen.

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

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 150 m.

**Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Sie Anfragen auch per Mail an uns
senden können. Die Adresse lautet: bauleitplanung@rheinbahn.de**

Mit freundlichen Grüßen
Rheinbahn AG

Ralf Lüdeking

Tim Bäumken

Vorstand:

Michael Clausecker
Sprecher des Vorstands

Klaus Klar
Vorstand und Arbeitsdirektor

Vorsitzender
des Aufsichtsrats:
Oberbürgermeister
Thomas Geisel

Amtsgericht Düsseldorf
HRB 562

Ust.-Id.-Nr.
DE 119270557

Steuernummer
103/5705/0897

Deutsche Kreditbank
IBAN
DE11 1203 0000 0002 0765 11
BIC BYLADEM1001

Stadtparkasse Düsseldorf
IBAN
DE67 3005 0110 0010 0127 06
BIC DUSSDEDDXXX

Mit Bus und Bahn
zur Hauptverwaltung

U-Bahn
® Rheinbahnhaus
U74 U76 U77
® Belsenplatz*
U70 U75

Bus
® Belsenplatz*
828 833 834 835
836 862

*Vom Belsenplatz ca. sieben Min.
Fußweg zur Hansaallee 1



BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 101765 · 42761 Haan



Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



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 Kolk -236

E-Mail
Marita.Kolk@brw-haan.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

UR-BP-4507-KL

Datum

07.11.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 (und zugleich VEP Nr. 21) für die Grundstücke Richrather Straße Nr. 170 und 172 in Hilden

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 (1) BauGB, Nachtrag

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem Telefonat mit Frau Holsträter, in der Sie über geplante Änderungen des Bebauungsplanes berichtete, nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Dipl.-Ing. Wedmann