

## Niederschrift

über die 21. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des  
Stadtentwicklungsausschusses am Mittwoch, 07.12.2016 um 17:00 Uhr, im  
Bürgersaal des Bürgerhauses, Mittelstraße 40, 40721 Hilden

Anwesend waren:

### Vorsitz

Frau Anabela Barata SPD

### Ratsmitglieder

Herr Manfred Böhm SPD

Herr Kevin Buchner SPD

Frau Dagmar Hebestreit SPD

Herr Jürgen Scholz SPD

Herr Christian Gartmann CDU

Herr Wolfgang Greve-Tegeler CDU

Herr Norbert Schreier CDU

Frau Bettina Thimm CDU

Herr Reinhard Zenker CDU für Frau Claudia Schlottmann ab TOP 3.1

Frau Susanne Vogel Bündnis90/Die Grünen

Herr Friedhelm Burchartz Allianz für Hilden für Herrn Ernst Kalversberg

Herr Rudolf Joseph FDP

Herr Markus Hanten BÜRGERAKTION

### Sachkundige Bürger/innen

Herr Klaus Cohausz SPD

Herr Heinz Albers Bündnis90/Die Grünen

### Beratende Mitglieder

Herr Bernd Hoppe AfD

### Beiräte

Herr Hermann Nagel Behindertenbeirat nur öffentl. Teil

Frau Doris Sieberg Seniorenbeirat nur öffentl. Teil

### Von der Verwaltung

Frau Bürgermeisterin Birgit Alkenings Stadt Hilden TOP 5.3 bis 7

Frau Beigeordnete Rita Hoff Stadt Hilden

Frau Birgit Kamer

Herr Harald Mittmann nur öffentl. Teil

Herr Peter Stuhlträger

Herr Lutz Groll

Frau Sabine Waiss

### Sonstige

Herr Ralf G. Kraemer Stadtmarketing Hilden nur öffentl. Teil  
e.V.

## Tagesordnung:

### Eröffnung der Sitzung

### Änderungen zur Tagesordnung

### Einwohnerfragestunde

- 1 Befangenheitserklärungen
- 2 Anregungen und Beschwerden nach § 24 GO
- 2.1 Anregung nach §24GO, Marie-Colinet-Straße WP 14-20 SV  
66/080
- 2.2 Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule:  
Bürgerantrag des Seniorenbeirats vom 02.09.2015 WP 14-20 SV  
61/060/1
- 3 Anträge
- 3.1 Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41-43:  
Antrag der Fraktion Allianz für Hilden vom 09.11.2016 WP 14-20 SV  
61/105
- 3.2 Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41-43:  
Antrag der Fraktion Bürgeraktion vom 17.11.2016 WP 14-20 SV  
61/107
- 3.3 Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule:  
Antrag der Fraktion Bündnis '90/DIE GRÜNEN vom 26.08.2015 WP 14-20 SV  
61/057/1
- 4 Angelegenheiten des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes
- 4.1 Sachstandsbericht über die Umsetzung politisch initiiertes Be-  
schlüsse des Stadtentwicklungsausschusses im Zeitraum Mai bis  
November 2016 WP 14-20 SV  
60/038
- 5 Angelegenheiten des Planungs- und Vermessungsamtes
- 5.1 Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule WP 14-20 SV  
61/034/1
- 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21) für die  
Grundstücke Richrather Straße 170 und 172:  
Abhandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung  
Offenlagebeschluss WP 14-20 SV  
61/103
- 5.3 Integriertes Handlungskonzept (IHK) für die Innenstadt Hildens-  
Fortschreibung:  
Auswahl der Projekte für eine Abstimmung mit der Bezirksregie-  
rung Düsseldorf WP 14-20 SV  
61/106

- 6 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen
- 6.1 Planungsamt - Entwurf des Nahverkehrsplans der Stadt Düsseldorf
- 7 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen
- 7.1 Anfrage Fraktion Allianz für Hilden - Rattenbekämpfung
- 7.2 Anfrage CDU-Fraktion - Entwicklungskonzept
- 7.3 Antrag CDU-Fraktion - mobile Geschwindigkeitsanzeiger für die Südstraße
- 7.4 Antrag CDU-Fraktion -Entwicklung eines Integrierten Handlungskonzepts "Smarte Stadt Hilden"

---

### **Eröffnung der Sitzung**

Frau Barata eröffnete die Sitzung um 17:00 Uhr. Sie begrüßte die anwesenden Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses, die Vertreter des Senioren- und Behindertenbeirates, den Vertreter des Stadtmarketing Hilden e.V. und der Presse sowie die erschienenen Zuhörer/innen. Im Anschluss stellte sie die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Ferner hielt sie fest, dass die Sitzungsunterlagen vollständig zugegangen seien

---

### **Änderungen zur Tagesordnung**

Herr Burchartz beantragte die gemeinsame Beratung der TOP 2.2, 3.3 und 5.1  
Herr Schreier beantragte die gemeinsame Beratung der TOP 3.1 und 3.2.

Frau Barata erklärte, dass die TOP 2.2 und 3.3 verschoben werden und gemeinsam unter TOP 5.1 beraten werden. Die Abstimmung erfolge separat bei den TOP 2.2, 3.3, 5.1, 3.1 und 3.2.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses stimmten dem zu.

---

### **Einwohnerfragestunde**

**Herr Verhalen, Fritz-Gressard-Platz 4-9** erklärte, dass er ein Miteigentümer des Objektes Fritz-

Gressard-Platz 4-9 sei. Die Tiefgarage werde über die Tiefgarage der Stadthalle erschlossen. Im Dezember 2015 sei ein Wasserschaden aufgetreten. Nach einem Gerücht sei der Teich undicht. Da sich an der Situation nichts geändert habe, bitte er um schriftliche Stellungnahme.

## 1 Befangenheitserklärungen

Herr Scholz erklärte sich zu TOP 2.1 für befangen.

## 2 Anregungen und Beschwerden nach § 24 GO

### 2.1 Anregung nach §24GO, Marie-Colinet-Straße

WP 14-20 SV  
66/080

Herr Scholz nahm an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil, da er sich für befangen erklärt hatte.

Frau Barata teilte mit, dass der Antragsteller eine Unterschriftenliste von 60 Personen nachgereicht habe.

Aus der nachfolgenden Diskussion bleibt festzuhalten, dass Herr Burchartz dem Bürgerantrag zustimmte, während Frau Hebestreit diesen ablehnte, da kein neuer Sachverhalt seit dem gleichlautenden Antrag der Fraktion Allianz für Hilden im August vorliegt. Sie verwies darauf, dass kreative Bürger/innen in anderen Bereichen eigene Schilder „Schritt fahren“ auf dem Privatgelände aufgestellt haben.

Herr Albers beantragte zunächst eine Geschwindigkeitsmessung durchzuführen. Diesem Antrag folgten die Herren Schreier, Joseph und Hanten.

Frau Barata rief zur Abstimmung über den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf, die Verwaltung zu beauftragen, eine Geschwindigkeitsmessung in der Marie-Colinet-Straße durchzuführen und die Beschlussfassung bis zur Vorlage des Ergebnisses auszusetzen.

Der Antrag wurde mit 9 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen (SPD-Fraktion) angenommen.

### 2.2 Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule: Bürgerantrag des Seniorenbeirats vom 02.09.2015

WP 14-20 SV  
61/060/1

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 2.2. 3.3 und 5.1. Die Aussprache ist unter TOP 5.1 protokolliert.

#### **Antragstext:**

Der Senioren- und Behindertenbeirat der Stadt Hilden stellt folgenden Antrag:

- a) Die Stadt Hilden als Eigentümerin des Geländes der Theodor-Heuss-Schule an der Furtwängler Straße wird gebeten sich dafür einzusetzen, dass auf diesem Gelände ausnahmslos Mietwohnungen entstehen können. So sollte z.B. den Mitgliedern der entsprechenden Fachausschüsse und dem Rat der Stadt Hilden empfohlen werden, unsere Bitte aufzugreifen und diese mit einem positiven Votum zu unterstützen.
- b) Von den Mietwohnungen sollen 30 % im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erstellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Es erfolgte keine Abstimmung.

Die Sitzungsvorlage soll erneut im Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt werden, wenn die Sitzungsvorlage Nr. WP 14-20 SV 61/034/1 nach Beratung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss zur weiteren Beratung im Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt wird.

3 Anträge

---

3.1	Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41-43: Antrag der Fraktion Allianz für Hilden vom 09.11.2016	WP 14-20 SV 61/105
-----	--	-----------------------

---

Die Tagesordnungspunkte 3.1 und 3.2 wurden gemeinsam beraten.

Die Antragsteller sprachen sich dafür aus, dem Verwaltungsvorschlag, die Beschlussfassung zu den vorliegenden Anträgen auf die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zu vertragen, in der auch über den städtebaulichen Entwurf beraten werden soll, zu vertragen.

**Antragstext:**

Die Allianz für Hilden beantragt, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 nicht zu beschließen und der Firma Wirtz & Lück Wohnbau GmbH als Eigentümer des Grundstücks Schützenstraße 43 (Flurstück 727, Flur 58 Gemarkung Hilden) eine Baugenehmigung für den Bau des Mehrfamilienhauses im Rahmen des § 34 BauGB mit einer lückenlosen Grenzbebauung und einer Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

vertagt

3.2	Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41-43: Antrag der Fraktion Bürgeraktion vom 17.11.2016	WP 14-20 SV 61/107
-----	--	-----------------------

---

Beratung s. TOP 3.1

**Antragstext:**

Die Bürgeraktion nimmt den Verlauf, die Erkenntnisse und das Ergebnis der Bürgerinformationsveranstaltung vom 03.11.2016 zum Anlass und beantragt für den Stadtentwicklungsausschuss am 07.12.2016

1. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht weiter zu verfolgen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben;
2. das Bauvorhaben Schützenstr. 41-43 auf die nach § 34 BauGB rechtlich mögliche Bebauung zu reduzieren mit der Maßgabe einer geschlossenen Straßenbebauung, die das durch die Nachbarbebauung vorgegebene Bauvolumen übernimmt und ausschöpft.

Abstimmungsergebnis:  
vertagt

3.3	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule: Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 26.08.2015	WP 14-20 SV 61/057/1
-----	---	-------------------------

---

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 2.2. 3.3 und 5.1. Die Aussprache ist unter TOP 5.1 protokolliert.

**Antragstext:**

**Die Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN im Rat der Stadt Hilden stellt folgenden Antrag zu TOP 4.1 Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor –Heuss-Schule:**

1. Das Vermarktungskonzept soll einen 30% Anteil öffentlich gefördertem Wohnraum vorgeben.
2. Das Gebäude am östlichen Rand des Geländes soll erst in die Vermarktung gehen, wenn entsprechende Räumlichkeiten für die VHS im Stadtgebiet gefunden wurden.

Abstimmungsergebnis:

Es erfolgte keine Abstimmung.

Die Sitzungsvorlage soll erneut im Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt werden, wenn die Sitzungsvorlage Nr. WP 14-20 SV 61/034/1 nach Beratung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss zur weiteren Beratung im Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt wird.

---

4 Angelegenheiten des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes

---

4.1	Sachstandsbericht über die Umsetzung politisch initiiierter Be-	WP 14-20 SV
-----	---	-------------

---

Es lagen keine Wortmeldungen vor.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht über die Umsetzung der politisch initiierten Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses im Zeitraum Mai bis November 2016 zur Kenntnis.

### Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

---

## 5     Angelegenheiten des Planungs- und Vermessungsamtes

---

### 5.1    Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule

WP 14-20 SV  
61/034/1

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 2.2. 3.3 und 5.1.

Herr Hanten stellte für die Fraktion Bürgeraktion folgenden Antrag:

Die Themen „Räumliche Entwicklung“, „Bebauungsdichte“, „Bauliche Nutzung von Freiflächen“ sowie „Wohnraumbedarf“, „Mietpreisniveau“ und „Sozialer Wohnungsbau“ bewegen im Augenblick die Stadt und bestimmen aktuell die tägliche Diskussion.

Die Verwaltung versucht mit einem „Entwicklungskonzept: ‘Preisgünstiger‘ Wohnraum in Hilden“ verbunden mit einem Flächencheck den offenkundigen Zielkonflikt zu versachlichen und zu entschärfen. Dabei stehen Flächen zur Debatte, deren Potential weit über das einer bloßen Baulückenschließung hinausgehen.

Dem Grunde nach verfügt auch die bisherige Gemeinbedarfsfläche der Theodor-Heuss-Schule über ein derartiges Potential. Sie ist bei einer Nutzung als Wohnbaufläche für etwa 80 – 100 Wohneinheiten ausgelegt und entspricht auch darüber hinaus den Kriterien des Anforderungsprofils, die von der Verwaltung für das Konzept „‘Preisgünstiger‘ Wohnraum in Hilden“ im Einzelnen definiert wurde.

Wir beantragen daher, die Fläche in die Gesamtbetrachtung der konzeptionellen Studie einzubeziehen und als „fünfte Potentialfläche“ bei der politischen Beratung der Empfehlung zur Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/104 im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss und anschließend im Stadtentwicklungsausschuss zu berücksichtigen. Die für die Fläche bereits vorliegenden Bebauungsstudien sind bei der Beschlussfassung durch die Ausschüsse und ggf. im weiteren Verfahren angemessen aufzunehmen.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses diskutierten kontrovers die Unterbringung der VHS. Während sich Herr Burchartz dafür aussprach, dass eine Beschlussfassung erst erfolgen soll, wenn die Unterbringung der VHS geklärt ist, sprachen sich die Herren Scholz, Buchner und Joseph dafür aus, die VHS-Nutzung nicht zu berücksichtigen, zumal die Umsetzung einer Planung 2 bis 3 Jahre in Anspruch nimmt und die VHS damit genügend Zeit hat nach einer alternativen

Unterbringung zu suchen.

Herr Scholz erklärte, einer Vertagung werde nicht zugestimmt. Die SPD-Fraktion spreche sich für die Strukturstudie I mit einem Anteil von 30 % der Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau aus. Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus decke sich mit den vorliegenden Anträgen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und des Seniorenbeirats. Die restlichen Punkte der Anträge (Vermarktung eines Gebäudes, erst wenn die VHS Ersatzräume erhalten habe und ausschließlich Mietwohnungen) werden abgelehnt.

Frau Vogel und die Herren Joseph und Schreier stimmten dem Antrag der Fraktion Bürgeraktion zu. Herr Joseph lehnte die Festlegung des Anteils an sozialem Wohnungsbau, nur Mietwohnungen zu errichten und Räume für die VHS zu berücksichtigen ab, weil dies sich negativ auf den Kaufpreis auswirke. Herr Schreier bat um Vorlage eines Projekt- und Zeitplans.

Herr Burchartz vertrat die Ansicht, dass die Stadt der VHS Räume anbieten müsse. Er stellt den Antrag alle drei Sitzungsvorlagen zu vertagen bis die Bürgermeisterinnen von Hilden und Haan ein Raumkonzept für die VHS vorgelegt habe.

Herr Hanten begründete nochmals ausführlich seinen Antrag.

Die Vorsitzende rief zur Abstimmung über die vorliegenden Anträge auf.

Es erfolgte zunächst die Abstimmung über den Antrag der Fraktion Bürgeraktion, die Entscheidung zu vertagen und die Sitzungsvorlage im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses im Zusammenhang mit der SV 61/104 zu beraten.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja-Stimmen und  
6 Nein-Stimmen (SPD-Fraktion)

Die Vorsitzende stellte fest, dass sich durch die vorstehende Beschlussfassung eine Abstimmung über den Antrag von Herrn Burchartz, die Sitzungsvorlage zu vertagen bis ein Raumkonzept der VHS vorliege, erledigt habe.

Auf Nachfrage von Herrn Stuhlträger wurde klargestellt, dass dieser Beschluss lediglich die SV 61/034/1 betrifft.

Die Anträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (TOP 3.3) und des Seniorenbeirats (TOP 2.2) sollen gemeinsam mit der SV 60/034/1 nach der Beratung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt werden.

5.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21) für die Grundstücke Richrather Straße 170 und 172: Abhandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss	WP 14-20 SV 61/103
-----	---	-----------------------

---

Da keine Wortmeldungen vorlagen, rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

**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](http://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 Anlieferbereiches 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 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.

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 „Karpener 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 wohnungsnah 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 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

5.3 Integriertes Handlungskonzept (IHK) für die Innenstadt Hildens-  
Fortschreibung:  
Auswahl der Projekte für eine Abstimmung mit der Bezirksregie-  
rung Düsseldorf

WP 14-20 SV  
61/106

---

Herr Scholz vertrat die Meinung, dass eine inhaltliche Diskussion derzeit überflüssig sei, da noch mit der Bezirksregierung geklärt werden müsse, welche Projekte förderfähig seien. Dies wurde von Frau Hoff bestätigt. Die Auswahl sei jedoch erforderlich, um ein Meinungsbild zu erfahren, welche Vorhaben gewünscht seien.

Frau Barata erläuterte, dass anhand der Liste, die der Sitzungsvorlage beigelegt sei, die Auswahl der Projekte erfolge. Sie werde jedes Projekt, allerdings ohne die einzelnen Unterpunkte, zur Abstimmung aufrufen. Nur einvernehmliche Entscheidungen seien zum jetzigen Verfahrensstand sinnvoll. Dies bedeute, dass bereits eine positive Stimme dazu führe, dass das Projekt im Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung bezüglich der Förderfähigkeit angesprochen werde.

Herr Buchartz erklärte, dass er alle vorgeschlagenen Projekte ablehne, da die Fraktion Allianz für Hilden das IHK insgesamt ablehne.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss wählt für die weitere Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf folgende Projektvorschläge aus:

Handlungsfeld A:

Nr. **1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 und 10**

Handlungsfeld B:

Nr. **1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10**

Handlungsfeld C:

## Nr. keine Auswahl

nur bei Erweiterung des Stadtumbaugebiets E:  
Nr. 1 und 2.

### Abstimmungsergebnis:

Die aufgeführten Projektvorschläge fanden mindestens einen Befürworter

---

## 6 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen

---

### 6.1 Planungsamt - Entwurf des Nahverkehrsplans der Stadt Düsseldorf

---

Herr Groll informierte über den vorgelegten Entwurf des Nahverkehrsplans der Stadt Düsseldorf. Die Mitteilung ist als Anlage der Niederschrift beigefügt.

---

## 7 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

---

### 7.1 Anfrage Fraktion Allianz für Hilden - Rattenbekämpfung

---

Herr Burchartz erkundigte sich über die Rattenbekämpfung. Bisher sei die Schädlingsbekämpfung auch auf privaten Grundstücken durch die Stadt Hilden durchgeführt worden. Einem Hinweis auf der Homepage ist nunmehr zu entnehmen, dass dieses Verfahren geändert werden solle. Ab 01.01.2017 seien die privaten Eigentümer selbst für die Schädlingsbekämpfung zuständig. Er hielt dieses Verfahren für nicht durchführbar. Die Stadt solle weiterhin zuständig sein.

Frau Alkenings bezog sich auf die entsprechende Anfrage von Herrn Burchartz in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 30.11.2016. Die Anfrage sei bereits beantwortet. Die Stadt Hilden führe die Rattenbekämpfung im öffentlichen Raum durch. Für die Bekämpfung auf privaten Grundstücken seien die Eigentümer/innen zuständig. Sie sagte eine schriftliche Beantwortung zu.

---

### 7.2 Anfrage CDU-Fraktion - Entwicklungskonzept

---

Herr Gartmann stellte die nachfolgende Anfrage:

Da leider in der kommunalen Politik in Hilden zunehmend ein Politikstil à la Trump Einzug hält und – insbesondere von kleineren Fraktionen – gezielt mit Desinformation Emotionen bei Bürgerinnen und Bürgern geweckt werden, um politische Abwägungen des Rates im Keim zu ersticken, möchte die CDU-Fraktion auf die auf der städtischen Internetseite unter Aktuelles und im Bereich der Stadtplanung veröffentlichte Frage-Antwort-Liste zum Entwicklungskonzept: Preisgünstiger Wohnraum in Hilden aufmerksam machen.

Insbesondere die folgenden fünf Fragen sind der CDU-Fraktion vor dem Hintergrund einzelner Presseveröffentlichungen anderer Fraktionen so wichtig, dass wir sie an dieser Stelle wiederholen und ihnen eine breitere Öffentlichkeit verschaffen wollen. Deshalb bittet die CDU-Fraktion um schriftliche Beantwortung.

Die CDU-Fraktion fragt:

1. Kann die Stadt Hilden Grundstückseigentümer oder Bauherren zwingen, auf Grundstücken mit bestehendem Baurecht öffentlich-geförderte Wohnungen oder preisgünstigen Wohnraum zu errichten?
2. Bietet das Baugesetzbuch der Stadt Hilden die Möglichkeit, durch eine zusätzliche Festsetzung bei Neuaufrstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Grundstückseigentümer und Bauherren zu zwingen?
3. Wenn ja: Warum nutzt die Stadt Hilden die Option nicht?
4. Gibt es eine Alternative, um Investoren zur Errichtung von öffentlich-gefördertem Wohnungsbau oder preisgünstigen Wohnraum zu verpflichten?
5. Besteht bei dieser Alternative ein Risiko?

P.S. Die CDU-Fraktion empfiehlt allen, die sich an der Diskussion beteiligen (wollen), sich die vollständige Frage-Antwort-Liste durchzulesen.

### 7.3 Antrag CDU-Fraktion - mobile Geschwindigkeitsanzeiger für die Südstraße

---

Herr Gartmann stellte nachfolgenden Antrag:

Die CDU-Fraktion ist verschiedentlich von Anwohnern der Südstraße angesprochen worden, dass sich die Südstraße in den Nachtstunden zu einer Rennstrecke entwickelt, in der deutlich mehr als die vorgeschriebenen 30 km/h gefahren werden. Wohlwissend, dass für die Überprüfung der Geschwindigkeit von Fahrzeugen die Kreispolizeibehörde Mettmann zuständig ist, hat die CDU-Fraktion die Bitte in der Südstraße für einen gewissen Zeitraum die mobilen Geschwindigkeitsanzeiger aufzustellen, die im Moment an der Oststraße bzw. auf dem Rembrandtweg stehen. Der Bau von Schwellen etc. wird von der CDU-Fraktion nicht befürwortet, da der Einbau von Schwellen zwar das Geschwindigkeitsniveau kurz vor und hinter den Schwellen senkt, aber es aufgrund des Abbremsens und Beschleunigens der Fahrzeuge rund um die Schwelle für die Anlieger lauter wird.

### 7.4 Antrag CDU-Fraktion -Entwicklung eines Integrierten Handlungskonzepts "Smarte Stadt Hilden"

---

Herr Gartmann legte folgenden Antrag vor:

Die NRW.Bank fördert mit dem neuen NRW.Bank/EU.Stadtentwicklungskredit öffentliche und private Unternehmen, um schwach rentierliche Maßnahmen zur Aufwertung und Entwicklung von Quartieren finanzieren zu können. Voraussetzung für die Förderung ist die Integration der angestrebten Maßnahmen in ein kommunales integriertes Handlungskonzept. In der Stadt Hilden müssen aus Sicht der CDU dringend Investitionen in die kommunale digitale Infrastruktur getätigt werden, damit unsere Stadt im Zeitalter von Internet 4.0 attraktiv für Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen bleibt. Hier wäre z.B. die flächendeckende Versorgung mit leistungsfähigen Internetanschlüssen – insbesondere in den Gewerbegebieten – oder die Ausstattung der ÖPNV-Knotenpunkte mit einem Fahrgastinformationssystem oder die Modernisierung des Parkleitsystems mit den Hinweisen auf die Auslastung der Tiefgaragen zu nennen. Bei solchen schwach oder gar nicht rentierlichen, aber sinnvollen Maßnahmen, die ggfs. durch die

Stadtwerke Hilden GmbH oder deren Töchter angegangen und umgesetzt werden könnten, wäre eine Unterstützung des Landes anzustreben.

Deshalb beantragt die CDU-Fraktion:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zusammen mit den Stadtwerke Hilden GmbH ein Integriertes Handlungskonzept: „Smarte Stadt Hilden“ zu entwickeln und dem Rat vorzulegen.

Ende der Sitzung: 18:20 Uhr

Anabela Barata  
Vorsitzende

Birgit Kamer  
Schriftführer/in

Gesehen:

Birgit Alkenings  
Bürgermeisterin

Rita Hoff  
Beigeordnete