

Beschlussvorschlag:**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:**

1. **den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung vom 14.07.2010 (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Hilden am 30.07.2010) geändert durch Beschluss des Rates vom 15.12.2010 (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Hilden am 28.12.2010) dahingehend zu ändern, dass zusätzliche Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.**

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung liegt im Hildener Westen im westlichen Eckbereich von Düsseldorf Straße und Niedenstraße. Das Plangebiet wird um eine Fläche von rd. 1.030 m² um die Flurstücke 313 und 194 (teilweise) in der Gemarkung Hilden Flur 1 erweitert.

Das Plangebiet umfasst damit in der Gemarkung Hilden, Flur 1 die Flurstücke 307, 308, 313 und 194 (teilweise). Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 7.130 m².

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich die gewerbliche Nutzung des Plangebietes ermöglichen.

2. **zu den in der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage vom 10.01.2011 bis zum 11.02.2011 eingegangenen Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:**

- 2.1 Schreiben der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH vom 14.01.2011:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem Lageplan, welcher der Stellungnahme beigelegt war, verläuft ein Stromkabel im Bereich der Düsseldorf Straße. Die Straße gehört nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sodass auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet wird.

- 2.2 Schreiben der Handwerkskammer vom 08.02.2011:

Keine Bedenken.

- 2.3 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.02.2011:

Untere Wasserbehörde:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Zunächst einmal wird darauf hingewiesen, dass das Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 geändert wurde. Der in der Stellungnahme benannte § 51 a des alten LWG findet sich nun im § 44 des LWG NRW.

Im § 44 Abs. 1 LWG NRW heißt es: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.“

Im § 55 Wasserhaushaltsgesetz wird in Absatz 2 ausgeführt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet im Generalentwässerungsplan der Stadt Hilden bereits berücksichtigt. Die Entwässerung des Plangebietes soll analog der Stellungnahme des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden im Trennsystem erfolgen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt auf Grundlage des genehmigten Generalentwässerungsplanes aus 2010. Vorflut für das Gebiet ist der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße DE-01-M. Eine Vermischung

mit Schmutzwasser erfolgt nicht. Die Möglichkeit der Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den begrünten Teilbereichen ist daher nicht erforderlich, auf entsprechende Untersuchungen kann verzichtet werden.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Industriegebiete gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (MBI. NRW. 659) gegliedert werden. In der Planzeichnung werden ergänzende Festsetzungen aufgenommen und Betriebe der Abstandsklasse VII in den entsprechend festgesetzten Bereichen des Plangebietes ausgeschlossen.

Unbeschadet weitergehender Bestimmungen sind Betriebe und Anlagen der in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) jeweils aufgeführten Abstandsklassen von der Ansiedlung ausgeschlossen.

Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung können nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall für Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Emissionen der geplanten Anlagen z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Durch die Festsetzungen wird auch der Aspekt der Geruchsemissionen auf Ebene des Bebauungsplanes hinreichend berücksichtigt. Weitergehende Regelungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Untere Bodenschutzbehörde:

Keine Bedenken.

Untere Landschaftsbehörde:

Keine Bedenken.

Planungsrecht:

Der Anregung wird gefolgt. Der Kreis Mettmann wird im Rahmen der erneuten Offenlage beteiligt und anschließend nach Abwägung durch den Rat der Stadt Hilden über die Ergebnisse benachrichtigt. Des Weiteren wird dem Kreis Mettmann mitgeteilt, wenn der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

2.4 Schreiben des Landesbetriebes Straßen NRW vom 09.02.2011:

Keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung der hiesigen Niederlassung erfolgt im Zuge der erneuten Offenlage sowie im späteren Bauantragsverfahren.

3. die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 10.01.2011 bis zum 11.02.2011 wie folgt zu behandeln:

3.1 Schreiben von Frau Gabriele Wick vom 31.01.2011:

Die im Rahmen der Bürgeranhörung vom 23.09.2010 vorgebrachten Bedenken wurden im Zuge der Ratssitzung vom 15.12.2010 behandelt und sind somit in die Abwägung zum Bauleitplanverfahren eingeflossen. Die Stadt Hilden setzt sich stets für einen Interessenausgleich ein. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hinzuweisen. Die Stadt ist somit bereits gesetzlich dazu verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Hinweise zum Verkehr und der damit verbundene Verkehrslärm auf der Niedenstraße werden zur Kenntnis genommen. Bei einer Verkehrszählung aus dem Jahre 2013 konnten auf der Niedenstraße 4.588 Fahrzeuge/24 h mit einem Lkw-Anteil von ca. 7 % gezählt (210 / 290 Lkw/24 h) werden. Dies wurde auch in der schalltechnischen Untersuchung in Kapitel 7.4 entsprechend wiedergegeben und berücksichtigt.

Die von der Einwenderin vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt. Bei den von der Einwenderin vorgebrachten „offiziellen Zahlen“ von bis zu 70 dB(A) bezieht sich die Einwenderin vermutlich auf die Lärmkartierung, welche auch im Geoportal der Stadt Hilden abgerufen werden kann. Demnach wird eine Belastung von 65 bis 70 dB(A) lediglich unmittelbar im Nahbereich der Düsseldorfer Straße erreicht. Aufgrund der Verkehrsbelastung der Niedenstraße sind deutlich geringere Werte zu erwarten. Zudem kann ausgeführt werden, dass durch die Erschließung des Plangebietes die Verkehrszunahme bei einem konservativ angesetzten anlagenbezogenen Anteil an neuen Fahrten für den Betrieb der mc^2 nach Änderung auf den Teilflächen 8A, 8B und 8C und Teilfläche 2 von maximal 10 % des Gesamtverkehrs, also weniger als 300 / 450 Fahrzeuge/24 h und weniger als 21 / 29 Lkw/24 h liegen wird.

Bushaltestellen sind im öffentlichen Straßenraum angeordnet und gemäß DIN 18005 zu beurteilen. Daher werden die Bushaltestellen auch nicht im Zuge der Lärmkontingentierung berücksichtigt, da sich die Kontingentierung lediglich mit den gewerblichen Lärmquellen befasst.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an das Aufstellen und den Betrieb der genannten Glascontainer sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Glascontainer befinden sich im öffentlichen Straßenraum, eine Einbeziehung in die Lärmkontingentierung ist daher nicht erfolgt.

Des Weiteren wurde die schalltechnische Untersuchung aufgrund der vorgebrachten Anregungen zu den nicht mehr im Bestand vorhandenen Firmen überarbeitet und das Gutachten aktualisiert.

Verkehrslärm ist im Zuge von Bauleitplanverfahren gemäß DIN 18005 zu beurteilen. Im Zuge der Kontingentierung ist lediglich der gewerbliche Lärm zu berücksichtigen.

Der Hinweis zum bereits in 2010 entfernten Baumbestand auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße 160 wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung wurde auf aktueller Basis erstellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Gutachten mit Stand vom 22.08.2017 dem aktuellen Stand entspricht. Des Weiteren besteht seitens der Stadt Hilden kein Zweifel an der Richtigkeit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung.

Hinsichtlich der geäußerten Kritik zur lediglich kurzen Erwähnung des Lärmgutachtens im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung kann Folgendes ausgeführt werden: Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wurde lediglich auf die schalltechnischen Untersuchungen hingewiesen, da die Ergebnisse noch nicht in die Planunterlagen eingearbeitet waren. Des Weiteren wurde in der Bürgeranhörung dargestellt, dass im Zuge des Weiteren Planverfahrens die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan und seine Festsetzungen einfließen. Seitens der Stadtverwaltung wurde dabei bereits auf die Beteiligungsmöglichkeit im Rahmen der Offenlage hingewiesen. Zum Zeitpunkt der 1. Offenlage stand die schalltechnische Untersuchung zur Verfügung. Diese wurde nun aufgrund der vorgebrachten Anregungen und des geänderten Flächenzuschnittes überarbeitet.

Der Hinweis bezüglich der Ausgleichsfläche wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde eine naturschutzfachliche Bilanzierung vorgenommen. In der Betrachtung des Verhältnisses zwischen altem und neuem Planungsrecht ist zu beachten, dass ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 3. Ände-

zung des Bebauungsplanes i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zulässig war. Im Rahmen der Bilanzierung wurde bereits berücksichtigt, dass 20 Bäume innerhalb der Gewerbegebietsflächen anzupflanzen sind. Vorhandene Bäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Im Ergebnis der zwischen Fachgutachter und dem Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmten Bewertung konnte unter Berücksichtigung der vorzusehenden 20 Bäume innerhalb des Gewerbegebietes sowie dem Pflanzerschutz innerhalb der festgesetzten Grünfläche entlang der Düsseldorfer Straße nachgewiesen werden, dass eine Kompensation bereits durch die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Maßnahmen erfolgt. Hervorgerufen durch die Planung ergibt die Bilanzierung sogar einen Überschuss, sodass keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Daher werden auch keine externen Ausgleichsflächen notwendig.

Die Einwendungen finden in der vorgenannten Art und Weise Berücksichtigung.

3.2 Schreiben von Frau Uschi Köneke vom 31.01.2011:

Die Hinweise zur Bürgeranhörung werden zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen der Bürgeranhörung vom 23.09.2010 vorgebrachten Bedenken wurden im Zuge der Ratssitzung vom 15.12.2010 behandelt und sind somit in die Abwägung zum Bauleitplanverfahren eingeflossen. Die Stadt Hilden setzt sich stets für einen Interessenausgleich ein. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hinzuweisen. Die Stadt ist somit bereits gesetzlich dazu verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Bedenken hinsichtlich der Lärmbelästigung für die Anwohner Niedenstraße und Zeißweg werden nicht geteilt. Im Rahmen der Bürgeranhörung wurde darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vorlagen, jedoch bis zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingearbeitet werden konnten. Daher wurde lediglich auf die schalltechnischen Untersuchungen hingewiesen. Des Weiteren wurde in der Bürgeranhörung dargestellt, dass im Zuge des weiteren Planverfahrens die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan und seine Festsetzungen einfließen. Seitens der Stadtverwaltung wurde dabei bereits auf die Beteiligungsmöglichkeit im Rahmen der Offenlage hingewiesen. Zum Zeitpunkt der 1. Offenlage stand die schalltechnische Untersuchung zur Verfügung. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Gewerbebetriebe sind im Gutachten unter Punkt 3.3 transparent dargestellt. Durch die Berechnung der Emissionskontingente und die verbindliche Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Der Schallschutz für die im Umfeld liegenden schutzwürdigen Nutzungen wird somit gewährleistet.

Das Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die aktualisierte schalltechnische Untersuchung 2017 erstellt wurde und somit Abweichungen zur gesamtstädtischen Lärmkartierung der Stadt Hilden 2008 möglich sind. Das Gutachten basiert auf den aktuellen Angaben und seine Richtigkeit wird seitens der Stadt nicht bezweifelt.

Des Weiteren wurde die schalltechnische Untersuchung aufgrund der vorgebrachten Anregungen zu den nicht mehr im Bestand vorhandenen Firmen überarbeitet und das Gutachten aktualisiert.

Hinsichtlich der Abholzung des Baumbestandes auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße 160 kann ausgeführt werden, dass das Grundstück nicht im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt. Das Grundstück ist inzwischen durch eine Wohnbebauung bebaut worden, welche im Zuge der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurde.

3.3 Schreiben von den Rechtsanwälte Wolf & Partner bevollmächtigt durch Ursula Henneberg-Mönch vom 07.02.2011:

Die Bedenken hinsichtlich konkreter Naturausgleichsflächen werden nicht geteilt. Im Zuge des weiteren Planverfahrens ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden. Dabei wurde eine naturschutzfachliche Bilanzierung vorgenommen. In der Betrachtung des Verhältnisses zwischen altem und neuem Planungsrecht ist zu beachten, dass ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zulässig war. Im Rahmen der Bilanzierung wurde bereits berücksichtigt, dass 20 Bäume innerhalb der Gewerbegebietsflächen anzupflanzen sind. Vorhandene Bäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Im Ergebnis der zwischen Fachgutachter und Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmten Bewertung konnte unter Berücksichtigung der vorzusehenden 20 Bäume innerhalb des Gewerbegebietes sowie dem Pflanzerschutz innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der Düsseldorfer Straße nachgewiesen werden, dass eine Kompensation bereits durch die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Maßnahmen erfolgt. Hervorgehoben durch die Planung ergibt die Bilanzierung, dass keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Gemäß den Zielen der Planung soll mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren durch die Entwicklung eines integrierten Standortes eine Innenentwicklung forciert werden. Demnach wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB mit der vorliegenden Planung verfolgt. Zudem stellt bereits der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Durch den nun vorliegenden Bebauungsplan soll diese Darstellung des Flächennutzungsplanes in verbindliches Planrecht überführt werden. Es wird an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bereits heute im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung liegt. Bei dem Plangebiet handelt es sich keineswegs um ein naturbelassenes Grundstück.

Im Zuge der Vorbereitung der 2. Offenlage wurde zudem eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Im Ergebnis führt die Planung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, sofern die geplanten Rodungen zur Berücksichtigung des Brutgeschehens der sog. Allerweltsarten im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden, um Eingriffe in das Brutgeschehen auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren ist gemäß Artenschutzprüfung die Beleuchtung von Stellflächen und Wegestrukturen mit LED-Leuchtkörpern umzusetzen, um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen. Eine entsprechende Festsetzung wird deshalb gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich inzwischen im Besitz bzw. Zugriff der Firma mc² Europe, sodass die Fläche im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände durch die Erweiterung des Plangebietes im Nordwesten nun über die bestehenden Betriebsflächen der Firma mc² Europe erreicht werden können. Eine maßgebliche Erschließung des Geländes ist somit über die Forststraße vorgesehen. Über die zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommenen Flächen sollen demnach die geplante Halle sowie eine mögliche Tiefgarage erreicht werden können.

Gleichwohl soll im Rahmen der Angebotsplanung eine Zufahrt zur Niedenstraße nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Neben einer Zufahrt für die Feuerwehr sowie Betreiber der Fernmeldeanlage ist auch eine Zufahrt zum Plangebiet von Seiten der Niedenstraße denkbar, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden kann, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

Der Hinweis zu den vorhandenen Bushaltestellen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt; die Bushaltestellen werden in der Begründung zum Bebauungsplan benannt. Die Bushaltestellen befinden sich im öffentlichen Straßenraum.

Den vorgebrachten Anregungen hinsichtlich des Grundstücks Düsseldorf Straße 160 wird gefolgt. Die schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend überarbeitet und die inzwischen realisierte Wohnbebauung auf dem Grundstück mit der Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt. Auch die Begründung zum Bebauungsplan wurde gemäß den Gegebenheiten angepasst.

Der Argumentation, dass es sich bei dem Gebiet, welches durch die Straßen Düsseldorf Straße, Niedenstraße, Eichenstraße und Walter-Wiederhold-Straße begrenzt wird, um ein reines Wohngebiet handelt, wird nicht geteilt. Die Stadtverwaltung sieht hier die Berücksichtigung eines Allgemeinen Wohngebietes als angemessen, insbesondere da in dem genannten Bereich sich durchaus vereinzelt Nutzungen befinden, welche über die reine Wohnnutzung hinausgehen. Neben der Schule können weitere Nutzungen wie beispielsweise Computerunternehmen am Zeißweg benannt werden. Eine Einstufung als reines Wohngebiet kann aber auch im Hinblick der unmittelbar angrenzenden Nutzung westlich der Niedenstraße, östlich der Walter-Wiederhold-Straße sowie südlich der Düsseldorf Straße nicht bestätigt werden. Vielmehr handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Gemengelage. Die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet erscheint daher angemessen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete gewährleistet.

Eine Zufahrt zum Plangebiet unmittelbar über die Düsseldorf Straße wird im Bebauungsplan ausgeschlossen. Damit wird der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW entsprochen und auf Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke verzichtet. Des Weiteren werden somit entlang der Düsseldorf Straße die bestehenden Grünstrukturen erhalten und ein harmonisches Einfügen der Planung in die Bestandssituation gewährleistet.

Hinsichtlich des vom Einwender vorgetragenen Verweises auf den Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung kann darauf hingewiesen, dass die Erschließung über das bestehende Straßennetz erfolgen soll. Eine Erschließung über die Düsseldorf Straße war bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes lediglich als Option benannt. Dabei wird bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 darauf hingewiesen, dass die Düsseldorf Straße im betroffenen Abschnitt noch außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, sodass in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW als Vertreter des Straßenbaulastträgers die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zu beachten sind. Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wurde daher die Möglichkeit einer Erschließung unmittelbar über die Düsseldorf Straße geprüft. Im Ergebnis der Prüfung soll der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW entsprochen werden und auf Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke verzichtet werden.

Die Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Niedenstraße durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wird in Relation zum Gesamtverkehrsaufkommen eine untergeordnete Rolle spielen. Der Hinweis auf den Schulweg wird zur Kenntnis genommen. Allerdings wird durch die untergeordnete Verkehrszunahme in Relation zum Gesamtverkehrsaufkommen sowie aufgrund der durchgeführten Vergrößerung des Bürgersteigs an der Ecke des Gebäude Düsseldorf Straße 160 hier keine erhebliche Auswirkung erwartet. Sofern eine verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an die Niedenstraße erfolgt, ist die Erschließung gemäß den geltenden Vorschriften und Regelungen zu realisieren, sodass zusätzliche Gefahrenpotenziale minimiert werden.

Unmittelbare Auswirkungen auf den Busverkehr sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Gegebenenfalls ist eine Verlagerung der Bushaltestelle vorzusehen, dies ist jedoch im Rahmen konkreter Ansiedlungsabsichten zu prüfen und nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Eine Beeinträchtigung des Busverkehrs kann zum jetzigen Zeitpunkt der Planung nicht festgestellt werden.

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des Werksverkaufs werden nicht geteilt. Im Bebauungsplan wird explizit geregelt, dass in den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksver-

kauf), nur ausnahmsweise zulässig sind. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit wird bereits dokumentiert, dass dies nur eine untergeordnete Nutzung im Plangebiet sein darf. Zudem entspricht diese Festsetzung dem bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, damit gehen die Festsetzungen über die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung hinaus und zeigen, dass hier insbesondere Flächen für das produzierende Gewerbe sowie entsprechende Lagerflächen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Hinsichtlich des befürchteten Verkehrs durch einen möglichen Werksverkauf wird auf die festgesetzten Emissionskontingente im Bebauungsplan verwiesen. Die Einhaltung dieser Werte ist verbindlich, sodass hierdurch bereits ein möglicher Werksverkauf bzw. die damit verbundenen Verkehre hinreichend reglementiert werden.

Die Hinweise zum Verkehr und des damit verbundenen Verkehrslärms auf der Nidenstraße werden zur Kenntnis genommen. Auf die geplante Erschließung über das bestehende Betriebsgelände der Firma mc² Europe an der Forststraße wird hingewiesen. Durch die Möglichkeit, das Plangebiet sowohl von der Forststraße als auch der Nidenstraße zu erreichen, werden die Verkehrsbewegungen besser im Verkehrsnetz verteilt. Zudem wird auf eine Verkehrszählung aus dem Jahre 2013 hingewiesen, bei der auf der Nidenstraße 4.588 Fahrzeuge/24 h mit einem Lkw-Anteil von ca. 7 % (210 / 290 Lkw/24 h) gezählt werden konnten. Dies wurde auch in der schalltechnischen Untersuchung im Kapitel 7.4 entsprechend wiedergegeben und berücksichtigt. Der zu erwartende Verkehr durch das Plangebiet wird in Relation zur bestehenden Verkehrsbelastung eine deutlich untergeordnete Rolle einnehmen. Erhebliche Auswirkungen durch den Mehrverkehr sind nicht zu erwarten.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden umfangreiche Ausführungen zum Immissionsschutz getätigt. Durch die getroffenen Festsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Wohnbebauung gewährleistet werden. Einschränkungen zum nächtlichen Lieferverkehr und Ladetätigkeiten können auf Ebene des Bebauungsplanes aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht getroffen werden, gleichwohl können entsprechende Auflagen Ergebnis des Baugenehmigungsverfahrens werden. Auch in diesem Zusammenhang ist auf die Lärmemissionskontingente zu verweisen, die nachts in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr niedriger Grenzen setzt.

Der Anregung, das Maß der baulichen Nutzung und damit insbesondere die Gebäudehöhe im Bebauungsplan zu bestimmen, wird gefolgt. Im Bebauungsplan werden maximale Gebäudehöhen sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

Den Ausführungen zur schalltechnischen Untersuchung wird teilweise gefolgt. Die schalltechnische Untersuchung wurde auf Grundlage der aktuellen Plangebietsabgrenzung sowie den inzwischen vorhandenen örtlichen Gegebenheiten durchgeführt. Der Gastronomiebetrieb an der Düsseldorfer Straße 160 ist somit nicht mehr im Gutachten benannt und die Fläche östlich der Nidenstraße nun als Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt. Eine Einstufung als Reines Wohngebiet wurde nicht vorgesehen, siehe hierzu bereits die zuvor gemachten Ausführungen.

Der Verkehrslärm der öffentlichen Straßen ist im Zuge von Bauleitplanverfahren gemäß DIN 18005 zu beurteilen und nicht Teil der Emissionskontingentierung. Die DIN 18005 sieht lediglich Orientierungswerte für die jeweiligen Gebietstypen vor. Durch den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung werden die Verkehrsmengen auf der Nidenstraße in einem moderaten Maße zunehmen, sodass keine spürbaren Auswirkungen auf den Verkehrslärm zu erwarten sind.

Im Zuge der Kontingentierung ist lediglich der gewerbliche Lärm zu berücksichtigen. Die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm sind in der Bauleitplanung bindend. Die Vorbelastung für

das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde gemäß den Ausführungen in Kapitel 6.2 ermittelt. Das Gutachten wurde somit gemäß den geltenden Vorschriften erstellt. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die schalltechnische Untersuchung 2017 erstellt wurde und somit Abweichungen zur gesamtstädtischen Lärmkartierung der Stadt Hilden 2008 möglich sind.

Die Begründung wurde gemäß den überarbeiteten schalltechnischen Untersuchungen und Ergebnissen ebenfalls angepasst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die vorhandene Gewerbegebietsausweisung zur Düsseldorfer Straße hin erweitert werden, um hier das derzeit minder genutzte Grundstück für eine gewerbliche Nutzung zu aktivieren. Westlich des Plangebietes hat sich in den vergangenen Jahren die Firma mc² Europe erfolgreich entwickelt. Die Grundstücksflächen der Firma mc² Europe sind mittlerweile ausgeschöpft, sodass in absehbarer Zeit eine Betriebserweiterung notwendig wird. Die Flächen des Plangebietes sollen für eine entsprechende Erweiterung planungsrechtlich vorbereitet werden. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird zudem gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Der Schallschutz für die im Umfeld liegenden schutzwürdigen Nutzungen wird somit gewährleistet. Die vorliegende Planung ist somit keineswegs rücksichtslos, sondern ermöglicht ein Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen.

3.4 Schreiben vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. Ortsgruppe Hilden vom 10.02.2011:

Der Hinweis, dass der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die vorliegende Innenentwicklung begrüßt werden, wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Zielen der Planung soll mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren durch die Entwicklung eines integrierten Standortes eine Innenentwicklung forciert werden. Demnach wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt. Zudem stellt bereits der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden das Plangebiet als Gewerbegebiet dar, durch den nun vorliegenden Bebauungsplan soll diese Darstellung des Flächennutzungsplanes in verbindliches Planrecht überführt werden.

Eine Verschlechterung der Gesamtsituation, wie vom Einwender vorgebracht, kann nicht erkannt werden. Das geplante Gewerbegebiet wird sich aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in das vorhandene Ortsbild einfügen. So wird im Bebauungsplan z.B. entlang der Düsseldorfer Straße eine Grünfläche festgesetzt und die bestehenden Grünstrukturen durch die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert.

Die Interessen der Anwohner werden zudem durch die nun ergänzend getroffenen verbindlichen Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen sowie zu Festsetzungen zum Immissionsschutz gewahrt. Die Gewerbegebiete (GE) werden weiterhin gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (MBI. NRW. 659) gegliedert. So sind die Anlagen der Abstandsklassen I-VII (vormals I-VI) für überwiegende Teile des Plangebietes aufgeschlossen. Lediglich im Südwesten des Plangebietes sind Anlagen der Abstandsklasse VII gemäß Abstandsliste 2007 zulässig. Anlagen der Abstandsklassen I-VI sind auch im Südwesten des Plangebietes unzulässig. Ziel ist es, nur Betriebe und Anlagen zuzulassen, die für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine wesentlichen Störungen verursachen können. Insgesamt ergeben sich im Plangebiet, wie zuvor beschrieben, zwei Untergliederungen im Sinne des Abstandserlasses, in denen Betriebe und Anlagen, die in den festgesetzten Gebieten jeweils angeführten Abstandsklassen, von der Ansiedlung ausgeschlossen sind.

Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung können nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall für Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Emissionen der geplanten Anlagen z.B. durch über den Stand der Technik hinaus-

gehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen, soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Diese Ausnahmeregelung trägt der neusten Entwicklung und den damit einhergehenden sich stetig ändernden Stand der Technik Rechnung.

Der Anregung zu den Baugrenzen wird dahingehend gefolgt, dass das Planverfahren nun einen qualifizierten Bebauungsplan vorsieht und Baugrenzen aufgenommen wurden. Da das bestehende Gebäude der Firma mc² Europe an der Forststraße nicht in Gänze parallel zur Düsseldorfer Straße B 228 steht, wurde im nun vorliegenden Bebauungsplan die Baugrenze nicht in Gänze an der Gebäudekante Forststraße 2/2a ausgerichtet. Der Aufbau der Baugrenze orientiert sich parallel zur Düsseldorfer Straße, ein einheitliches Ortsbild kann somit erhalten bleiben.

Eine Verbreiterung des Grünstreifens wird nicht vorgesehen. Die festgesetzte Baugrenze hält jedoch einen Abstand von 3 m zur festgesetzten Grünfläche ein, sodass der bestehende Gehölzbestand innerhalb der privaten Grünfläche einen zusätzlichen Schutzabstand erhält. Im Zuge des Planverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde eine naturschutzfachliche Bilanzierung vorgenommen. In der Betrachtung des Verhältnisses zwischen altem und neuem Planungsrecht ist zu beachten, dass ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zulässig war. Im Rahmen der Bilanzierung wurde bereits berücksichtigt, dass 20 Bäume innerhalb der Gewerbegebietsflächen anzupflanzen sind. Vorhandene Bäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Im Ergebnis der zwischen Fachgutachter und Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmten Bewertung konnte unter Berücksichtigung der vorzusehenden 20 Bäume innerhalb des Gewerbegebietes sowie dem Pflanzerschutz innerhalb der festgesetzten Grünfläche entlang der Düsseldorfer Straße nachgewiesen werden, dass eine Kompensation bereits durch die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Maßnahmen erfolgt. Hervorgehoben durch die Planung ergibt die Bilanzierung, dass keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Die schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Nidenstraße“ in Hilden-West mit Stand vom 22.08.2017 berücksichtigt die Wohnhäuser östlich des Plangebietes an der Nidenstraße, nördlich des Plangebietes am Porscheweg und nördlich des Plangebietes an der Forststraße als Allgemeine Wohngebiete. Der Anregung des Einwenders wird in diesem Punkt entsprochen.

Die Bedenken hinsichtlich der festgesetzten Emissionskontingente werden nicht geteilt. Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes handelt es sich bei der vormaligen Fläche GE2 nun um die Fläche GE 8b. Für die Fläche wird ein Emissionskontingent von 65 dB(A)/m² (tags) und 51 dB(A)/m² (nachts) festgesetzt. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Der Schallschutz für die im Umfeld liegenden schutzwürdigen Nutzungen wird somit gewährleistet.

Der Anregung, einen Ausschluss von Gewerbeansiedlungen mit nächtlichem Lieferverkehr vorzusehen, wird nicht gefolgt. Ein genereller Ausschluss von nächtlichem Lieferverkehr kann schon allein aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage im Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden. Gleichwohl trägt der Bebauungsplan mit den festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten dafür Sorge, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Bei der Steuerung von Lieferverkehr handelt es sich um organisatorische Maßnahmen, welche im Zuge von Baugenehmigungsverfahren bei Vorliegen einer konkreten Planung geprüft werden.

Der Anregung zu Betrieben der Abstandsklasse VII wird gemäß den oben genannten Ausführungen gefolgt. Lediglich im Südwesten des Plangebietes, in einem Bereich, wo der Abstand von 100m eingehalten wird, sind Anlagen der Abstandsklasse VII gemäß Abstandsliste 2007 zulässig. Anlagen der Abstandsklassen I-VI sind auch im Südwesten des Plangebietes

unzulässig.

4. die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 103, 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Diesem Beschluss liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, zugrunde.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung liegt im Hildener Westen im westlichen Eckbereich von Düsseldorfer Straße und Niedenstraße.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 1 die Flurstücke 307, 308, 313 und 194 (teilweise). Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 7.130 m².

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich die gewerbliche Nutzung des Plangebietes ermöglichen.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 14.07.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103, 3. Änderung gefasst. Dies geschah vor dem Hintergrund eines konkreten Vorhabens, welches sich allerdings in der Zwischenzeit nicht mehr konkret darstellt. Es besteht aber weiterhin das Interesse der Firma mc² Europe (vormals Profair), diese Fläche für eine Betriebserweiterung vorzusehen. Die Stadt Hilden erachtet es zudem für sinnvoll, diesen Bereich durch ein Bauleitplanverfahren zu überplanen und eine bessere Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen. Daher wurde der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung gemäß Beschluss des Rates der Stadt Hilden vom 15.12.2010 – im Rahmen des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans – als „Angebotsbebauungsplan“ weitergeführt.

Das Plangebiet befindet sich an der Düsseldorfer Straße im Westen des Stadtgebietes Hilden. Es umfasst Grundstücksflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße und der Niedenstraße.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ wird im Westen und zum überwiegenden Teil im Norden durch vorhandene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen begrenzt. Lediglich im Nordwesten grenzen Grünstrukturen an das Plangebiet und daran anschließend Wohnnutzungen an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Niedenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße begrenzt.

Am 23.09.2010 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgeranhörung zu dem Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei (Anlage 1a-c). Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden.

Der damalige Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 10.01.2011 bis zum 11.02.2011 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der in der Offenlage vorgebrachten privaten Anregungen sowie Schreiben der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan-Entwurf inhaltlich überarbeitet. Die von den offiziellen Stellen vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnten weitgehend Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegungen hatten Einwander Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes geäußert. Diese waren im Wesentlichen auf die damals geplante Erschließung ausschließlich über die Niedenstraße und die sich ergebenden Mehrverkehre zurückzuführen. Zur Lösung dieser Konflikte hat die Firma mc² Europe inzwischen im unmittelbaren Anschluss an die

bestehenden Hallen zusätzliche Flächen erworben, sodass die Erschließung entzerrt werden kann und Immissionskonflikte vermieden werden können. Die entsprechenden Flächen sollen nun in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert werden. Eine maßgebliche Erschließung des Geländes ist somit über die Forststraße vorgesehen. Über die zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommenen Flächen sollen demnach die geplante Halle sowie eine mögliche Tiefgarage erreicht werden können.

Gleichwohl soll im Rahmen der Angebotsplanung eine Zufahrt zur Niedenstraße nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Neben einer Zufahrt für die Feuerwehr sowie Betreiber der Fernmeldeanlage ist auch eine Zufahrt zum Plangebiet von Seiten der Niedenstraße denkbar, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden kann, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

Weiterhin wurden im Zuge der Überarbeitung der Unterlagen zur nun beabsichtigten 2. Offenlage von einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB auf einen qualifizierten Bebauungsplan gewechselt, da der Bebauungsplan Nr. 103 keine Festsetzungen zum Maß der Bebauung beinhaltet. Im Zuge der 3. Änderung sollen für das Plangebiet dezidierte Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Im Entwurf des Bebauungsplans sind nun maximale Gebäudehöhen vorgesehen. Zudem werden die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der in der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die festgesetzten zulässigen Emissionskontingente im Bebauungsplan wurden angepasst. Die Bebauung östlich der Niedenstraße wurde als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VII (vormals I-VI) werden im Bebauungsplan für überwiegende Teile des Plangebietes aufgeschlossen. Lediglich im Südwesten des Plangebietes sind Anlagen der Abstandsklasse VII gemäß Abstandsliste 2007 zulässig. Anlagen der Abstandsklassen I-VI sind im Südwesten des Plangebietes unzulässig. Ziel ist es, nur Betriebe und Anlagen zuzulassen, die für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine wesentlichen Störungen verursachen können.

Im Zuge der Erarbeitung des nunmehr zur Beratung gestellten Entwurfs des Bebauungsplans wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde eine naturschutzfachliche Bilanzierung vorgenommen. Im Ergebnis der zwischen Fachgutachter und dem Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmten Bewertung konnte unter Berücksichtigung der vorzusehenden 20 Bäume innerhalb des Gewerbegebietes sowie dem Pflanzerschutz innerhalb der festgesetzten Grünfläche entlang der Düsseldorfer Straße nachgewiesen werden, dass eine Kompensation bereits durch die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Maßnahmen erfolgt. Hervorgerufen durch die Planung ergibt die Bilanzierung, dass somit keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Daher werden auch keine externen Ausgleichsflächen notwendig und somit auch nicht festgesetzt.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2017 wurde eine ergänzende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Beleuchtung von Stellflächen und Wegstrukturen im Plangebiet ist demnach ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern zu realisieren, um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen.

Der Anregung, das Maß der baulichen Nutzung und damit insbesondere die Gebäudehöhe im Bebauungsplan zu bestimmen, wird gefolgt. Das Planverfahren sieht nun einen qualifizierten Bebauungsplan vor. Im Bebauungsplan werden maximale Gebäudehöhen sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Des Weiteren werden Baugrenzen sowie Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage) im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der Anregungen des Kreises Mettmann wurden zudem die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in der Begründung überarbeitet und auf die geltende Gesetzesgrundlage Bezug genommen. Das Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen wurde zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 geändert. Der in der Stellungnahme benann-

te § 51a des alten LWG findet sich nun im § 44 des LWG NRW.

Dem erneuten Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 21.08.2017 zugrunde.

Auf der städtischen Internetseite könnten unter www.hilden.de/stadtplanung -> aktuelle Verfahren zur Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen -> Hilden-West -> 103-03 die der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans zugrunde liegenden Fachgutachten eingesehen werden:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung -Hilden- „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 14.08.2017
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung -Hilden- „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 22.05.2017
- Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, TAC Technische Akustik, 22.08.2017

Der unmittelbare Link zu den Informationen und Dateien des Bebauungsplanverfahrens lautet:

<https://ssl.o-sp.de/hilden/plan/uebersicht.php?S=5&L1=8&pid=16451>

Falls der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 11.10.2017 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanentwurfes beschließt, ist die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum November / Dezember 2017 geplant.

gez.
B. Alkenings
Bürgermeisterin