Stadt Hilden

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung Nr. 262

und zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21

für den Bereich

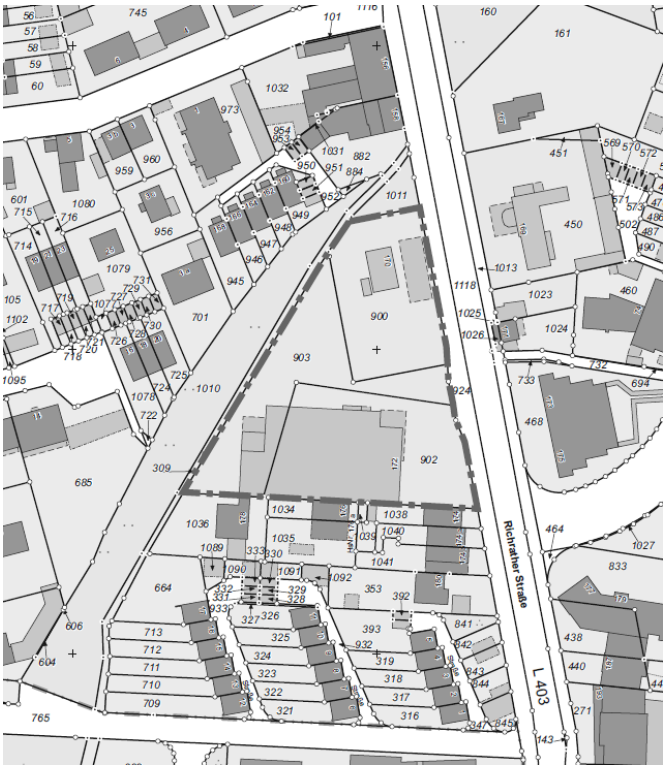
Richrather Straße (Haus Nr. 170 und 172)

Begründung zum Entwurf

(inkl. Artenschutzuntersuchung)

Stand: 15. November 2016

Auftraggeber:



Josef Rick

Am Roland 1

40883 Ratingen

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzesgrundlagen 5

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets 5

2.1 Lage und Größe des Plangebietes 5
2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung 6
2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes 7

3. Bisheriges Planungsrecht 9

3.1 Regionalplan 9
3.2 Flächennutzungsplan 10
3.3 Bebauungspläne 10
3.4 Sonstige Fachplanungen 11

4. Ziel und Zweck der Planung 12

5. Planungsinstrument 13

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 13
5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan 14
5.3 Bisherige Verfahrensschritte 14

6. Städtebauliche Konzeption 14

7. Planinhalte und Festsetzungen 16

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 16
7.2 Bedingte Festsetzung 18
7.3 Erschließung und Verkehr 18
7.4 Gehrecht 19
7.5 Stellplätze 19
7.6 Maßnahmen zur Begrünung der Freiflächen 20
7.7 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen 21
7.8 Öffentliche Grünfläche 21
7.9 Einzelhandel 21
7.10 Ver- und Entsorgung / Entwässerung 22

8. Umweltverträglichkeit 23

8.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation 23
8.2 Boden, Altlasten und Wasser 24
8.3 Klima und Luft 25
8.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 26
8.5 Landschaftsschutz 26
8.6 Auswirkungen auf den Menschen - Immissionsschutz 26

9. Werbeanlagen 28

10. Bodenordnungsmaßnahmen 29

11. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung 29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht über die Besitzverhältnisse im Plangebiet 7

Abb. 2: Blick auf den REWE-Markt (links); Verdeutlichung des Höhenunterschiedes im Plangebiet (rechts) 8

Abb. 3: Südliche Zu- und Ausfahrt (links); Nördliche Zufahrt (rechts) 8

Abb. 4: Ausschnitt aus dem GEP 99, Stand: 11/2009.....9

Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP aus dem Jahre 1993.....10

Abb. 6: Übersicht über rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes.....11

Abb. 7: Lageplan – Architekturbüro Heck, Stand November 2016.....15

Abb. 8: Ansicht Nord (oben), Ansicht Ost (unten) – Architekturbüro Heck, Stand Juni 2016 16

Abb. 9: Fuß- und Radwegebeziehung von der Richrather Straße aus, Quelle: Stadtverwaltung Hilden.....21

Abb. 10: Altlastenkataster und Bodenfunktionskarte; Auszug aus dem GeoPortal Hilden, erstellt am 27.06.2016 25

Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BRW	Bergisch-Rheinischer Wasserverband
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BBodSchg	Bundesbodenschutzgesetz
CEF	continuous ecological functionality-measures
EuGH	Europäischer Gerichtshof
Ew	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GOP	Grünordnungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
IGVP NRW	Integrierte Gesamtverkehrsplanung NRW
KFZ	Kraftfahrzeuge
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LPlG	Landesplanungsgesetz
NRW	Nordrhein-Westfalen
NHN	Normalhöhennull
PKW	Personenkraftwagen
SO	Sondergebiet
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
WA	Allgemeines Wohngebiet
VEP	Vorhaben-und Erschließungsplan

Begründung

1. Gesetzesgrundlagen

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. 2414) das zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), der Änderung der BauNVO vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256) in der jeweils gültigen Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetztes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421)

Satzung der Stadt Hilden zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 16.11.2010.

Satzung der Stadt Hilden über Gestaltung, Größe und Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) in ihrer gültigen Fassung vom 13.11.2012.

Satzung der Stadt Hilden über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991.

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

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 durch die Richrather Straße (L 403) innerhalb der Ortsdurchfahrt, Abschnitt zwischen Kreuzung Karnaper Str. und Kreuzung Pestalozzistr. und im Westen vom Garather Mühlenbach begrenzt. Die nördliche Grenze bildet das Flurstück mit der Nummer 1011 (Flur 63, Gemarkung Hilden), welches sich derzeit als Grünfläche darstellt. Die südliche Grenze bilden die Flurstücke 1034, 1036, 1038 und 1039 (alle Flur 63, Gemarkung Hilden), auf denen sich Wohngebäude und zugehörige Grundstücksflächen befinden.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rund 5.670 qm.

2.2 Besitz- und Nutzungsverhältnisse sowie Flächenaufteilung

Der Vorhabenträger, Dr. Josef Rick, ist Eigentümer aller drei benannten Grundstücke (Flurstück 900, 902 und 903 der Flur 63, Gemarkung Hilden).

Das Plangebiet setzt sich flächenmäßig derzeit wie folgt zusammen:

Flächen im Besitz von Dr. Josef Rick (Flurstücke 902 und 903) – Nutzung durch REWE Andrea Conrad Einzelhandels OHG:

rund 4.020 qm, davon:

- rund 1550 qm Gesamtfläche REWE-Markt
- rund 1900 qm Kundenparkplätze und Erschließung
- rund 570 qm Grünfläche

Flächen im Besitz von Dr. Josef Rick (Flurstück 900) – Nutzung durch

ESSO Deutschland GmbH (Flurstück 900):

rund 1.650 qm, davon:

- rund 280 qm Tankstellengebäude und Anlagen
- rund 200 qm Grünfläche und unbefestigte Fläche
- rund 1.170 qm Kundenparkplätze und Erschließung

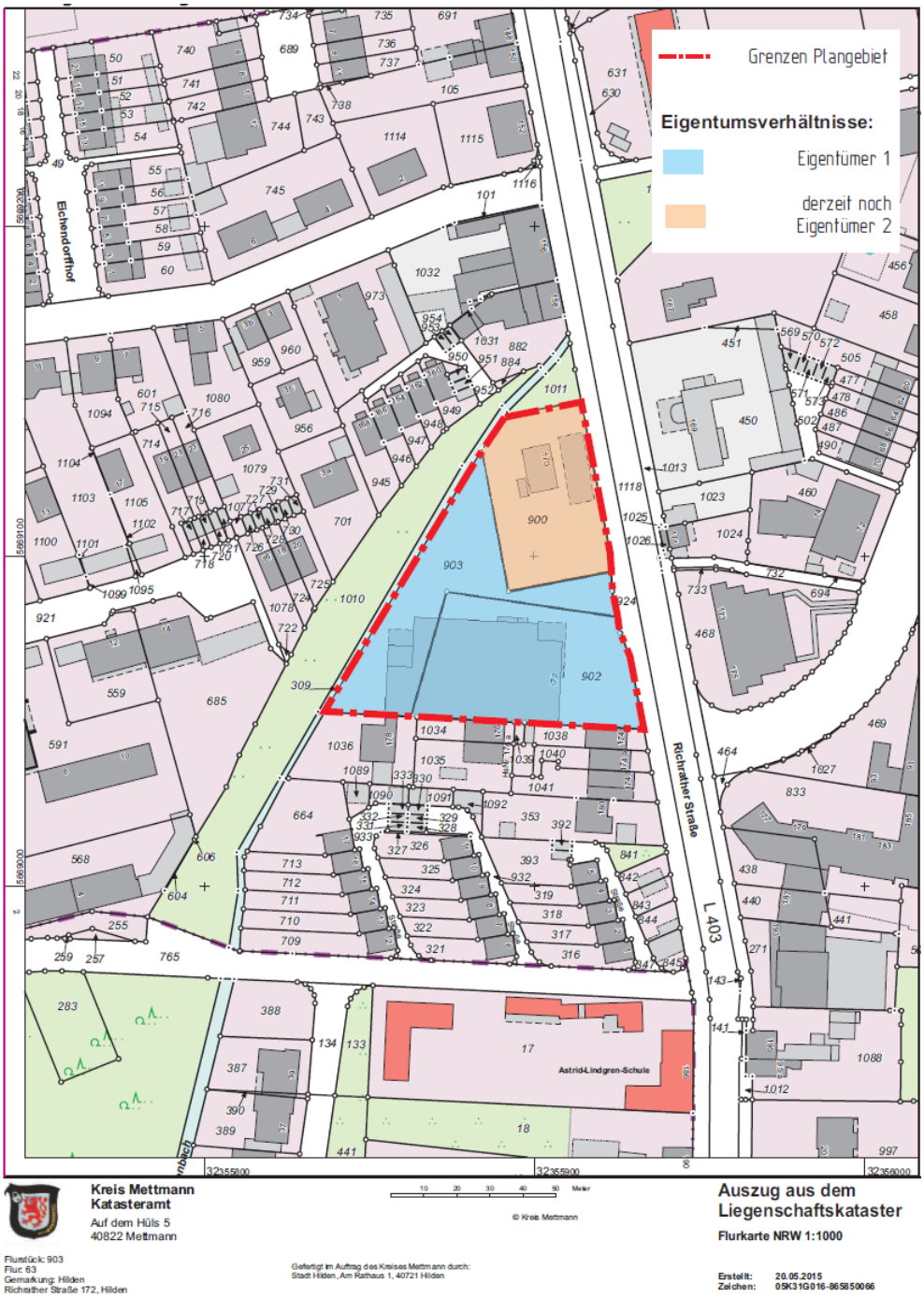


Abb. 1: Übersicht über die Besitzverhältnisse im Plangebiet

2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit das Gebäude des REWE Marktes und die dazugehörigen Stellplatz- und Zufahrtsflächen. Der bestehende REWE-Lebensmittelvollsortimenter (REWE Conrad) an der

Richrather Straße in Hilden gründet sich auf eine Übernahme des ehemaligen Extra Supermarkts am exakt demselben Standort.

Auf dem Flurstück 900 sind das Gebäude, die zugehörigen Anlagen sowie Lagerflächen der ESSO Tankstelle und ebenfalls einige Kundenstellplätze verortet. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein 3 bis max. 18 Meter breiter Grünstreifen auf dem sich neben Wiesenflächen auch einige Buschwerk- und Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume befinden.

Abb. 2: Blick auf den REWE-Markt (links); Verdeutlichung des Höhenunterschiedes im Plangebiet (rechts)

Das Gelände der ESSO-Tankstelle sowie die angrenzenden Straßenflächen der Richrather Straße befinden sich von ihrer Lage her um bis zu 70 cm höher als das Gelände des REWE-Marktes. Dieser Höhenversprung wird jeweils von Betonmauern begrenzt und zum Teil durch Treppen, Rampen und angerampte Fahrspuren aufgefangen.

Über die Zu- und Ausfahrt des REWE-Geländes erfolgt derzeit auch die An- und Abfahrt zur Tankstelle. Eine weitere Zufahrt zu letzterer befindet sich auf der Richrather Straße in Höhe der nördlichen Grenze des Plangebietes.

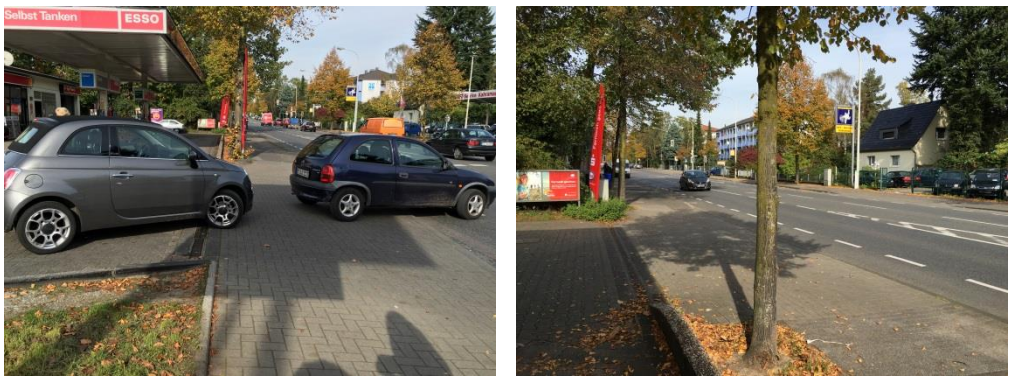


Abb. 3: Südliche Zu- und Ausfahrt (links); Nördliche Zufahrt (rechts)

Das Umfeld des Plangebietes ist städtebaulich durch kleinteilige Wohnbebauung im Westen und Süden geprägt. Im Osten befindet sich neben Wohnbebauung auch ein kleinerer Gewerbebetrieb (KFZ-Betrieb) und ein Imbiss.

Das Umfeld ist des Weiteren durch den Garather Mühlenbach und dessen auf beiden Bachseiten befindlichen Grünstrukturen gekennzeichnet. Verkehrlich liegt das Plangebiet an der Richrather Straße, welche als klassifizierte Landesstraße L403 ausgewiesen ist.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) günstig über die Richrather Straße zu erreichen. Das Plangebiet wird von den Bussen der Linen 785 und O3 mit der Haltestelle „„Weidenweg“ bedient, welche direkt in Höhe des REWE-Gebäudes liegt.

3. Bisheriges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem GEP 99, Stand: 11/2009

Dass Plangebiet liegt im Bereich für Grundwasser und Gewässerschutz.

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden, aus dem Jahre 1993, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Da der Bereich in ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel umgewandelt werden soll und es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB „im Wege der Berichtigung“ angepasst und dadurch auf ein eigenes Verfahren verzichtet werden.

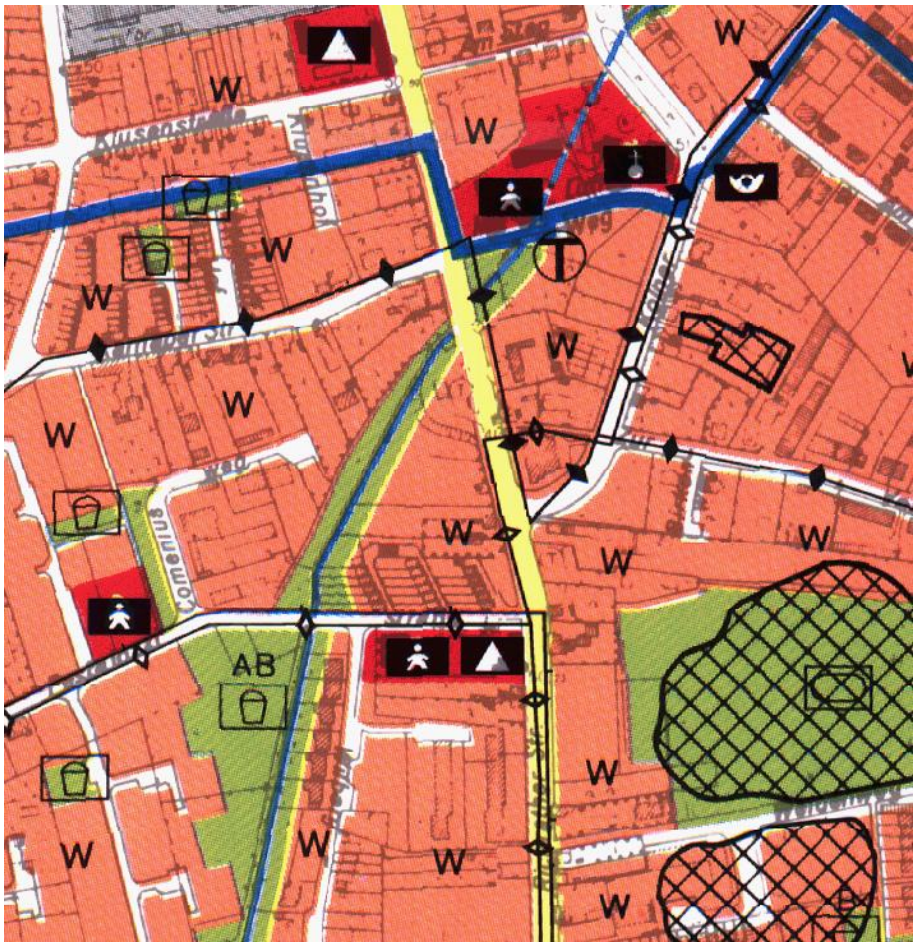


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP aus dem Jahre 1993

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bereich wurde in der Vergangenheit nach §34 BauGB (Baugesetzbuch),

„Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, beurteilt.

Im Westen grenzt der gültige Bebauungsplan Nr. 84 A, aus dem Jahre 1969, an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan weist neben der Grünfläche um den Garather Mühlenbach Allgemeine und Reine Wohngebietsflächen und zugehörige Verkehrsflächen aus.

Abb. 6: Übersicht über rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes

Die übrigen Bebauungspläne grenzen nicht direkt an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 262 und zugleich VEP Nr. 21 an.

3.4 Sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Schutzgebiete

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Flora-Fauna-Habitat Gebiete, Naturschutz- (NSG), Landschaftsschutzgebiete oder Biotope. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist der Oerkhaussee (ME-015), welches rund einen Kilometer südwestlich des Plangebietes liegt. Der Raum zwischen Plangebiet und dem NSG ist bereits mit Wohnbebauung durchzogen. Zudem

quert die Bahnstrecke in Richtung Düsseldorf und Köln den Bereich, so dass mögliche Beeinträchtigung durch die Planung voraussichtlich ausgeschlossen werden können.

Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden und dessen Erläuterungen beinhalten keine Aussagen zu dem Plangebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten

Für das Vorhaben wurden die folgenden Fachgutachten erstellt:

- Angelina Sobotta; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Richrather Straße
- Andreas Bolle; umwelbüro essen: Gutachten zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung)
- Jan Meuleman; ACCON Köln GmbH): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 „REWE-Markt“ der Stadt Hilden
- Katharina Oppenberg; Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&Co. KG: Verkehrsgutachten für die Erschließung eines erweiterten REWE-Marktes

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die benannte Fläche als Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung auszuweisen und so auf den Grundstücken Modernisierungen und Erweiterungen des bestehenden REWE-Marktes und zugehörigen Parkplatzes zu ermöglichen.

Das Gebäude des REWE Marktes soll in Richtung Osten zur Richrather Straße hin erweitert werden. Die Größe des Marktes steigt auf rund 2.030 qm Gesamtfläche mit ungefähr 1.550 qm VK. Zudem ist geplant, die Anzahl der Kundenstellplätze auf 68 zu erhöhen. Hierzu soll die Tankstelle zurückgebaut und die Fläche saniert werden.

Mit der vorliegenden Planung soll die Voraussetzung für eine funktionsgerechte, langfristige Weiternutzung des Standortes als großflächiger Einzelhandelsstandort zur Sicherung der lokalen Nah-versorgung entwickelt werden.

5. Planungsinstrument

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Um die geplante Nutzung zu verwirklichen, soll der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert werden. Ein solches Verfahren kann ohne weitere formelle Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn

a) im Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,

b) nicht durch den Bebauungsplan ein nach Bundes- oder Landesrecht UVP-pflichtiges Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig wird und

c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Aufgrund von Lage und Größe des Plangebiets erfüllt der Bebauungsplan Nr. 262 diese Zulässigkeitsvoraussetzungen. Die Grundfläche des Plangebietes beträgt 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.

Trotz der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten dieser Verfahrensart, wird nicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, um frühzeitig Anregungen in Bezug auf die Planung einzuhalten und das Abwägungsmaterial möglichst umfassend zusammen stellen zu können.

Die durch diesen Bebauungsplan angestrebte Art der Nutzung weicht innerhalb des Plangebietes von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Daher wird nach dem abschließenden Satzungsbeschluss des Rates und dem Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Hierfür wird die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf parallel zum Beteiligungsverfahren nach Baugesetzbuch gemäß §34 Landesplanungsgesetz beteiligt.

Es wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens von der formalen Umweltprüfung, von der Erstellung eines formellen Umweltberichts sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Verfahrens und weiteren Monitoring-Maßnahmen abgesehen.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Planungen des Vorhabenträgers, Dr. Josef Rick, werden als „Vorhaben- und Erschließungsplan“ Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag wird zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen des Aufstellungsverfahrens weiterentwickelt und bis zum Satzungsbeschluss mit der Stadt Hilden abgeschlossen. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind deckungsgleich.

5.3 Bisherige Verfahrensschritte

Bisherige Verfahrensschritte:

24.09.2015 Aufstellungsbeschluss

07.10.2015 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

30.06.2016 Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

12.07.2016 - 19.08.2016 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

6. Städtebauliche Konzeption

Das bereits durch eine REWE-Filiale genutzte Grundstück „Richrather Straße 172“ wird um das nördlich gelegene Grundstück „Richrather Straße 170“ erweitert. Die Tankstellennutzung wird hierfür aufgegeben und die vorhandenen Gebäude zurückgebaut. Die Einzelhandelsnutzung der REWE-Filiale bleibt erhalten und soll mit dem Verfahren auch auf die durch den Vorhabenträger neu erworbene Fläche ausgedehnt werden. Auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle werden Stellplätze und zugehörige Grünflächen und Fahrwege neu angeordnet. Das Gelände wird hierzu nivelliert um den Höhenversprung zwischen beiden Grundstücken auszugleichen. Auf dem Grundstück „Richrather Straße 172“ wird das bestehende Gebäude nach Osten hin erweitert und an das Nachbargebäude

„Richrather Straße 174“ angebaut. Die hierdurch entfallenden Stellplätze werden entsprechend auf das Grundstück „Richrather Straße 170“ verlagert, so dass eine Gesamtzahl von 68 Kundenstellplätzen erreicht wird.

Die modernisierte und erweiterte REWE-Filiale weist nach Umsetzung eine Gesamtfläche von rund 2.030 qm und eine Verkaufsfläche von rund 1.550 qm auf. Damit die Funktion als Nahversorgungsstandort auch in Zukunft erhalten bleibt, soll das Sortiment auf mindestens 90% der zukünftigen, neuen Gesamtverkaufsfläche von 1.550 qm nahversorgungsrelevant laut „Hildener Liste“ sein.

Abb. 7: Lageplan – Architekturbüro Heck, Stand November 2016

Die Erweiterung des Marktes folgt in seinem Verlauf den Abstufungen der angrenzenden Nachbarhäuser. Optisch wird die Erweiterung durch weiß verputzte Wänden an den Bestand angepasst.

Abb. 8: Ansicht Nord (oben), Ansicht Ost (unten) – Architekturbüro Heck, Stand Juni 2016

Für die Fensteranlage sind Alu-Fenster in schwarz-grau geplant. Für das Vordach und den Vorbau der Leergutannahme ist eine Erweiterung der rot gestrichenen Blechkonstruktion vorgesehen.

Aus Lärmschutzgründen sieht das Städtebauliche Konzept die Einrichtung einer Lärmschutzwand, parallel zum Garather Mühlenbach vor, die vom Gebäude aus in Richtung nördliche Plangrenze höhenmäßig abgestuft wird (von 5,0 m auf 3,5 m Höhe). Die vorgesehene Lärmschutzwand wird bachseitig begrünt. Zum Garahter Mühlenbach hin wird ein mindestens 3,0 m breiter Grünstreifen erhalten und von jeglicher Bebauung frei gehalten.

Ebenfalls als Lärmschutzgründen erfolgt ein Umbau des Anlieferungsbereichs, der eine Kompletteinhausung des selbigen zur Folge hat.

7. Planinhalte und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung ausgewiesen, um die Erweiterung des Gebäudes und der Stellplatzanlagen zu verwirklichen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Detail enthält der Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21) folgende Aussagen:

- Im Plangebiet wird die maximale Verkaufsfläche auf 1.550 qm für den geplanten großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung begrenzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete mit 0,8 festgesetzt. Das Plangebiet ist durch dessen heutige Nutzung bereits stark versiegelt.

Zukünftige Eingriffe durch Neuversiegelung sind nur in sehr geringfügiger Weise zu erwarten. Die zukünftigen Stellplätze werden darüber hinaus über Pflanzstreifen verfügen und ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen entlang des Garather Mühlenbaches wird erhalten.

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird des Weiteren mit Hilfe von Baulinien und Baugrenzen begrenzt.

  Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 902, Gemarkung Hilden, Richrather Straße, ist zur Sicherung der fehlenden Abstandsfläche gegenüber dem Flurstück Nr. 1038, eine Baulast eingetragen. Auf Flurstück Nr. 902 muss ein 3,00m breiter Geländestreifen von baulichen Anlagen freigehalten werden. Im Zuge der Erweiterung des REWE Marktes wird durch Festsetzen einer Baulinie entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 902 eine Grenzbebauung festgesetzt. Durch die Grenzbebauung entsteht mit den Reihenhäusern eine zusammenhängende Bebauung mit einer Länge von rund 60m. Diese Bebauung orientiert sich hierbei an der Umgebungsbebauung entlang der Richrather Straße, die in deren weiteren Verlauf überwiegend eine geschlossene Bebauung mit Gebäudelängen zwischen 50 und 70m vorweist. Die Erweiterung des REWE-Marktes folgt 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 weiter unterstützt wird.

  Des Weiteren kann durch die geschlossene Bebauung verhindert werden, dass zwischen dem Bestandgebäude (Richrather Straße 174) und der geplanten erweiterten REWE-Bebauung (Richrather Straße 172) eine Fläche entsteht, auf der sich unerwünschte Nutzung entwickeln, die sich nicht in den städtebaulichen Kontext der Umgebung eingliedern (z.B. Abfalllagerung).

- Der Erweiterungsbau des Einzelhandelsmarktes zur Nahversorgung wird in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet. Die heute vorhandenen Bestandsgebäude bleiben von ihrer Gebäudehöhe her erhalten. Im Bebauungsplan werden die Ansichten der geplanten Gebäude verbindlich aufgenommen. Insofern ist die Festsetzung der max. Wandhöhe mit 7,00 m beim Flachdachbau und beim Bestandsgebäude mit Satteldach mit der max. Firsthöhe von 11,0 m

über dem im Bebauungsplan definierten Bezugspunkt (BP), als Begrenzung für die Höhe der Gebäude ausreichend.

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“.

7.2 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Mit der bedingten Festsetzung kann erreicht werden, dass eine Fortentwicklung des konkreten Vorhabens im Rahmen der festgesetzten Nutzung „großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ durch vertragliche Änderungen zugelassen werden kann.

7.3 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Richrather Straße (L403) und den Bushaltepunkt „Karnaper Straße“ gewährleistet.

Im Rahmen der Planung wurde eine Beurteilung des für das Planvorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommens erstellt. In dem Gutachten „Verkehrsgutachten für die Erschließung eines erweiterten REWE-Marktes,

im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 262 (VEP Nr. 21) in Hilden“ kommt die Gutachterin (Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&Co. KG, Stand Juli 2016) zu folgendem Ergebnis (Zitat):

„Sowohl für die Nullprognose als auch für den Planfall und dessen Varianten ist zu Spitzenstundenzeiten die Leistungsfähigkeit auf der Richrather Straße (L403) und deren drei untersuchten Knotenpunkten gegeben (minimal zu erreichendes Ziel: Qualitätsstufe D, gem. HBS 2015).“

Demgemäß sind keine nennenswerten Defizite im Verkehrsablauf an den benachbarten Knotenpunkten der Richrather Straße durch den geringfügigen Mehrverkehr aufgrund der Erweiterung des Marktes zu erwarten.

Zu der Situation auf dem REWE-Parkplatz selbst führt die Gutachterin folgendes aus:

„Die vorliegende Untersuchung hat gezeigt, dass es bereits heute zu Spitzenstundenzeiten zu Rückstauerscheinungen in den Parkplatz hinein kommen kann […]. Verursacht werden diese durch die Linksabbieger aus dem REWE-Gelände in die Richrather Straße (L403), die aufgrund der Verkehrsmengen auf der Landesstraße warten müssen. Für diese Abbiegebeziehung wird bereits heute nur die Qualitätsstufe E erreicht."

Durch die Erweiterung des Marktes verschlechtert sich diese Situation nicht weiter, so bleiben die Wartezeiten und Rückstauerscheinungen zu Spitzenstundenzeiten gleich. Eine Verbesserung der Situation könnte gem. Gutachterin eventuell durch ein Linkseinbiegeverbot in die Richrather Straße L403 erreicht werden. Dies ist jedoch zum gegenwärtigen Stand der Planung nicht vorgesehen.

Insbesondere um die Anlieferungssituation zu verbessen, ist vorgesehen, die heutige Einfahrt geringfügig zu erweitern und den derzeit vorhandenen Höhenunterschied im Gelände anzugleichen. Durch eine geänderte Anordnung der Stellplätze und der hieraus resultierenden inneren Erschließung des Parkplatzes, wird die Anlieferungssituation insbesondere für große Lieferfahrzeuge gegenüber dem heutigen Zustand verbessert.

7.4 Gehrecht

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wird im Bebauungsplan ein Gehrecht zu Gunsten des Eigentümers des Grundstücks mit der Flurstücknummer 1038, Flur 63 der Gemarkung Hilden, eingeräumt. Dem Eigentümer wird erlaubt, über das Grundstück des Vorhabenträgers und einen Teil des Gebäudes des REWE-Marktes zu seinem rückwärtigen Grundstückbereich zu gelangen.

7.5 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden im nördlichen Teil des Plangebietes angelegt. Im Rahmen der Erweiterung der REWE-Filiale und des Rückbaus der Tankstelle wird der Parkplatz auf 68 Stellplätze (inklusive zweier Behindertenstellplätze) erweitert. Darüber hinaus wird eine Stellplatzfläche für Fahrräder in der Nähe des Eingangs planungsrechtlich festgesetzt. Es ist vorgesehen, dass mindestens 20 Abstellplätze für Fahrräder hergestellt

werden. Auf die in der Stadt Hilden gültige Satzung zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen wird hingewiesen.

7.6 Maßnahmen zur Begrünung der Freiflächen

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Grünflächenplan erarbeitet. In diesem werden Bepflanzungsmaßnahmen dargestellt. Eine Pflanzliste für Baumpflanzungen sowie eine entsprechende Liste für Rank- und Kletterpflanzen ist in den Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten. Mit diesen Begrünungsmaßnahmen soll der Gestaltung der Freiflächen, der Parkplatzflächen und der zu errichtenden Lärmschutzwand beigetragen werden. Insgesamt sollen mindestens eine Fläche von 1.130 qm innerhalb des Plangebietes begrünt werden. Dieser Anteil Fläche wird durch entsprechende Regelung im Bebauungsplan gesichert. Weiterhin wird durch Regelungen zur dauerhaften Begrünung in vertikaler Ausrichtung, die Eingrünung der zu errichtenden Lärmschutzwand planungsrechtlich gesichert.

Zwischen vorhandenen und geplanten PKW-Stellplätzen sowie auf den privaten Grünflächen erfolgen Baumpflanzungen gem. im Bebauungsplan enthaltener Pflanzliste. Können geforderte Baumpflanzungen nicht umgesetzt werden, kann dies stattdessen durch die Pflanzung von Sträuchern gem. im Bebauungsplan enthaltener Pflanzliste kompensiert werden.

Innerhalb des Grünstreifens auf der Südostseite zur Richrather Straße hin wird eine heckenartige Bepflanzung errichtet. An der Ostseite zur Richrather Straße hin, soll nur eine untergeordnete Begrünung vorgesehen werden, um die erforderlichen Sichtbeziehungen zu der Verkehrsfläche zu ermöglichen.

Die dargestellten Begrünungsmaßnahmen orientieren sich an den in der Satzung der Stadt Hilden über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten dargestellten Forderungen. Demgemäß sollen u.a. auf gewerblich und industriell genutzten Grundstücken 20 % der gesamten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche freigehalten werden. Gem. § 3 der Satzung sind Ausnahmen unter bestimmten Voraussetzungen möglich, bedürfen jedoch der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde

Die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzungen von Gehölzen und der weiteren Grüngestaltung werden im weiteren Verlauf der Planung

durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sowie vertraglich noch näher geregelt.

Im Zuge der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist ein Grüngestaltungsplan mit Pflanzliste und genauer Standortbestimmung vorzulegen.

7.7 Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Im Bebauungsplan wurden zu erhaltende Bäume, darunter auch Bäume, welche unter die städtische Baumschutzsatzung fallen, entsprechend dargestellt. Einige wenige bestehende Bäume müssen im Rahmen der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen entfernt werden. Hierzu wird durch den Bauherrn entsprechend Ersatz auf dem Grundstück oder an anderer Stelle (außerhalb des Plangebietes) erfolgen.

7.8 Öffentliche Grünfläche

Zur Sicherung der vorhandenen und zum Teil über das Grundstück des Vorhabenträgers führenden öffentlichen Fuß- und Radwegebeziehung von der Richrather Straße aus, über den Garather Mühlenbach, hin zur öffentlichen Grünfläche westlich des Ufers des Baches, wird im Bebauungsplan eine rund 9,4 m² große öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Abb. 9: Fuß- und Radwegebeziehung von der Richrather Straße aus, Quelle: Stadtverwaltung Hilden.

7.9 Einzelhandel

Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden aus dem Jahr 2005 ist der bestehende REWE-Lebensmittelvollsortimenter (ehemals

Extra Supermarkt) als „Nahversorgungsstandort mit teilstädtischer Versorgungsfunktion“ klassifiziert.

Mit der Realisierung des Vorhabens entsteht ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.550 qm.

Die handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen dieser Erweiterungsmaßnahme wurden im Rahmen einer Wirkungsanalyse (Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Richrather Straße; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln) untersucht.

Bezüglich der Auswirkungen kommt die Gutachterin zu folgenden Ergebnissen:

- *das Erweiterungsvorhaben lässt keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwarten.*
- *Eine Vereinbarkeit mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel[1] wird für die Vorhabenplanung festgestellt.*
- *Durch die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 262 der Stadt Hilden wird zudem sichergestellt, dass durch den Betrieb sortimentsbezogen maßgebliche Nahversorgungsfunktionen übernommen werden, da auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen.*

7.10 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 (VEP Nr. 21), entwässert im Trennverfahren. In der angrenzenden Richrather Straße (L403) sind Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle vorhanden.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Richrather Straße (L403) zur Kläranlage Hilden erfolgen. Hier kann der vorhandene Grundstücksanschluss des vorhandenen Gebäudes genutzt werden.

Die Parkplatzflächen entwässern zur Zeit in zwei Versickerungsschächte hinter dem REWE-Markt und versickern im Grundwasser. Die Dachflächen

[1] Hinweis: Die Landesregierung NRW hat am 17.04.2012 den Entwurf eines sachlichen LEP-Teilplans „großflächiger Einzelhandel“ beschlossen.

des Marktes entwässern in den angrenzenden Garather Mühlenbach (Hierzu würde 1984 eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt, die 2004 jedoch erloschen ist). Da das Gelände des REWE-Marktes und dessen Parkplatzflächen unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus liegen und aufgrund der wenigen Überdeckung des Kanals in der Richrather Straße, kann das anfallende Regenwasser auch zukünftig nicht direkt in den Kanal eingeleitet werden.

Derzeit wird durch das Ingenieurbüro Reinhard Beck GmbH & Co. KG ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept für das Gelände entwickelt.

Die Details sind dann im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zu regeln.

8. Umweltverträglichkeit

Da dieser Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist die Erstellung eines „formalen“ Umweltberichts zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Trotzdem fließen die Umweltbelange generell in die städtebauliche Abwägung zum Bebauungsplan ein, so dass hier die Belange erläutert werden.

8.1 Landschaftsbild, Fauna und Vegetation

Von Seiten des BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband) liegen Überlegungen zur Entwicklung eines Strahlursprunges durch Renaturierung des Garather Mühlenbaches im Stadtgebiet Hilden vor. Der westliche, begrünte Bereich des Plangebietes ist Teil dieser Überlegungen und liegt daher in visueller Verbindung zum Renaturierungsbereich. Dieser Bereich soll auch weiterhin erhalten werden. Hierzu ist vom Garather Mühlenbach aus ein mindestens 3 m breiter Streifen im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Ebenfalls soll die umzusetzende Lärmschutzwand bachseitig begrünt werden.

Für das Plangebiet wurde eine Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung) bei dem Büro „umweltbüro essen“ in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt in seiner Bewertung zu folgendem Ergebnis (Zitat):

„Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitat-qualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen.

Zudem gilt, dass die auf den beurteilten Flächen angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Eine weitergehende Untersuchung ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.“

(vgl. Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung), umweltbüro essen S.12).

8.2 Boden, Altlasten und Wasser

Boden

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut.

Altstandort

Im Plangebiet ist der Altstandort mit der Kreis-Nr. 6569/7 Hi verzeichnet. In der Vergangenheit sind bereits Sanierungsmaßnahmen erfolgt. Im Altlastenkataster wird der Bereich als Klasse 8 geführt (sanierte Fläche mit Überwachung). Der Kreis Mettmann weist darauf hin, dass die verbliebenen kleinräumigen Restbelastungen im Boden im Zusammenhang zukünftiger Tiefbauarbeiten beseitigt werden können. Die Fläche wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet und mit in den Hinweisen aufgenommen

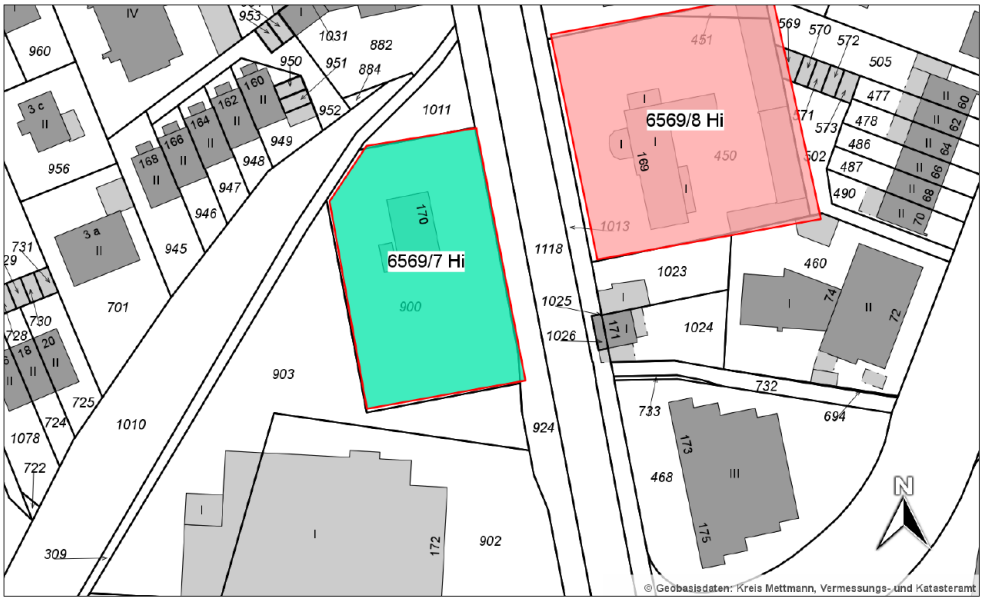


Abb. 10: Altlastenkataster und Bodenfunktionskarte; Auszug aus dem GeoPortal Hilden, erstellt am 27.06.2016

Wasser

Westlich angrenzend an das Plangebietes verläuft der Garather Mühlenbach als oberirdisches Gewässer. Dieser und dessen Uferbereich werden vom Vorhaben nicht berührt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das gesamte Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III.

Wie bereits erwähnt, strebt der BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband) Entwicklungen des Strahlursprunges des Garather Mühlenbaches durch Renaturierung im Stadtgebiet Hilden vor, wovon auch der westliche Bereich des Plangebiets berührt wird. Aus Gewässerschutzgründen ist daher im Bebauungsplan ein bachbegleitender, mindestens 3 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Dieser mindestens 3m breite Streifen entlang des Gewässers darf von baulichen Anlagen weder unter, noch überbaut werden.

8.3 Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen. Im Falle der Bebauung von Stadt- und

Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu darzustellen:

Der Versieglungsgrad des geplanten, erweiterten REWE-Marktes entspricht weitestgehend der bestehenden Situation und ist somit mikroklimatisch nicht relevant. Grün- und Freiflächen entlang des Garather Mühlenbaches, die zu einer nennenswerten Kaltluftproduktion beitragen können und klima- und immissions- ökologische Ausgleichsräume darstellen, bleiben erhalten.

Der bestehende Markt sowie die Tankstelle im nördlichen Teil des Plangebietes werden entweder abgerissen (Tankstelle) oder geringfügig erweitert (REWE-Markt). Negative Einflüsse auf Frischluftschneisen etc. können daher ausgeschlossen werden. Insgesamt werden für den Lebensmittelvollsortimenter 68 Stellplätze geschaffen (vorher 55). Die sich daraus ergebenden geringen zusätzlichen Verkehre können in Bezug auf die Verkehrsvorbelastung des Gebietes in Bezug auf Verkehrsmenge und Schadstoffbelastungen vernachlässigt werden.

Das Schutzgut „Klima und Luft“ wird durch das geplante Vorhaben somit nicht ausschlaggebend beeinträchtigt.

8.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine eingetragenen Denkmäler oder Gebäude für die eine Eintragung in die Denkmalliste empfohlen wird. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.

8.5 Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Viertels, südlich der Innenstadt. Schutzgebiete (insbesondere Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturschutz-gebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope, etc.) sind nicht betroffen.

8.6 Auswirkungen auf den Menschen - Immissionsschutz

Für die geplante Erweiterung der REWE-Filiale an der Richrather Straße wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 262 (VEP 21) ein schalltechnisches Fachgutachten durch das Büro ACCON, Köln erarbeitet.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die immissionstechnischen Auswirkungen sowohl der Planung ohne, als auch mit durch den Gutachter vorgeschlagenen Lärmminderungsmaßnahmen betrachtet.

Hierbei handelt es sich im Detail um folgende Maßnahmen, die in den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet wurden und auch entsprechend vom Vorhabenträger umgesetzt werden:

- Einhausung des kompletten Ladebereichs. Dabei soll die Einhausung bis auf den Einfahrtsbereich für Lkw geschlossen ausgeführt werden. Für die Einhausung ist ein Material zu verwenden, welches ein Schalldämm-Maß von mindestens Rw >30 dB im eingebauten Zustand aufweist.
- Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 55 m an der Westseite des Parkplatzes mit einer Höhe von bis zu 5 m. Die Wand muss ein Schalldämm-Maß von Rw>30 dB aufweisen.
- Nutzung von lärmgeminderten Einkaufswagen mit einem Kunststoffkorb anstatt eines Metallkorbes.
- Konkrete Festsetzungen zu den haustechnischen Anlagen (Schalleistungspegel und Standort)

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es tagsüber, unter Berücksichtigung der genannten Lärmminderungsmaßnahmen, nur noch zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von max. 2 dB(A) an zwei der acht definierten Immissionspunkten kommt. An den übrigen Punkten werden die Richtwerte eingehalten. Nachts werden die Richtwerte an allen Immissionspunkten eingehalten.

Die im Rahmen des Fachgutachtens berechneten Geräuschimmissionen werden nur erreicht, wenn die Lage sowie im Gutachten genannte Schallleistungspegel für die haustechnischen Anlagen eingehalten werden. Daher wurden in den Darstellungen und Festsetzungen zum Bebauungsplan konkrete Aussagen zu der Lage und max. zulässiger Schalleistungspegel von Gemischkühler und Lüftungsöffnungen gemacht.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass bei einer hiervon abweichenden Ausführungsplanung der Haustechnischen Anlagen eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung durchzuführen ist, die nachweist, dass die entsprechenden Schallleistungspegel gemäß den Angaben des Gutachtens eingehalten werden.

Spitzenpegelüberschreitungen im Sinne von Nr. 6.1 TA-Lärm oder tieffrequente Geräusche im Sinne der DIN 45680 können ausgeschlossen werden.

Trotz der noch vorhandenen Überschreitungen an zwei Immissionspunkten wird darauf hingewiesen, dass es **gegenüber dem heutigen Zustand zu deutlichen Verbesserungen der Geräuschsituation** kommt.

Gemäß Abschnitt 3.2.2 der TA Lärm liegen daher besondere Umstände vor, die bei der Regelfallprüfung keine Berücksichtigung finden, nach Art und Gewicht jedoch wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung haben können, ob die Anlage zum Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen relevant beiträgt. Eine von der Regelfallprüfung abweichende Sonderfallprüfung käme im vorliegenden Fall daher in Betracht.

Zum Schutz der Nachbarn vor Geruchsbelästigung wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Aussagen zum zulässigen Standort der Markt- und Thekenentlüftung und zur zulässigen Richtung der Entlüftung getroffen.

9. Werbeanlagen

Neben dem Erscheinungsbild von Gebäuden beeinflussen Werbeanlagen das Ortsbild, weil sie im Hinblick auf eine starke Auffälligkeit gestaltet werden. Um das heute harmonische Ortsbild sowie das Erscheinungsbild der Richrather Straße (L403) nicht weiter durch Werbeanlagen übermäßig negativ zu beeinflussen, werden im Bebauungsplan diesbezüglich Festsetzungen getroffen. Mit den Festsetzungen wird den Erfordernissen des Gewerbebetriebes zur Außendarstellung Rechnung getragen und gleichzeitig wird ein Rahmen zur Vermeidung negativer stadtgestalterischer Einflüsse vorgegeben.

Für die Aufstellung und Verwendung von Werbeanlagengilt:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig (Eigenwerbung). Die Stätte der Leistung ist dort anzunehmen, wo eine Ware, für die geworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird. Werbung ist nur für in der Filiale Richrather Straße 172 vertriebene Artikel zulässig.
- Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltungen bei

Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- Es ist maximal ein freistehender Werbepylon innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zulässig. Er darf eine Breite von max. 1,60m und eine Höhe von max. 4m gemessen vom Bezugspunkt nicht überschreiten.
- Die Installation einer Wechselplakatvitrine am Werbepylon ist zulässig.
- Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen oder sonstigen technischen Anlagen oder Einrichtungen ist unzulässig.
- Es sind maximal 4 Einzelfahnen zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6 m, gemessen vom Bezugspunkt, nicht überschreiten.
- Weitere Plakatwerbeträger wie z.B. Mega-Lights, City-Light-Poster, Super-, Riesenposter, Werbetürme sind nicht zulässig.
- Die Fassade entlang der Richrather Straße darf außer jeweils einem Logo bzw. Schriftzug (Einzelbuchstaben von max. 1,20 m Höhe, Hintergrundbeleuchtung) für 3 Geschäfte nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden. Gleiches gilt für die Nordfassade des Gebäudes.
- Zusätzlich ist an der Nordfassade die Installation von bis zu fünf Glaskästen (DIN A0, integrierte Hintergrundbeleuchtung) für Wochenangebote zulässig.

10. Bodenordnungsmaßnahmen

Eine Bodenordnung im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich.

11. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Durchführung der Maßnahmen des VEP Nr. 21 wird durch den Durchführungsvertrag geregelt.

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 262 bzw. des VEP Nr. 21 keine externen Kosten.

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahme ist frühestens ab Frühsommer 2017 und nach Rückbau der vorhandenen Tankstelle zu rechnen.

Quellen und Literaturverzeichnis

ACCON Köln GmbH – Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 „REWE-Markt“ der Stadt Hilden; Stand 21.10.2016

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. 2013 S. 142)

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

BÜRO STADTVERKEHR Planungsgesellschaft MbH&Co. KG – Verkehrsgutachten für die Erschließung eines erweiterten REWE-Marktes, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 262 (VEP Nr. 21) in Hilden; Stand Juli 2016

LANDSCHAFTSPLAN – KREIS METTMANN: Internetrecherche – Quelle: http://www.kreis-mettmann.de, recherchiert am 23.07.2015

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET HILDEN VOM 10.11.2010: Internetrecherche – Quelle: http://www.hilden.de/media/custom/388_6537_1.PDF, recherchiert am 23.07.2015

SATZUNG DER STADT HILDEN ÜBER GESTALTUNG, GRÖSSE UND ANZAHL von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) in ihrer gültigen Fassung vom 13.11.2012.

STADT HILDEN – VERZEICHNIS DER BAUDENKMÄLER IM GEBIET DER STADT HILDEN (DENKMALLISTE HILDEN) vom 31.12.2009, Internetrecherche – Quelle: http://www.hilden.de/sv_hilden/Sch%C3%B6ner%20wohnen/Bauen%20und%20Wohnen/Bauverwaltungs-%20und%20Bauaufsichtsamt/Aufgaben%20Bauaufsichtsamt/Baurechtliche%20Anforderungen/Verzeichnis%20der%20Baudenkm%C3%A4ler%20im%20Gebiet%20der%20Stadt%20Hilden10.doc., recherchiert am 23.07.2016

STADT- UND REGIONALPLANUNG DR. JANSEN GMBH - Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Richrather Straße; Stand 20. September 2016

UMWELTBÜRO ESSEN - Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung); Stand 29.03.2016