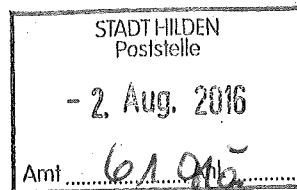


Stadt Hilden
Amt 61
Planungs- u. Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Sichtung der vorhandenen Verfahrensunterlagen, beziehen wir als direkt angrenzende Eigentümer wie folgt Stellung:

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die in Raumordnungsplänen textlichen und zeichnerischen Ziele lösen eine strikte Bindung aus und sind nicht durch Abwägung überwindbar. Als ein solcher Raumordnungsplan gilt der Landesentwicklungsplan NRW aus dem Jahre 1995. Des Weiteren ist am 13.07.2013 der sachliche Teilplan -Großflächiger Einzelhandel- in Kraft getreten. Dieser Teilplan enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung im o. a. Sinne.

Am 25.06.2013 hat die Landesregierung beschlossen einen neuen Landesentwicklungsplan NRW zu erarbeiten. Dieser liegt als Entwurf vor und wurde von der Landesregierung am 22.09.2015 beschlossen. Der o. g. sachliche Teilplan wird im Rahmen der Neuaufstellung in Kapitel 6.5 -Großflächiger Einzelhandel- integriert.

Da das geplante Sondergebiet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 262 nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt, ist das Ziel 7 des sachlichen Teilplans einschlägig! Danach *dürfen abweichend von den Regelungen 1-6 vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf diejenigen Verkaufsflächen zu begrenzen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

Der vorliegende VBP Nr. 262 verstößt gegen das Ziel 7 und damit gegen die Ziele der Raumordnung!

Der VBP soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung der Verkaufsfläche des REWE-Marktes von derzeit 1050 qm auf 1550 qm bilden. Dies ist eine Erhöhung um fast 50 %. Von einer geringfügigen Erweiterung im Sinne des o. g. Ziels 7 kann deshalb nicht mehr die Rede sein. Dies wird durch die erarbeitete Wirkungsanalyse (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH vom 11.04.2016) ausdrücklich eingestanden:

Mit einem Verkaufsflächenzuwachs von ca. 48 % wird die Praxis bei der Berechnung der Geringfügigkeit von Erweiterungen im Rahmen des Bestandsschutzes überschritten (s. Seite 32, Spalte 2, Absatz 2).

Zwar kommt die Wirkungsanalyse im Weiteren zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterung keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, dies ist in vorliegendem Fall aber unerheblich, weil es im Kern des Zieles 7 zunächst darauf ankommt, dass die Erweiterung geringfügig ist! Erst als zweite Voraussetzung ist die Unschädlichkeit nachzuweisen.

Insofern ist die vorliegende Planung rechtswidrig!

Durchführung des VBP Nr. 226 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1, Satz 4, BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, *wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.*

Der VBP Nr. 262 soll die planungsrechtliche Grundlage für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Grundfläche (hier: gleich Geschossfläche) von 2030 qm bilden.

Nach Anlage 1, Ziffer 18.8 i. V. mit Ziffer 18.6.2 handelt es sich nicht um einen grundsätzlich UVP-pflichtigen Betrieb. Jedoch ist nach Spalte 2 der Ziffer 18.6.2 unter Verweis auf § 3 c UVPG eine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

§ 3 c UVPG lautet u.a. wie folgt:

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären.Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Dass mit dem Vorhaben Umweltauswirkungen verbunden sind, zeigen bereits die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen. Da es nachweislich des Schallgutachtens (ACCON Köln GmbH vom 30.06.2016, Seite 2) trotz Lärmschutzmaßnahmen an den Immissionspunkten IP 1 und 2 weiterhin zu Überschreitungen von 3 dB(A) kommt, liegen sogar erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vor, die eine UVP-Pflicht für die Planung begründen.

Zwar ist es richtig, dass bisher keine Lärmschutzmaßnahmen vorhanden sind, da durch die Erweiterung des REWE-Marktes aber eine 50 %-ige Steigerung des Lkw-/ und Pkw-Verkehrs erfolgt (s. Seiten 14 u. 16 des Verkehrsgutachtens, Büro Stadt und Verkehr, Juli 2016), resultiert daraus auch eine signifikant höhere Lärmbelastung, die trotz Lärmschutzmaßnahmen weiterhin zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt.

Aus vorgenannten Gründen besteht eine UVP-Pflicht, die die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ausschließt.

Schalltechnisches Fachgutachten vom 30.06.2016

Das bereits erwähnte Schallgutachten legt bei seiner Berechnung fünf Immissionspunkte zu Grunde. Diese liegen im Wesentlichen in einer Entfernung von etwa 30 m westlich, nördlich und östlich des Plangebietes (s. Seite 8 des Gutachtens).

Verwunderlich ist, dass unser unmittelbar südlich an das Planvorhaben grenzende Haus bei der Lärmbetrachtung nicht berücksichtigt wird. So ist zumindest das Ober- und Dachgeschoss auch zukünftig der Lärmbelastung ausgesetzt.

Es fehlt damit auch eine konkrete Aussage zur Wirkung der in Anlage 3.4 betrachteten Anlagen zur Raumluftechnik und Kälteerzeugung auf unser Haus.

Auf der Bürgerversammlung vom 30.06.2016 wurde uns versichert (s. Seite 3 des Protokoll), dass *im Zuge des Umbaus des Marktes auch neue Kühlgeräte mit dem aktuellen Stand der Technik eingebaut werden, die leiser sind.* Dem Lärmgutachter scheint diese Absicht nachweislich der Ausführungen in Kapitel 3.4 seines Gutachtens nicht bekannt zu sein.

Wir erwarten deshalb im Schallgutachten konkrete Lärmaussagen bezogen auf unser Wohnhaus und die Anpassung des Kapitels 3.4 bezüglich der zugesagten neuesten Technik.

Festsetzung der Baulinie und Baugrenzen für die straßenseitige Gebäudeflucht

Für die Fläche vor unseren nördlichen Gebäudeseite ist zurzeit eine Baulast eingetragen, die einen Anbau nicht zulässt!

Mit dem VBP Nr. 262 soll nunmehr eine Planung begründet werden, die die Situation für uns verschlechtert. Dazu gehört u. a. auch die äußerst negative gestalterische Änderung im Bereich unserer vorderen Gebäudefront.

In der Begründung zum Planentwurf wird auf Seite 17 bzw. 18 u. a. folgendes ausgeführt:

Die Erweiterung des REWE-Marktes erfolgt in seinem Verlauf den Abstufungen der angrenzenden Nachbarhäuser und gliedert sich an den Bestand nahtlos an. Somit entsteht der Eindruck einer harmonisch abgestimmten Bebauung, was optisch durch weiß verputzte Wände Wände weiter unterstützt wird.

Durch diese Vorgaben soll sich der Erweiterungsbau harmonisch in die bestehenden Gebäudestrukturen einfügen. Dies betrifft insbesondere den Verlauf der Fassade entlang der Richrather Straße (Abstufungen) und die Anbauverpflichtung (Baulinie) des Erweiterungsbaus an das benachbarte Bestandswohngebäude „Richrather Straße 174“.

Diese Aussagen sind bei genauerer Betrachtung der Planung unerklärlich und mit dem Ethos von Stadtplanern und Architekten nicht vereinbar.

Die drei Wohngebäude Richrather Straße 174-174b sind jeweils in zweigeschossiger Bauweise mit einem Satteldach ausgeführt, wobei von Süden nach Norden das jeweils nächste Gebäude zurückspringt. Beim REWE-Markt handelt es sich um eine grundsätzlich andere Gebäudeform (Einzelhandelsbetrieb, eingeschossig, Flachdach, niedrigere Gebäudehöhe), die sich, so wie derzeit geplant, nicht einfügt! Hinzu kommt, dass der REWE-Markt ca. 1,5 m vor unsere Gebäudefront „springen“ soll und nicht zurückgesetzt geplant wird, wie der vorgegebene Verlauf der südlichen Häuser es vorgibt. Damit wird die gestalterische Diskrepanz sogar noch verstärkt.

Von einem nahtlosen Angrenzen und einer harmonisch abgestimmten Bebauung kann in keinem Fall die Rede sein. Das kann auch nicht im Sinne der Stadt Hilden sein, die unseres Wissens nach ein hohes Gewicht auf ein gestalterisch ansprechendes Stadtbild legt.

Wir erwarten, dass unsere Belange angemessen berücksichtigt werden und eine Genehmigung, wenn überhaupt, erst nach Durchführung des zweistufigen Beteiligungsverfahrens (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB) und nach Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 262 durch den Rat der Stadt erteilt wird.

Eine Kopie des Schreibens erlauben wir uns an die Bezirksregierung Düsseldorf -Dezernat 35- und die Mehrheitsfraktionen des Rates der Stadt Hilden zu senden.

Den Eingang der Stellungnahme bitten wir uns zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen