

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 25.08.2017
AZ.: IV/61.1 B-Plan 103-03 ISR

WP 14-20 SV 61/150

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorf Straße / Nidenstraße:

1. Erweiterung des Plangebiets
2. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage vom 10.01. bis zum 11.02.2011
3. Offenlagebeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss
Rat der Stadt Hilden

20.09.2017
11.10.2017

Vorberatung
Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss

20.09.2017

einstimmig beschlossen

Rat der Stadt Hilden

11.10.2017

Anlage 0: Lage im Stadtgebiet

Anlage 1a: Protokoll zur Bürgeranhörung am 23.09.2010

Anlage 1b: Anhang zum Protokoll der Bürgeranhörung

Anlage 1c: Anwesenheitsliste zur Bürgeranhörung

Anlage 2a: Anregungen von Behörden und TÖB zur Beteiligung parallel zur Offenlage 2011

Anlage 2b: Anregungen von Bürgerinnen und Bürger in der Offenlage 2011

Anlage 3: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103-03 (Stand: 21.08.2017)

Anlage 4a: Entwurf der Textlichen Festsetzungen

Anlage 4b: Legende zum Entwurf des Bebauungsplans 103-03

Anlage 4c: Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung auf Din A3)

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 begrüneten 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. Hervorgerufen 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

Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 25. August 2017.



200 Meter
Maßstab: 1:10000

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.



Aufstellung Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 23.09.2010

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem folgenden Protokoll nicht um ein Wortprotokoll, sondern um ein Inhaltsprotokoll handelt.

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. Die Stadt Hilden erachtet es allerdings für sinnvoll, diesen Bereich durch ein Bauleitplanverfahren zu überplanen und eine bessere Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung nun als Angebotsbebauungsplan weitergeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich an der Düsseldorfer Straße im Westen des Stadtgebietes Hilden. Es umfasst Grundstücksflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße und der Nidenstraße. Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Nidenstraße“ wird im Westen und Norden begrenzt durch vorhandene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen, Im Osten durch die Nidenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 1, die Flurstücke 307 und 308. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Entwurfsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 6.100 m².

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 30.04.2009 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. als Ratsvertreter: Herr Burchartz, Frau Hebestreit, Herr Reffgen
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Herr Thoma
4. als Vertreter des mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragten Stadtplanungsbüros (ISR Stadt + Raum): Herr Füge, Herr Felsmann

Herr **Groll** eröffnete die Sitzung um 18:00 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung sowie die Vertreter des Planungsbüros ISR (dieses Büro wurde von der Fa. Profair mit der Erstellung des VEP Nr. 16 beauftragt) vor.

Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Ablauf der Bürgeranhörung aufgeklärt und auf die Bedeutung dieser Veranstaltung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen. Außerdem informierte Herr **Groll** die Anwesenden darüber, dass die Fragen sowie die Antworten darauf und die Anregungen allgemein protokolliert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates weitergegeben werden können und im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden. Das Protokoll kann bei der Verwaltung ca. zwei bis drei Wochen nach der Veranstaltung angefordert werden. Zudem verwies Herr **Groll** auf die Möglichkeit, sich im Internet über den weiteren Verlauf des Planverfahrens zu informieren. Bei der späteren Offenlage könnten sich die Bürger ausführlich über den konkreten Bebauungsplanentwurf informieren und Anregungen vortragen. Daneben würden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Untersuchungen (z. B. Schalltechnische Untersuchung, Umweltbericht) zur Verfügung stehen.

Im Anschluss erläuterte Herr **Felsmann** als Vertreter des mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüros ISR die verschiedenen Verfahrensschritte bei der Aufstellung eines Bauleitplans. Er stellte im Folgenden die gegenwärtige Situation vor Ort und die beabsichtigten Planungen anhand einer Präsentation vor.

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen als Grünlandfläche genutzt. Im Eckbereich der Düsseldorfer Straße und der Niedenstraße ist ein Funkmast einschl. Nebengebäuden vorhanden. Diese fernmeldetechnischen Anlagen sind durch einen Zaun eingefriedet. Längs der Düsseldorfer Straße in Höhe des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen. Das Umfeld des Planbereichs wird wesentlich geprägt durch die großflächigen Gewerbegebiete im Hildener Westen. Nördlich und westlich des Plangebietes schließen gewerbliche Nutzungen an. Südlich der Düsseldorfer Straße befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Strukturen. Östlich der Niedenstraße befindet sich im Eckbereich zu der Düsseldorfer Straße ein Gastronomiebetrieb. Der weitere Verlauf der Niedenstraße wird primär durch eine Wohnbebauung geprägt.

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 Profair erfolgreich entwickelt. Die Grundstücksflächen der Firma Profair sind mittlerweile ausgeschöpft, sodass in absehbarer Zeit eine Betriebserweiterung notwendig wird. Grundsätzliche Absicht der Firma Profair ist es, die Flächen des Plangebietes für eine Betriebserweiterung in Anspruch zu nehmen. Eine konkrete Planung oder eine Bauabsicht besteht derzeit jedoch nicht.

Gleichwohl wird der Bedarf an weiteren gewerblichen Flächen in der Stadt Hilden erkannt und es soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Angebotsplanung durch die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen verfolgt werden. Auch sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden hier die planungsrechtliche Grundlage für die Gewerbegebietsausweisung vor. Durch die Entwicklung von integrierten Standorten soll eine Innenentwicklung forciert werden. Es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, soll auf der Grundlage des Baugesetzbuches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet erweitert werden. Die städtebauliche Konzeption sieht demnach eine Erweiterung der gewerblichen Flächen in Richtung Düsseldorfer Straße vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sollen demnach reduziert und längs der Düsseldorfer Straße analog zum westlich anschließenden Teilbereich des Bebauungsplanes entlang geführt werden. So soll ein gleichmäßig breiter Grünstreifen zwischen der Düsseldorfer Straße und dem Gewerbegebiet vorgesehen werden, in dem sich die vorhandenen Gehölzstrukturen einordnen und planungsrechtlich gesichert werden können.

Ferner erläuterte Herr **Felsmann**, dass die Planung derzeit auf drei Entwurfsvarianten aufbaut. Zwei Varianten sehen gemäß der Planungsintention eine Erweiterung der gewerblichen Flächen vor. Eine Variante sieht die Nullvariante als verbleibende Option vor. Eine konkrete Entwurfsplanung besteht für das Plangebiet derzeit nicht. Es soll vielmehr eine Angebotsplanung durch die Erweiterung des Gewerbegebietes verfolgt und demnach neue Entwicklungsmöglichkeiten für die umliegenden Gewerbebetriebe oder neue Betriebe geschaffen werden.

In der Variante 1 kann die Erschließung über die Nidenstraße in das Plangebiet erfolgen. Die Zufahrt des Gewerbegebietes verläuft demnach nördlich der vorhandenen fernmelde-technischen Anlagen, welche im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt werden soll. Die privaten Grünflächen führen längs der Düsseldorfer Straße und der Nidenstraße und können so das Gewerbegebiet als auch die Fläche für die Versorgungsanlagen räumlich einfassen.

Die Variante 2 verfolgt grundsätzlich das gleiche Ziel wie Variante 1, jedoch ist hier die Erschließung alternativ an der Düsseldorfer Straße im Westen des Plangebietes vorgesehen. Das Gewerbegebiet kann bei dieser Variante in etwa die gleichen Ausmaße einnehmen. Die privaten Grünflächen können in der Variante 2 jedoch in Verlängerung der Düsseldorfer Straße auch längs der Nidenstraße weitergeführt werden.

Die Variante 3 umschreibt die Nullvariante gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan. In dieser Variante können die Planungsziele, ein weiteres Angebot an gewerblichen Flächen zu schaffen, nicht erzielt werden.

Planungsintention ist es, durch die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen Synergien zu erzeugen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Ferner erscheint grundsätzlich eine Erschließung des Plangebietes von der Nidenstraße planerisch sinnvoller, da westlich der Kreuzung Nidenstraße keine Ortsdurchfahrt ausgewiesen ist und hier keine weitere Anbindung an die Düsseldorfer Straße vorgesehen werden sollte, auf entsprechende Aussagen von Straßen NRW wurde hingewiesen.

Vor diesem Hintergrund sollte die Variante 1 im weiteren Verfahren weiter verfolgt werden.

Ferner führte Herr **Felsmann** aus, dass zur Variante 1 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde, wonach eine gewerbliche Nutzung mit den angegebenen Emissionskontingenten im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung gemäß DIN 45691 in Bezug auf die Wohnflächen außerhalb des Plangebietes möglich ist. Die beabsichtigte Nutzung kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden entwickelt werden.

Analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung, soll der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird passend zum rechtskräftigen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes werden zur Sicherung des Hildener Zentrums Ausschlüsse bzw. Einschränkungen zu Einzelhandelsbetrieben aufgenommen. Bordelle, Dirnenunterkünfte und Einrichtungen mit erotischen Angeboten sowie Vergnügungsstätten werden hier ausgeschlossen.

Für den Ausschluss liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang der Stadt Hilden, an der Düsseldorfstraße. Demnach sind besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraums und die getroffenen Regelungsnotwendigkeiten gegeben. Auch schließen nordöstlich des Plangebietes vorwiegend Wohnnutzungen an. Diese sensible Nutzung steht in einem Konflikt mit den hier in Rede stehenden Einrichtungen. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten im Bereich des Ortseingangs werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild und sog. „Trading-Down-Effekte“ befürchtet. Im Hildener Stadtgebiet gibt es an weniger sensiblen Standorten Flächen, an denen diese Nutzungsarten grundsätzlich möglich sind.

Das Gewerbegebiet soll gemäß den bestehenden Festsetzungen nach Vorgaben des Abstandserlasses 2007 gegliedert werden, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und den nordöstlichen anschließenden Wohnnutzungen sicher zu stellen. Demnach sollen innerhalb des Gewerbegebietes alle Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Anlage 1 des Abstandserlasses 2007 (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007) ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sollen nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden und orientieren sich demnach an § 34 BauGB. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Aussage zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes primär eine Erweiterung des Gewerbegebietes vorgenommen wird, soll, soll grundsätzlich an den Festsetzungen festgehalten werden. Auch erscheint aus städtebaulicher Sicht keine zwingende Regelungsnotwendigkeit. Durch die getroffenen Festsetzungen und den Vorgaben des § 34 BauGB kann in einer ausreichenden Weise das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche geregelt werden.

Im Anschluss an den Vortrag von Herrn **Felsmann** wies Herr **Groll** darauf hin, dass nun Anmerkungen gemacht werden könnten.

Die Bürgerinnen und Bürger stellten folgende Fragen bzw. gaben folgende Anregungen zur Planung:

** Warum wurde der Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und warum wird der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan weiter geführt ?*

Herr **Groll** und Herr **Füge** stellten dazu klar, dass am 14.07.2010 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung gefasst wurde. Dies geschah vor dem Hintergrund eines

konkreten Vorhabens, welches sich allerdings in der Zwischenzeit nicht mehr im Detail darstellt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass weiterhin das Interesse der Firma Profair besteht, diese Fläche für eine Betriebserweiterung vorzusehen. Die Stadt Hilden hält es zudem für sinnvoll, diesen Bereich durch ein Bauleitplanverfahren überplanen zu lassen und dadurch eine bessere Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung nun als Angebotsbebauungsplan weitergeführt werden.

** Es wurde angemerkt, dass alternativ die Umsetzung einer Wohnbebauung geprüft werden sollt.*

Herr **Groll** erklärte, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Es ist somit dokumentierte Absicht der Stadt Hilden, diesen Bereich für eine gewerbliche Entwicklung vorzusehen. Des Weiteren weist Herr Groll auf die Vorprägung des Umfeldes hin, weshalb eine gewerbliche Entwicklung dieses Gebietes naheliegt.

** Durch die Container der Fa. Profair wird schon heute genügend Lärm erzeugt, worunter die Einwohner der Forststraße zu leiden haben. Das Ordnungsamt geht nicht den tatsächlichen Bürgerbelangen (Lärmbelästigung) nach. Es müsste öfter tätig werden.*

Hierzu erklärte Herr **Groll**, die Einhaltung der Ruhe sei in der Zeit zwischen 22Uhr und 6Uhr zu gewährleisten. Trotzdem soll darüber nachgedacht werden, ob der Beladeverkehr nicht eingehaust werden kann.

** Warum nimmt die Firma Profair nicht das westlich der Forststraße liegende Eckgrundstück der Fa. Krupp für ihre geplanten Erweiterungsabsichten?*

Herr **Groll** mutmaßte, dies könne an den unterschiedlichen Preisvorstellungen sowohl des Kaufinteressenten wie auch des Grundstückeigentümers liegen.

** Ist das Lärmgutachten schon einsehbar?*

Herr **Groll** erklärte, das sei über die städt. Internetseite möglich.

** Die Verkehrssituation wurde kritisch hinterfragt und auf die Gemengelage Gewerbe und Wohnen hingewiesen.*

Herr **Groll** erklärte, dass die Problematik, welche sich aus der Gemengelage von Gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen ergibt, insbesondere im Hildener Westen sehr gut bekannt sei. Planungsrechtlich ist gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Hilden der Bereich allerdings nicht - wie von einigen Anwohnern vorgebracht - als Mischgebiet, sondern als Gewerbegebiet zu beurteilen. Deshalb ist die beabsichtigte Planung grundsätzlich im Plangebiet zulässig.

Herr **Felsmann** verwies nochmals auf die Schalltechnischen Untersuchungen, welche bereits durchgeführt wurden. Herr **Füge** ergänzte hierzu, dass die Untersuchungen aufgrund objektiver Berechnungen erfolgt sind und hierdurch der Nachweis erbracht wird, dass die

beabsichtige gewerbliche Nutzung mit den angegebenen Emissionskontingenten im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung gemäß DIN 45691 (in Bezug auf die Wohnflächen außerhalb des Plangebietes) möglich ist.

Herr **Felsmann** erklärte, dass die Variante 1 favorisiert wird, da die Anbindung an die Düsseldorfer Straße - wie in Variante 2 vorgeschlagen - seitens Straßen NRW abgelehnt wird. Herr **Groll** führte hierzu weiter aus, dass das Plangebiet an der freien Strecke der B 228 liegt und hier keine Anbindung möglich ist. Eine Anbindung an die Düsseldorfer Straße wäre laut Herrn Groll nur denkbar, wenn hier der Status der Straße entsprechend geändert würde, was mit enormen Aufwand und Kosten verbunden wäre. Zur Variante 3 wurde erläutert, dass es sich hierbei um die Null-Variante handele, wonach eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks nur im nördlichen Bereich zulässig ist und die Zufahrt über die Niedenstraße erfolgen würde.

** Es wird eine 4. Variante angeregt, bei der das Grundstück über das Gelände der Firma Profair erschlossen wird.*

Herr **Groll** verwies darauf, dass diese Variante im Zuge des Planverfahrens geprüft wird. Ferner handelt es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan, so dass - falls die Firma Profair nicht das Plangebiet zur Betriebserweiterung erwirbt - eine Erschließung trotzdem möglich sein muss. In diesem Fall muss sichergestellt sein, dass das Grundstück der Firma Profair nicht zur Erschließung des Plangebietes benötigt wird.

** Zum Thema Schallimmissionen äußern einige Anlieger Bedenken, dass die Richtwerte des Gutachtens nach Umsetzung der Planung möglicherweise nicht eingehalten werden. Wer überprüft die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte?*

Herr **Groll** erklärte, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die im Gutachten ermittelten Grenzwerte einzuhalten sind und im Bauleitplanverfahren entsprechende Monitoring Maßnahmen festgesetzt werden können. Ferner können die Bürger eine Überprüfung durch das Ordnungsamt der Stadt Hilden einfordern.

** Ist die parallel zur Düsseldorfer Straße verlaufende Grünfläche auch bei der Neuplanung weiterhin geschützt?*

Herr **Groll** beantwortete die Frage mit ja.

** Die Zufahrt zum Plangebiet sollte über die Düsseldorfer Straße erfolgen, um die Anwohner an der Niedenstraße und Forststraße vor zusätzlichen gewerblichen Verkehr zu schützen.*

Herr **Groll** nahm die Anregung zur Kenntnis und erklärte, dass der Anregung im weiteren Verfahren nachgegangen wird. Ferner wies er jedoch auf das bestehende Gewerbegebiet hin und erklärte, dass bereits mit dem bestehenden Planungsrecht mit gewerblichem Verkehr zu rechnen ist.

Weitere Anregungen und Aussagen wurden gemacht wie

- * *Der Wohnwert der Häuser und der Wohnungen sinkt durch Gewerbeansiedlungen*
- * *Wohnenklaven sollten bei der Planung mehr Beachtung finden*
- * *Es sollen verbindliche max. Gebäudehöhen im Plangebiet festgesetzt werden. Die Gebäudehöhen sollten im Plangebiet auf maximal 10 m begrenzt werden.*

Herr **Groll** und Herr **Felsmann** erklärten, dass diese Anregungen im weiteren Planverfahren überprüft werden.

Nach Ende der Diskussion erklärte **Herr Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in etwa zwei Wochen im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stünde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates sowie auf die Beteiligungsmöglichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 20:00 Uhr.

Gez. Groll

Protokoll: M.Sc. Dipl.-Ing. Tim Felsmann

Herrn
Lutz Groll
Stellvertr. Amtsleiter
Planungs- und Vermessungsamt
der Stadt Hilden
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Hilden, den 12.10.2010

nachrichtlich an
alle Ratsfraktionen der Stadt Hilden

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung
Protokoll der Bürgeranhörung am 23.09.2010 vom 05.10.2010**

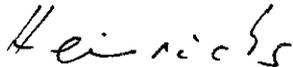
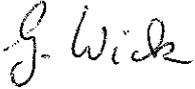
Sehr geehrter Herr Groll,

nach sorgfältiger Durchsicht unserer Aufzeichnungen, bitten wir darum, dass das Protokoll der Bürgeranhörung vom 23. September 2010 mit folgenden Punkten ergänzt wird :

- Eine Anwohnerin gab zu bedenken, dass die geplante Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Gaststätte Manerts Penn den Konflikt zwischen Wohnbebauung und geplantem Gewerbe noch weiter verschärfen wird. Von den Vertretern der Stadt wurde dieser Aussage nicht widersprochen.
- Der Schulweg Niedenstraße ist für die Kinder aus dem Hildener Westen schon jetzt sehr gefährlich, vor allem durch den vielen Lastverkehr und das Zurasen der Autos auf die Ampel der Kreuzung Niedenstraße/Düsseldorfer Straße.
- Die Methode des Monitoring als Überprüfungsinstrument des Lärmschutzes konnte Herr Groll nicht erklären. Es wurden keine weiteren Überprüfungsinstrumente Lärmschutz genannt.
- Das Lärmgutachten wurde erst einen Tag vor der Bürgeranhörung ins Internet gestellt. In der Anhörung wurde das Gutachten von Seiten der Stadt und der Firma ISR nur kurz angesprochen und nicht ausführlich erläutert. Statt dessen wurden die Bürger mehrfach darüber aufgeklärt, dass Lärmwahrnehmung sehr unterschiedlich sein kann und eine weitgehend subjektive Empfindung ist.
- Die Höhe der Gebäude wurde nach einer kurzen Diskussion auf 10 Meter limitiert. Auf spätere Nachfrage wurde aber auch die Möglichkeit eingeräumt, dass man sich auch auf andere Höhen hätte einigen können. Zum Beispiel auf 6 oder 8 Meter.
- Herr Groll nannte im Laufe der Diskussion ad hoc mehrere Beispiele für brachliegende Gewerbeflächen im Hildener Westen, die nur reaktiviert werden müssten.

- Ein von ISR angesprochenes Schreiben des Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Grundstückszufahrt über die Düsseldorfer Straße konnte von den Bürgern nicht eingesehen werden.
- Sowohl die Anwohner der Forststraße als auch die Anwohner der Nidenstraße wiesen darauf hin, dass schon jetzt die Lärmbelastung durch Lastverkehr und Gewerbebetriebe sehr hoch ist. Sie sprachen sich gemeinsam dagegen aus, dass noch mehr Lärm den Anwohnern zugemutet wird.

Mit freundlichen Grüßen

- E. Adam
Nidenstr. 11 
- L. Adam
Nidenstr. 11 
- J. Heinrichs
Nidenstr. 4 
- U. Henneberg-Mönch
Nidenstr. 4 
- U. Köneke
Zeißweg 2 
- D. Verhufen
Nidenstr. 11 
- K. Verhufen
Nidenstr. 11 
- G. Wick
Zeißweg 2a 

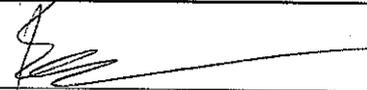
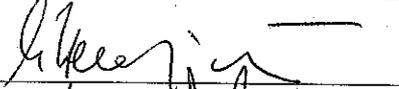
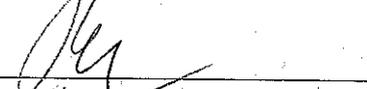
**Bürgerinformationsveranstaltung
zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung (VEP Nr.
16) (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)**

Anwesenheitsliste

	Name / Anschrift	e-mail-Adresse	Unterschrift
EM	Hebestreit, D.		D. Hebestreit
EM	T. D. S. ...	Fl.	T. D. S.
	Claas Hilden ^{Forststr.}		Claas
	Kapmann Forststr.		Kapmann
	ETZRODT, UTE		U. Etzrodt
	ETZRODT, HARRY		H. Etzrodt
	Dahn ^{Forststr. 6} Kalle		J. Dahn
	Dahn ^{Forststr. 6} Hans-H.		Dahn
	Liébet-Radenberg Niederstr. 11-19		Liébet-Radenberg
	Farnung Forststr. 4		G. Farnung
	Wich Zeisweg 2a		G. Wich
	Köhneke, Ursula Zeisweg 2		U. Köhneke
	René Siemon Niederstr. 6	rsiemon@kswiss.de	R. Siemon
	Sophie Siemon Niederstr. 98		S. Siemon
	WIECZOREK FORSTSTR 4		W. Wiczorek
	Verhefen, Dirk/Kath Niederstr. 11		Verhefen
	Jaslo Adam Niederstr. 11		Eva Raden Niederstr. 11

**Bürgerinformationsveranstaltung
zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung (VEP Nr.
16) (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)**

Anwesenheitsliste

Name / Anschrift	e-mail-Adresse	Unterschrift
Bergner DVH	Hausvers, Bergner @ t-online.de	
Heinrichs	—	Heinrichs
Hamberg-Möuhl	—	
M. Weber		M. Weber
Ludger Reffgen / BA - Fraktion		
Hindelang, Karl Forststr. 6		Hindelang
Niels Reitz, Forststr. 6		N. Reitz

RM

RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH

VORWEG GEHEN

Ihre Zeichen:	Abteilung: WSR-M-UP	Mit der Bitte um:	
Ihre Nachricht: 03.01.2011	Bearbeiter: Herr Wilkes	Kenntnisnahme X	Rückgabe
Unsere Zeichen: WSR-M-UP/Wi.	Durchwahl: 02173 3994 1235	Erladigung	Verbleib X
Datum, 14.01.2011	Telefax: 02173 3994 1411	Stellungnahme	Telefon-Anruf

RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH,
Elisabeth-Selbert-Straße 2, 40784 Langenfeld

**Beiliegend senden wir Ihnen die gewünschten
Unterlagen zur weiteren Verwendung.**

ISR Stadt + Raum GmbH & Co KG
Herrn Dipl.-Ing. M:Sc. Tim Felsmann

Trassenauskunft – Nr.: S 16534

Faxnummer 02129-566 209 16

Ort:	Hilden	Straßen	Düsseldorfer Str. / Nießenstr.
-------------	---------------	----------------	---------------------------------------

Überreicht wurden: **3 x Plan + Hinweis Achtung Strom**

Hinweis: Die Angaben zur Trassenauskunft werden in einer automatisiert geführten Datenbank erfasst!
Die Unterlagen sind nur für die vorgesehene Maßnahme bestimmt und dürfen an Dritte nicht weitergegeben werden.

Vorsicht! Mit Antreffen der Kabel in geringerer oder größerer Tiefe muss evtl. gerechnet werden!
Zur Ermittlung der genauen Kabellage bitte Probeschachtungen durchführen, da Abweichungen möglich sind.
Die von uns erteilte Auskunft verliert ihre Gültigkeit, wenn **nicht innerhalb von 4 Wochen** nach dem oben genannten Datum mit der Arbeitsausführung begonnen wird.
Beim Antreffen von nicht im Plan enthaltener Kabellagen oder Änderungen der Baumaßnahme bitten wir umgehend um Benachrichtigung.
Die Schutzanweisung für Versorgungsanlagen ist zu beachten!

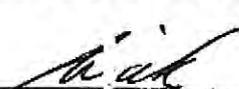
Sie erreichen den zuständigen Mitarbeiter der Standorte Neuss und Langenfeld:

Standort Neuss			
<input type="checkbox"/>	Standort Neuss	Telefonische Meldeannahme	Tel. 02131 – 71 2288 Fax 02131 – 71 2287
<input type="checkbox"/>	Operation	Hr. Orlean	Tel. 02131 – 71 2165 Fax 02131 – 71 2135
Standort Langenfeld			
<input type="checkbox"/>	Standort Langenfeld	Telefonische Meldeannahme	Tel. 02131 – 71 2288 Fax 02131 – 71 2287
<input checked="" type="checkbox"/>	Operation	Hr. Zymek	Tel. 02173 – 3994 1371 Fax 02173 – 3994 1451

**Bei Kabelbeschädigungen oder Störungen ist eine Nachricht
unter Telefonnummer 0180 2 11 22 44 unbedingt erforderlich!**

**Die Schutzanweisung für Versorgungsanlagen ist unter
www.rwerheinruhrnetzservice.com Service – Publikationen zu finden.**

Vertreter der Firma
Anlage: 1 Hinweis Schutzanweisung


i.A. Heinz-Tieter Wilkes
Regionalzentrum Neuss

!!! Achtung !!!

RWE Rhein-Ruhr Netzservice

Achtung ...

Strom

Was tun im Notfall:

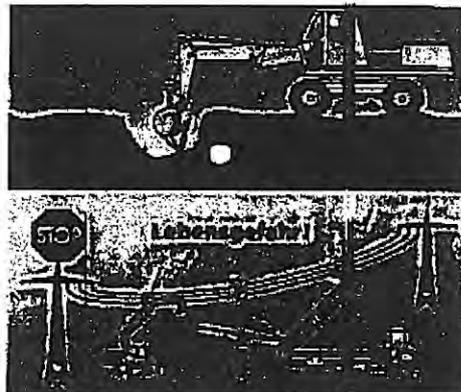
- Gerät aus dem Gefahrenbereich bringen:
herausfahren, Ausleger herausschwenken
- > **Ist dies nicht möglich:**
 - Führerstand nicht verlassen!
 - Außenstehende auffordern, Abstand zu halten!
 - Veranlassen, den Strom abzuschalten!
- > RWE verständigen

Telefon 0180 2 112244

10 Cent/Minute aus dem Festnetz!

Die Arbeiten dürfen erst nach Freigabe durch das Energieversorgungsunternehmen wieder aufgenommen werden.

Beachten Sie unsere „Schutzanweisung für Versorgungsanlagen“!



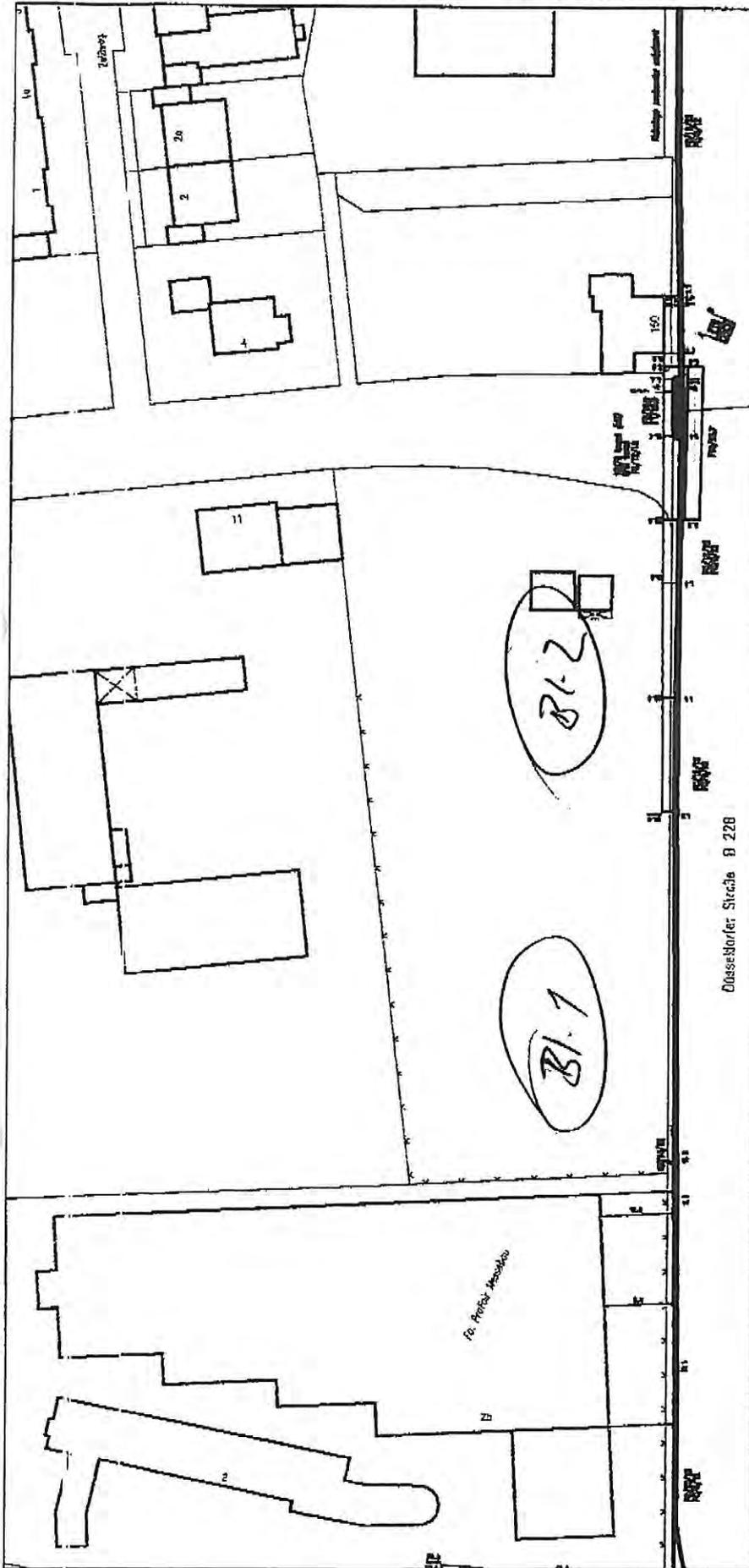
RWE

Internetadresse für Schutzanweisung:

www.rwerheinruhrnetzservice.com

Service – Publikationen – Schutzanweisung für Versorgungsanlagen (PDF)

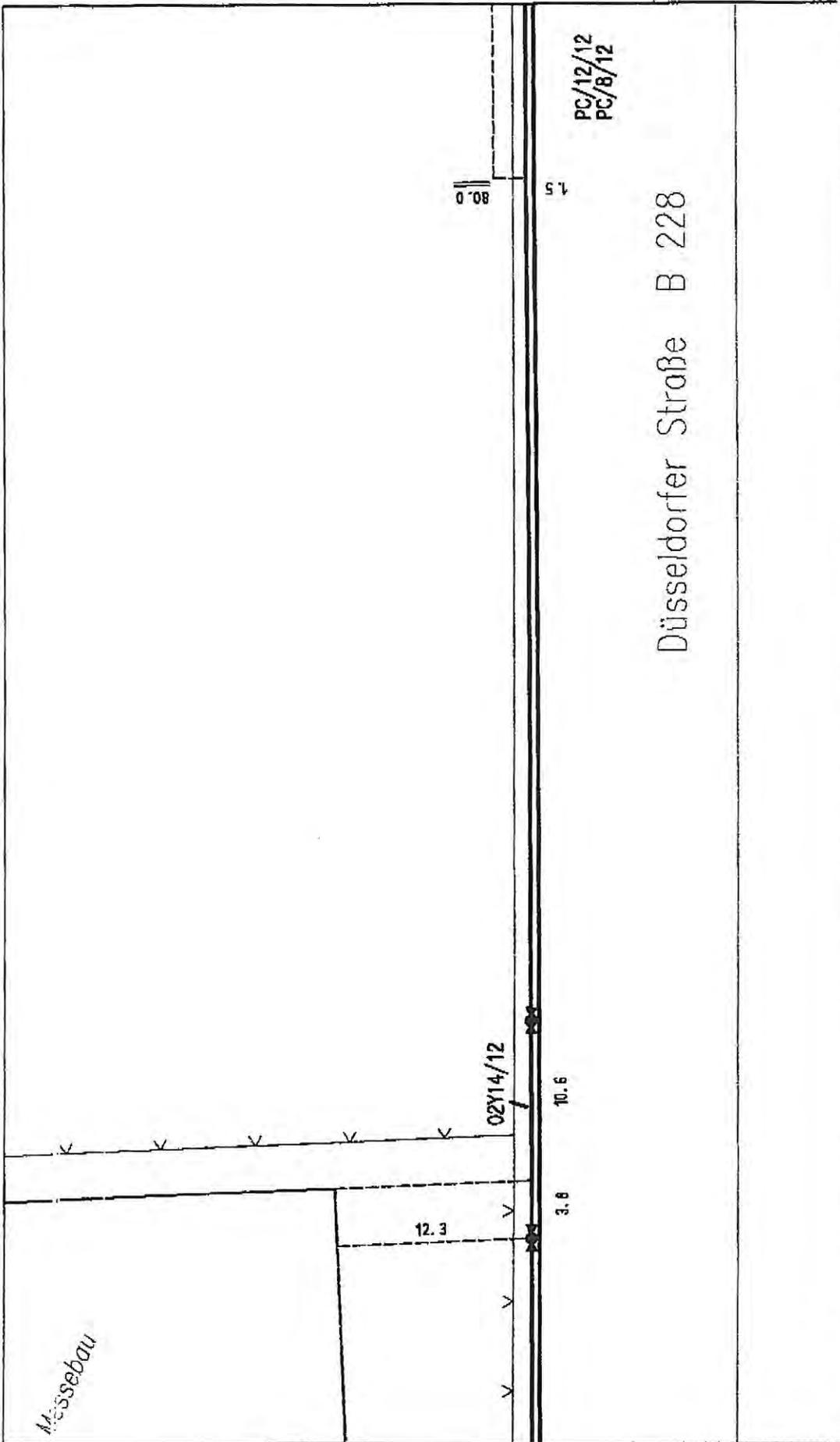
FAX-Info_Internetad-esse_Schutzanweisung.doc



Übersichtsplav

ZEICHENERKLÄRUNG (Auszug) MSP-Kabel / Fröhig _____ MSP-Kabel / Fröhig _____ SP-Kabel / Fröhig _____ Stuerkabel / -fröhig _____ Planung / in Bau _____ Lage unbekannt _____		Datum 14.01.2011 Name Herr Bilkes TEL. 02173 - 3994 1235 Maßstab 1:1000	smon Netz Plan - Nummer 63701
		VORWEG GEHEN Rhein-Ruhr Netzservice GmbH Hilden Düsseldorfer Str. / Niedenstr.	

ACHTUNG: Die tatsächliche Lage der Versorgungsanlagen kann von der im Plan dargestellten Lage abweichen.
 Unsere "Schutzanweisung für Versorgungsanlagen" ist zwingend zu beachten. Dieser Plan ist max. 3 Wochen gültig.



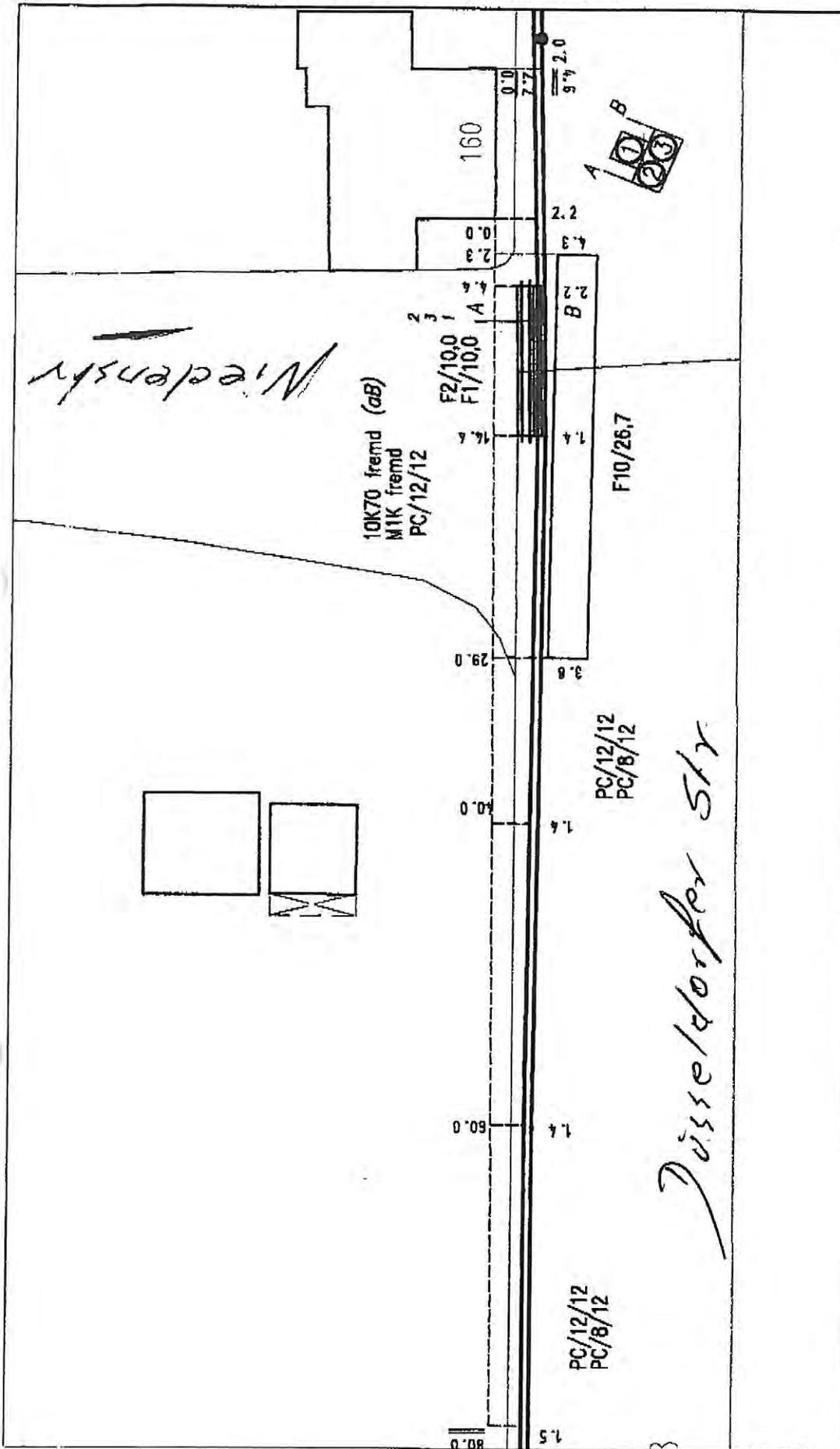
PC/12/12
PC/8/12

Düsseldorfer Straße B 228



3/7

<p>ACHTUNG: Die tatsächliche Lage der Versorgungsanlagen kann von der im Plan dargestellten Lage abweichen. Unsere "Schutzanweisung für Versorgungsanlagen" ist zwingend zu beachten. Dieser Plan ist max. 3 Wochen gültig.</p>		<p>ZEICHENERGÄNZUNG (Auszug)</p> <p>NSP-Kabel / Fritg _____ NSP-Kabel / Fritg _____ SP-Kabel / Fritg _____ Steuerkabel / -fritg _____ Planung / in Bau _____ Lage unbekannt _____</p>		<p>14.01.2011 Heer Milkes 02173 - 3994 1235</p>	<p>VORWEG GEHEN Rhein-Ruhr Metaservice GmbH</p>	<p>STRICH Netz</p>
<p>Datum Name Tel: Kontakt</p>	<p>Hilden Düsseldorfer Str. / Niedenstr.</p>	<p>1:350</p>	<p>Plan - Nummer 63701</p>			



31.2

VORWEG GEHEN Rhein-Ruhr Netzservice GmbH		STROM Netz
Datum 14.01.2011	Name Herr Wilkes	
Teil 02173 - 1994 1235	Objekt Hilden	Plan - Nummer 63701
Zeichenerklärung (Auswahl)		Plan - Nummer 63701
NSP-Kabel / Frhg	_____	
NSP-Kabel / Frhg	_____	
SP-Kabel / Frhg	_____	
Stromkabel / -frhg	_____	
Planung / in Bau	_____	
Legende unvollständig	_____	
<p>ACHTUNG: Die tatsächliche Lage der Versorgungsanlagen kann von der im Plan dargestellten Lage abweichen. Unsere "Schutzanweisung für Versorgungsanlagen" ist zwingend zu beachten. Dieser Plan ist max. 3 Wochen gültig.</p>		
1:350		Düsseldorfer Str. / Niedenstr.

Format: A1-Q

ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG
Memeler Straße 30
42781 Haan



**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Unser Zeichen: He-hei
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de
Zimmer: 223
Datum: 8. Februar 2011

**Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße/
Niederstraße**

hier: unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung und zur Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die uns zum aktuellen Verfahrensstand zugesandten Planunterlagen und bestätigen Ihnen noch einmal unsere Stellungnahme aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF



Hermann



Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

ISR
Stadt und Raum

Memeler Straße 30

42781 Haan



Ihr Schreiben 3.1.2011
Aktenzeichen 80-3
Datum 8. Februar 2011

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 84-2606
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 103 – 3. Änderung
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Bereich Düsseldorf Straße / Niedenstraße

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des Umweltamtes:

1. Untere Wasserbehörde

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken, sofern die Niederschlagsentwässerung im Einklang mit § 51a LWG erfolgt

Die Möglichkeit der Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den begrünten Teilbereichen sollte im Vorfeld durch entsprechende Untersuchungen ermittelt werden.

2. Untere Immissionsschutzbehörde

Meine Stellungnahme bei der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden weitgehend berücksichtigt, so dass aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Allerdings bitte ich folgende Anmerkung zu den zulässigen Anlagen und Betrieben noch einmal zu überdenken:

Anlagen der Abstandsklasse VII sollen in den GE-Gebieten zulässig sein. Es handelt sich dabei um Anlagen, von denen u.a. Geräusch- und Geruchsemissionen ausgehen können. Daher rege ich neben der bereits vorgesehenen Festlegung von Emissionskontingenten, die die Einhaltung der Geräusch-Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionspunkten sicherstellen, eine Regelung für geruchsemitterende Betriebe an.

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43

Vorschlag für eine textliche Festsetzung:

In den mit GE gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsimmissionen einen Wert von 0,02 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden gemäß GIRL - Irrelevanzkriterium) im Einwirkungsbereich der Anlagen nicht überschreiten.

3. Untere Bodenschutzbehörde

3.1 Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

3.2 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Aus Sicht des Planungsamtes:

1. Untere Landschaftsbehörde:

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:

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 wurde der Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt. Hierzu werden keine Anregungen gemacht.

Artenschutz:

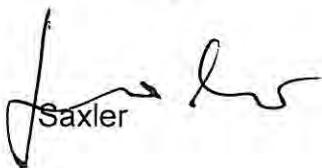
Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Plangebiet nicht bekannt. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2. Planungsrecht:

Die Anregungen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 30. Sept. 2010 und 4. Okt. 2010 (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sind in das städtebauliche Konzept eingearbeitet worden.

Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses und weiter um Benachrichtigung wann der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Im Auftrag



Saxler

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

ISR Stadt + Raum
Memeler Straße 30
42781 Haan



Regionalniederlassung Niederrhein

Kontakt: Herr Budnick
Telefon: 02161/409-290
Fax: 02161/409-155
E-Mail: klaus.budnick@strassen.nrw.de
Zeichen: 20400/42 030/2.10.07
(Bei Antworten bitte angeben)
Datum: 09.02.2011

Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung **Bereich: Düsseldorfer Straße/ Niedenstraße, Hilden**

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 03.01.2011 – Projekt 10/19

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.a. Plangebiet wird im Süden vom einem Abschnitt der freien Strecke der Bundesstraße 228 (Düsseldorfer Straße) begrenzt: **Abschnitt 1, Station 1,845 bis Station 1,960**. Baulastträger der Bundesstraße ist die Bundesrepublik Deutschland.

Gegen den o.a. Bebauungsplan werden seitens der hiesigen Niederlassung keine Bedenken erhoben, wenn folgende Punkte beachtet werden:

- Die Kosten für evtl. erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen, die durch die B 228 verursacht sind, werden vom Landesbetrieb Straßenbau nicht übernommen.
- Die hiesige Niederlassung ist im Zuge des späteren Bauantragsverfahrens zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Budnick)

Gabriele Wick
Zeißweg 2 A
40721 Hilden
Mobil 0152 04 159 741
gaby.wick@yahoo.de

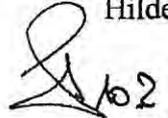
Stadt Hilden

09. Feb. 2011

Amt 61 Anl.

Planung - und Vermessungsamt
Amtsleitung : Herr Peter Stuhlträger
Am Rathaus 1
D-40721 Hilden

Hilden, 31. Januar 2011



Bebauungsplan Nr. 103.3 Änderung für den Bereich Niedenstraße/Düsseldorfer Straße

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

in diesem Schreiben teile ich Ihnen meine Einwendungen zum genannten Bebauungsplan mit.

Die in der Bürgeranhörung vom 23.09.2010 vorgetragenen Kritikpunkte und Vorschläge der Bürger finden im Bebauungsplan keine Aufnahme, sind aber zwingend in Ihrer Planung mit einzubeziehen!

Es ist mir unverständlich, warum man die ganzen Anregungen und Kritikpunkte einfach ignoriert hat. Wofür macht man denn dann eine Bürgeranhörung?

Die Niedenstraße dient nicht nur zum Erreichen der Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Hilden-West und des Wohngebietes Hilden-West, sondern ist eine viel befahrene Durchgangsstraße. Selbst Betriebe in Düsseldorf-Benrath werden über die Niedenstraße angefahren.

Dadurch wird auch der Bereich, der dem allgemeinen Wohngebiet zugehörig ist, schon jetzt über das erlaubte Maß mit Verkehrslärm belastet. Nach offiziellen Zahlen mit bis zu 70 Dezibel.

Zulässig sind aber nur 55 Dezibel!

Was das für die Anwohner bedeutet, muss ich wohl nicht weiter ausführen. Vor allem wenn man bedenkt, dass schon 7 bis 10 Dezibel mehr ausreichen, damit sich die Lautstärke für das menschliche Ohr verdoppelt.

Neuansiedlungen (Fensterbau, Niedenstr.) wurden im Lärmgutachten ebenso wenig berücksichtigt, wie die lärmintensiven Bushaltestellen und die Glascontainer. (Vorbelastung, Lärmkontingent).

Im Lärmgutachten werden Firmen benannt, die es nicht mehr gibt(Wirzius, La Casita).

Der Betrieb der Gaststätte La Casita wurde durch das Verwaltungsgericht Düsseldorf -unter anderem wegen der hohen Lärmbelästigung- verboten.

Das legt der Schluss nah, dass hier veraltete Zahlen vorgelegt werden.

Es fällt auf, dass der Verkehrslärm bei der Errechnung der Lärmwerte (Vorbelastung, Lärmkontingent) nicht berücksichtigt wird.

Im November 2010 ist der komplette Baumbestand, darunter zwei sehr große und alte Kastanienbäume, auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße 160 abgeholzt worden. Der Straßenlärm der Düsseldorfer Straße und Industrielärm von 3 M sind jetzt noch deutlicher zu hören. Auch dieser Umstand findet sich nicht im Lärmgutachten wieder. Die im Gutachten genannten Lärmwerte, die auch zur Berechnung der Lärmkontingente für das Planungsgebiet herangezogen werden, decken sich keineswegs mit den deutlich höheren, offiziellen Lärmwerten in der Lärmkartierung der Stadt Hilden (2008) . Es verwundert also nicht, dass das Lärmgutachten bei der Bürgeranhörung nur kurz angesprochen (Stadt und Firma ISR) und nicht ausführlich erklärt wurde.

Es wurde bisher keine Ausgleichsfläche ausgewiesen!

Ich gehe davon aus, dass die mir vorgetragenen Einwendungen nun in der Planung Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen

J. Wick



Planungs- und Vermessungsamt
Amtsleitung: Herr Peter Stuhlträger
Am Rathaus 1
D-40721 Hilden

Hilden, 31. Januar 2011

Bebauungsplan Nr. 103, 3.Änderung für den Bereich Niedenstraße/Düsseldorfer Straße

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

da ich an der Bürgeranhörung am 23.09.2010 teilgenommen habe, wurde der weitere Verlauf im o.a. Zusammenhang von mir verfolgt. Ich stelle nun mit Verwunderung fest, dass die in dieser Bürgeranhörung vorgetragene Vorschläge/Einwände und Bedenken keine Aufnahme in Ihrem Beschluss vom 22.11.2010 fanden.

Ich möchte Sie daher bei dieser Gelegenheit mit Nachdruck dazu auffordern, die von den Bürgern vorgetragene Bedenken und Kritikpunkte in Ihre Planung mit einzubeziehen.

Es geht mir in diesem Schreiben zusätzlich um folgende Einwendungen:

a.) Lärmbelästigung für die Anwohner Niedenstrasse und Zeißweg

Das Lärmgutachten wurde erst einen Tag vor einer Bürgeranhörung (23.09.2010) ins Internet gestellt. In der Anhörung wurde das Gutachten von Seiten der Stadt und der Firma ISR nur kurz angesprochen und nicht ausführlich erläutert. Stattdessen wurden die Bürger mehrfach darüber aufgeklärt, dass Lärmwahrnehmung sehr unterschiedlich sein kann und weitgehend eine subjektive Empfindung ist.

Was den Bürgern in diesem Zusammenhang aber nicht mitgeteilt wurde, ist, dass es aus diesem Grund die TA Lärm gibt. Sie soll dazu dienen, die verschiedenen subjektiven Eindrücke zu versachlichen.

Leider musste ich bei meiner Recherche feststellen, dass die Grenzwerte aus der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete und auch für eine mögliche Gemengelage nicht beachtet wurden. Besonders gravierend ist, dass die im Gutachten genannten Lärmwerte, die auch zur Berechnung der Lärmkontingente für das Planungsgebiet herangezogen werden, sich keineswegs mit den deutlich höheren, offiziellen Lärmwerten in der Lärmkartierung der Stadt Hilden (2008) decken. Die Lärmkarten der Stadt Hilden weisen schon jetzt überhöhte Werte für das allgemeine Wohngebiet Hildener Westen aus. Das gilt sowohl für die Werte Verkehr Tag/Nacht, als auch die Werte Gewerbe Tag/Nacht.

Die Gastronomie auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße 160 wurde durch das Verwaltungsgericht Düsseldorf, vor allem wegen der Lärmbelästigung verboten.

Siehe auch das Ihnen vorliegende Urteil 9 K 2466/07 gegen den Bürgermeister der Stadt Hilden Gz: I/ 10.5-27098-GR/Grk aus dem Jahre 2008

In Ihrer Planung ist der Gastronomiebetrieb noch weiterhin mit aufgeführt.

Es gibt diesen Gastronomiebetrieb nicht mehr!

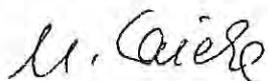
Dagegen werden das neue Gewerbe Niedenstr. 11 (Fensterbau) und verschiedene Änderung in der Firmenansiedlung im benachbarten Gewerbegebiet gar nicht erwähnt. Hier ist sicherlich von Ihrer Seite eine Aktualisierung nötig.

b.) Abholzung eines kompletten Baumbestandes.

Anfang November wurde auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße 160 ,2 uralte Kastanienbäume gefällt. Das Abholzen geschah kurz vor Inkrafttreten der neuen Hildener Baumschutzsatzung Mitte November 2010. Durch dieses Abholzen hat sich die Lärmbelästigung für die Anwohner der Niedenstraße und dem Zeißweg noch weiter erhöht. Aus welchem Grund wurden diese Bäume abgeholzt? Sind hier bauliche Veränderungen geplant, die den Anwohnern nicht bekannt sind?

Ihrer Antwort sehe ich mit Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwälte Wolf & Partner

Köln Düsseldorf Bonn

RA Wolf & Partner - Graf-Adolf-Str. 43 - 40210 Düsseldorf

An die
Stadt Hilden
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Amt IV / 60.2
07. Feb. 2011
Sachbearbeiter/In:

61

Andreas Braun
Rechtsanwalt Düsseldorf
Dr. Jürgen Klittner
Rechtsanwalt Düsseldorf
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht
Michael Wolf
Rechtsanwalt Köln
Christina Flamm
Rechtsanwältin Bonn

Telefon: 0211 / 99 43 94
Telefax: 0211 / 99 433 94

Graf-Adolf-Straße 43
40210 Düsseldorf

7. Februar 2011

Az: Kü/

Bebauungsplan 103, 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der beigefügten Vollmacht zeigen wir an, daß Frau Ursula Henneberg-Mönch, Eigentümerin des Grundstücks Niedenstraße 4 in 40721 Hilden, uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen betraut hat.

Hinsichtlich des Bebauungsplanes 103, 3. Änderung werden namens und im Auftrag unserer Mandantin folgende Einwendungen geltend gemacht:

Konkrete Naturausgleichsflächen sind nicht benannt. Hinzu kommt, daß es nach Auskunft des Bauplanungsamtes eine Fülle von reaktivierbaren, brachliegenden Gewerbeflächen auf dem Gebiet der Stadt Hilden gibt. Es ist daher nicht zu rechtfertigen, ein naturbelassenes Grundstück zu versiegeln und einen alten Baumbestand zu beseitigen.

Die Erschließung des Baugebietes soll über die Niedenstraße erfolgen. Dabei wird nicht berücksichtigt und in der Begründung nicht erwähnt, daß es dort zwei Bushaltestellen gibt, die in dem Bereich der geplanten Zufahrt liegen.

Das dem Baugebiet gegenüberliegende Grundstück Düsseldorfstraße 160 wird, entgegen der Darstellung in der Planbegründung, nicht als Gastronomiebetrieb genutzt. Die Nutzung des Grundstückes zur Ausübung der Gastronomie wurde durch Urteil des Ver-

-2-

waltungsgerichtes Düsseldorf vom 6. November 2008 untersagt [9 K 2466/07, bestätigt durch den Beschluß des OVG Münster vom 29. April 2010, 2 A 145/09], gerade weil der Gastronomiebetrieb auf diesem Grundstück zu lärmintensiv war. Der Gastronomiebetrieb wurde bereits eingestellt. Auch der frühere Palmenhandel ist gewerberechtlich auf dem Kiefernweg 13a gemeldet. Für das Grundstück Düsseldorfer Straße 160 wurde eine Bauvoranfrage gestellt, und zwar für eine Wohnbebauung. Damit ist zukünftig auch auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße 160 mit Wohnbebauung zu rechnen. Dieser gegenüber ist Rücksicht zu nehmen. Das berücksichtigt der Plan nicht. Die Begründung legt vielmehr insoweit unzutreffende Gegebenheiten zugrunde.

Das östlich an das Plangebiet angrenzende, durch die Straßen Düsseldorfer Straße (B 228), Nidenstraße, Eichenstraße und Walter-Wiederhold-Straße eingegrenzte Gebiet ist, entgegen der Darstellung in der Planbegründung, auch nicht lediglich durch Wohnbebauung geprägt. Vielmehr handelt es sich zur Zeit bei dem gesamten angrenzenden Gebiet noch um ein faktisches allgemeines Wohngebiet das, bis auf das Grundstück Düsseldorfer Straße 160, ausschließlich aus Wohnbebauung, einer Schule und einer Kirche besteht, wie das Verwaltungsgericht Düsseldorf in seinem Urteil vom 6. November 2008 festgestellt hat [9 K 2466/07, bestätigt durch den Beschluß des OVG Münster vom 29. April 2010, 2 A 145/09]. Wenn das Grundstück Düsseldorfer Straße zukünftig ebenfalls mit Wohnbebauung genutzt wird, handelt es sich sogar um ein faktisches reines Wohngebiet, also auch hinsichtlich des Grundstückes Düsseldorfer Straße 160. Die Begründung geht damit auch insoweit von einem unzutreffenden Sachverhalt aus. Denn das Gebiet ist nicht lediglich von Wohnbebauung geprägt, sondern ein faktisches Wohngebiet und es entwickelt sich zu einem faktischen reinen Wohngebiet. Das führt zu einer unzutreffenden Abwägung der in Rede stehenden Belange. Denn auf ein reines Wohngebiet ist erhöht Rücksicht zu nehmen.

Die Erschließung des Gebietes soll über die Nidenstraße erfolgen. Die Erschließung über die Düsseldorfer Straße, wie noch in dem Bebauungsplan 103.2 vorgesehen, wird nicht vorgesehen, obwohl für Schwerlastverkehr das Grundstück über die Düsseldorfer Straße leichter erreicht werden kann. Hinzu kommt, daß es durch die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf dem in Rede stehenden Plangebiet und durch seine Erschließung über die Nidenstraße zu einer Mehrbelastung der Nidenstraße kommen wird, die als Schulweg bereits jetzt gefährlich ist. Ausdrücklich vorgesehen ist ein Werksverkauf. Daß in einem solchen Falle die Verkehrsbelastung der ohnehin stark frequentierten Nidenstraße weiter ansteigt und damit beispielsweise auch der Busverkehr beeinträchtigt wird, ist in der Planung nicht berücksichtigt. Einen sachlichen Grund hierfür gibt es deshalb nicht, weil in dem ursprünglichen Bebauungsplan 103.2 „mit Verweis auf die fachgesetz-

lichen Regelungen im Bundesfernstraßengesetz" eine Zufahrt von der Düsseldorfer Straße zu dem in Rede stehenden Gebiet vorgesehen war.

Aber bereits die Nutzung des in Rede stehenden Grundstücks zu gewerblichen Zwecken wird zu einer erhöhten, der dortigen Wohnbevölkerung unzumutbaren Frequentierung der Niederstraße führen. Denn aus der Richtung Hülsenstraße/Am Schönekamp anfahr-
rende oder dorthin abfahrende Fahrzeuge werden die Niederstraße befahren und nicht über die Düsseldorfer Straße den anzusiedelnden Gewerbebetrieb zu erreichen versu-
chen. Insoweit sind die Überlegungen, die Niederstraße werde nur zu einem kurzen
Stück stärker genutzt, unzutreffend. Und selbst vor einer nur geringfügigen Zunahme
von durch den Verkehr hervorgerufenen Immissionen sind die Bewohner des angren-
zenden Wohngebietes zu schützen.

Die Bedenken der unteren Immissionsschutzbehörde in ihrem Schreiben vom 30. Sep-
tember 2010 bezüglich der zu erwartenden Lärmbelästigung durch zusätzlichen Liefer-
verkehr und durch nächtliche Liefer- und Ladetätigkeit werden in der Begründung des
Bebauungsplanes weder aufgegriffen, noch entkräftet.

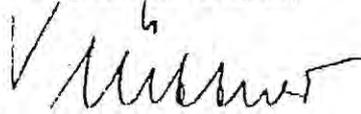
Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan erlassen. Das Maß der baulichen
Nutzung wird somit nicht geregelt. Damit greift nach § 34 Abs. 1 BauGB die Regelung,
daß sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes einzufügen hat. Das wirkt ohne sachli-
chen Grund insoweit vermeidbare Schwierigkeiten auf, als in der näheren Umgebung
Gewerbe und Wohnen aufeinandertreffen und damit der für die Anwendung des § 34
BauGB maßgebliche Rahmen nicht zu bestimmen sein wird. Denn von der Rahmenbe-
stimmung sind Fremdkörper auszuschließen. Schon die Frage, welche Bebauung in der
näheren Umgebung als Fremdkörper zu betrachten ist, ist nicht zu beantworten. Daher
ist das Maß der baulichen Nutzung und damit insbesondere die Gebäudehöhe im Be-
bauungsplan zu bestimmen.

Daß es sich bei dem östlich angrenzenden Gebiet nach Errichtung von Wohnbebauung
auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße 160 um ein faktisches reines Wohngebiet han-
deln wird, findet weder in der Begründung, noch in dem vorgelegten schalltechnischen
Gutachten Berücksichtigung. Ebenso wenig wird die zukünftige Wohnbebauung auf dem
Grundstück Düsseldorfer Straße 160 in dem schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.
Stattdessen legt das Gutachten einen Gastronomiebetrieb auf dem Grundstück Düssel-
dorfer Straße 160 zugrunde, der vom Verwaltungsgericht Düsseldorf [Urteil vom 6. No-
vember 2008, 9 K 2466/07, bestätigt durch den Beschluß des OVG Münster vom 29. Ap-
ril 2010, 2 A 145/09] gerade wegen seiner Lärmintensität verboten worden ist und der
auch nicht mehr existiert. Ferner geht das schalltechnische Gutachten von Unternehmen

-4-

aus, die es in dem Gebiet nicht mehr gibt, z.B. Wirzius, jetzt Felbermayr, oder die umgezogen sind, z.B. Glück-Fenster, jetzt GBS, Niedenstraße 11-19. Die hierdurch verursachten Lärmbelästigungen und Verkehrsstörungen werden weder in der Begründung des Bebauungsplans, noch in dem schalltechnischen Gutachten berücksichtigt. Das Gutachten legt damit unzutreffende Sachverhalte, nicht belegbare Zahlen und davon ausgehend unzutreffende Grenzwerte zugrunde und ist daher nicht geeignet, die geplante dritte Änderung des Bebauungsplanes 103 zu begründen. Zumal der Straßenlärm in die Begutachtung nicht eingeschlossen wurde und die tatsächlichen, offiziellen Lärmwerte der Stadt Hilden für die in Rede stehenden Gebiete nicht in die Begutachtung eingestellt wurden. Außerdem findet in dem Gutachten keine Berücksichtigung, daß es bereits jetzt zu einer so hohen Lärmbelästigung durch die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe, insbesondere das Unternehmen Profair, und den Straßenverkehr kommt, daß die Anwohner des östlich angrenzenden Gebietes sich bereits dagegen wehren. Die geplante Nutzung des Grundstückes in dem Gebiet 103.3 tritt zu diesen vorhandenen Geräuschemission hinzu, was das Gutachten und die Begründung des Bebauungsplanes ebenfalls unberücksichtigt lassen. Damit ist die Ansiedlung eines weiteren Gewerbebetriebes auf dem in Rede stehenden Plangebiet rücksichtslos.

Mit freundlichen Grüßen



(Küttner)

Rechtsanwalt

Vollmacht

Den Rechtsanwälten Wolf & Partner, Zülpicher Platz 9, 50674 Köln; Adenauerallee 12-14, 53113 Bonn; Graf Adolf Str. 43, 40210 Düsseldorf, sowie den Rechtsanwälten Andreas Braun, Christina Flamme, Dr. Jürgen Küttner und Michael Wolf

wird hiermit in Sachen

Henneberg-Mönch
gegen
Stadt Hilden

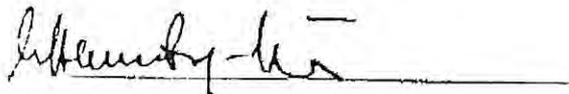
wegen

Bebauungsplan 103, 3. Änderung

Vollmacht erteilt.

Die Vollmacht ermächtigt zu allen die Angelegenheit betreffenden Handlungen, insbesondere zur Prozeßführung, zur Stellung von Anträgen auf Scheidung der Ehe und Anträgen in Folgesachen, zur Erhebung der Widerklage, zur Vornahme und Entgegennahme von Zustellungen, zur Bestellung eines Vertreters, zur Beseitigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht und Anerkenntnis, zur Einlegung und Zurücknahme von Rechtsmitteln und zum Verzicht auf solche, ferner zur Empfangnahme von Geldern und Wertsachen, insbesondere des Streitgegenstandes und der vom Gegner, der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten sowie zur Verfügung darüber ohne die Beschränkung des § 181 BGB, zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe von einseitigen Willenserklärungen, insbesondere zum Ausspruch von ordentlichen und außerordentlichen Kündigungen.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf Nebenverfahren, z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren (z.B. §§ 726-732, 766-774, 785, 805, 872 ff. ZPO u.a.), Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Hinterlegungsverfahren, Vergleichsverfahren und Insolvenz.





ISR Stadt + Raum
Memeler Straße 30

42781 Haan

**Bund für Umwelt
und Naturschutz Deutschland
Landesverband
Nordrhein-Westfalen e.V.**

Ortsgruppe Hilden
Kirchhofstraße 28
40721 Hilden

Hilden, 10. Februar 2011

Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird vom BUND auf allen Ebenen gefordert. Vor diesem Hintergrund wird die Innenentwicklung ausdrücklich begrüßt, wenn dadurch auch tatsächlich und konsequenterweise eine Inanspruchnahme neuer Flächen unterbleibt.

Die Nachverdichtung darf aber nicht zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation führen. Nach unserer Auffassung fügt sich die neue GE-Fläche nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Ebenso wenig ist die Wahrung der Interessen der Anwohner gelungen.

Zu den Baugrenzen:

Die Festschreibung einer Baugrenze entlang der Düsseldorfer Straße in Verlängerung der Gebäudekante Forststraße 2/2a wird für sinnvoll erachtet, um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten. Die Verbreiterung des Grünstreifens würde auch in Teilen den Wegfall der Gehölzreihe auf dem hinteren Grundstücksbereich kompensieren, für die in der derzeitigen Planung keinerlei Ersatz vorgesehen ist.

Zum Immissionsschutz:

Trotz der Durchmischung von Gewerbe- und Wohnflächen ist der untere Abschnitt der Nidenstraße eindeutig durch Wohnbebauung geprägt.

.../...

Nach der derzeit gültigen Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 103 gilt für die Fläche zwischen Haus Nr. 11 und dem Funkturm ein Emissionskontingent von max. 42 db(A) nachts. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb in diesem Bereich GE² künftig Nachtwerte von 52 db(A) zulässig sein sollen – und das in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung.

Ferner vermissen wir den Ausschluss von Gewerbeansiedlungen mit nächtlichem Lieferverkehr, der in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 enthalten ist.

Außerdem ist nicht verständlich, warum Betriebe der Abstandsklasse VII auf der Fläche zugelassen werden sollen, für die nach Abstandserlass immerhin noch ein Abstand von 100 m zu Wohngebieten vorgesehen ist.

Wir bitten, die Planung entsprechend unseren Anregungen zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Claudia Roth". The signature is written in a cursive, flowing style.

Claudia Roth

Sprecherin der Ortsgruppe Hilden



Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung

für den Bereich

„Düsseldorfer Straße / Nidenstraße“

- Begründung -

Stand: 21.08.2017

Gliederung

Teil A – Begründung	4
1. Planverfahren	4
2. Lage und Größe des Plangebiets	4
3. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes.....	4
4. Rechtsgrundlagen	5
5. Bisheriges Planungsrecht.....	5
6. Ziel und Zweck der Planung.....	6
7. Planinhalte.....	7
7.1 Städtebauliche Konzeption	7
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
7.4 Erschließung	10
7.5 Tiefgaragen	11
7.6 Private Grünflächen	11
7.7 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
7.8 Fläche für Versorgungsanlagen	12
7.9 Ver- und Entsorgung	13
7.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	13
8. Immissionsschutz.....	13
9. Hinweise	14
10. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	15

Teil B – Umweltbericht	16
1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	16
2 Ziele des Umweltschutzes	16
2.1 Allgemeine Umweltschutzziele.....	16
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit	19
3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen	21
3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	23
3.4 Schutzgut Boden.....	24
3.5 Schutzgut Wasser	25
3.6 Schutzgut Klima und Luft	26
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	28
3.9 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf.....	28
4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	29
4.1 Geräusch-Emissionskontingent	29
4.2 Grünordnerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB)	30
5 Entwicklungsprognose – 0-Variante	31
6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	32
8 Zusammenfassung	32
9 Quellen und Literaturverzeichnis	35

Teil A – Begründung

1. Planverfahren

Am 14.07.2010 wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung (VEP Nr. 16) gefasst. Dies geschah vor dem Hintergrund eines konkreten Vorhabens, welches sich allerdings in der Zwischenzeit nicht mehr darstellt. Es besteht aber weiterhin das Interesse der Firma MC² Europe, diese Fläche für eine Betriebserweiterung vorzusehen. Die Stadt Hilden erachtet es zudem für sinnvoll, diesen Bereich durch ein Bauleitplanverfahren zu überplanen und eine sinnvolle Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen. Daher wird seit dem 15.12.2010 der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung als Angebotsbaugebiet weitergeführt werden.

Der Beschluss zur 1. Offenlage einschließlich der Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung durch den Rat erfolgte am 15.12.2010. Anschließend fand diese 1. Offenlage in der Zeit vom 10.01.2011 bis einschließlich 11.02.2011 statt. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen insbesondere zum Immissionsschutz wurde das Bauleitplanverfahren nach der durchgeführten Offenlage ruhend gestellt und nicht weiter geführt.

Inzwischen konnte die Firma MC² Europe weitere Flächen im Umfeld des Plangebietes erwerben, sodass die Anlieferung optimiert werden kann und immissionsschutzrechtliche Bedenken ausgeräumt werden können. In der weiteren Planung werden daher weitere Flächen im Nordwesten sowie im Westen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. In der Sitzungsreihenfolge 20.09.2017 Stadtentwicklungsausschuss und 11.10.2017 Rat der Stadt Hilden wird daher ein geänderter Aufstellungsbeschluss sowie ein Beschluss zur erneuten Offenlage zur Beratung gestellt.

2. Lage und Größe des Plangebiets

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 1, die Flurstücke 307, 308, 313 und 194 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 7.130 m².

3. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen als Grünlandfläche genutzt. Im Eckbereich der Düsseldorfer Straße und der Niedenstraße ist ein Funkmast einschl. Nebengebäuden vorhan-

den. Diese fernmeldetechnischen Anlagen sind durch einen Zaun eingefriedet. Längs der Düsseldorfster Straße sind Gehölzstrukturen im Plangebiet befindlich.

Das Umfeld des Planbereiches wird wesentlich geprägt durch die großflächigen Gewerbegebiete im Hildener Westen. Nördlich und westlich schließen gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an. Im Nordwesten schließen zudem Wohngebäude an das Plangebiet an. Südlich der Düsseldorfster Straße befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Strukturen. Östlich der Niedenstraße befindet sich Wohnbebauung. Der weitere Verlauf der Niedenstraße wird ebenfalls primär durch eine Wohnbebauung geprägt.

4. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Für die Plandarstellung gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Anwendung der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften

Mit dem "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" trat am 13. Mai 2017 eine Änderung des Baugesetzbuches in Kraft. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird gem. § 245 c Abs. 1 Nr. 1 BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

5. Bisheriges Planungsrecht

Regionalplan

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Dies entspricht auch der Ausweisung im Entwurf des neuen Regionalplans, der zurzeit von der Regionalplanung für die Planungsregion Düsseldorf erstellt wird.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als gegliedertes Gewerbegebiet dar. Im Eckbereich der Düsseldorfster Straße / Niedenstraße ist das Symbol „Post“ als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt. Ferner ist eine Richtfunkstrecke im Plangebiet

dargestellt, entlang der Düsseldorfer Straße sind Leitungen der Stadtwerke Wuppertal – Stadtwerke Solingen sowie eine Hauptabwasserleitung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Grenze der Ortsdurchfahrt ist im Flächennutzungsplan im westlichen Anschluss der Niedenstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, kann gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 22.02.2006 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103 in der 2. Änderung. Dieser setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden ein Gewerbegebiet und im Süden eine private Grünfläche fest. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt zulässig. Ferner sind in dem Gewerbegebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte und Einrichtungen mit erotischen Angeboten sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Für das Gewerbegebiet sind im Bebauungsplan die zulässigen Emissionskontingente geregelt, Betriebe und Anlagen mit nächtlichem Lieferverkehr sind unzulässig. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstands-kategorie I bis VI nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt und orientiert sich nach § 34 BauGB. Nördlich und westlich des Plangebietes sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls Gewerbegebiete festgesetzt.

6. Ziel und Zweck der Planung

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. Hierzu besteht die grundsätzliche Absicht die Flächen des Plangebietes für eine Betriebserweiterung in Anspruch zu nehmen, eine konkrete Planung oder eine Bauabsicht bestehen derzeit jedoch nicht. Gleichwohl wird der Bedarf an weiteren gewerblichen Flächen in der Stadt Hilden erkannt und es soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Angebotsplanung durch die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen verfolgt werden. Auch sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden hier die planungsrechtliche Grundlage für die Gewerbegebietsausweisung vor.

Durch die Entwicklung von integrierten Standorten soll eine Innenentwicklung forciert werden und es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt. Mit dem Bebauungsplan wird bereits ortsansässigen Unternehmen Expansionsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe angeboten, auch um die Verlagerung von in Hilden ansässigen und expansionswilligen Betrieben in andere Städte zu vermeiden. Der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein vorrangiges Ziel dieses Bauleitplanverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, soll auf Grundlage des Baugesetzbuches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen.

7. Planinhalte

7.1 Städtebauliche Konzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet erweitert werden. Die städtebauliche Konzeption sieht demnach eine Erweiterung der gewerblichen Flächen in Richtung Düsseldorfer Straße vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sollen demnach reduziert und längs der Düsseldorfer Straße analog des westlich anschließenden Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung entlanggeführt werden. So soll ein gleichmäßig breiter Grünstreifen zwischen der Düsseldorfer Straße und dem Gewerbegebiet vorgesehen werden, in dem sich die vorhandenen Gehölzstrukturen einordnen und planungsrechtlich gesichert werden können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zunächst drei Entwurfsvarianten erarbeitet. Zwei Varianten sahen gemäß der Planungsintention eine Erweiterung der gewerblichen Flächen vor, eine Variante sah die Nullvariante als verbleibende Option vor. Eine konkrete Entwurfsplanung besteht für das Plangebiet derzeit nicht, es soll vielmehr eine Angebotsplanung durch die Erweiterung des Gewerbegebietes verfolgt und demnach neue Entwicklungsmöglichkeiten für die umliegenden Gewerbebetriebe oder neue Betriebe geschaffen werden.

In der Variante 1 könnte die Erschließung über die Niedenstraße in das Plangebiet aus erfolgen. Die Zufahrt des Gewerbegebietes verläuft demnach nördlich der vorhandenen fernmelde-technischen Anlagen, welche im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wird. Die privaten Grünflächen führen längs der Düsseldorfer Straße und der Niedenstraße und können so das Gewerbegebiet als auch die Fläche für die Versorgungsanlagen räumlich ein- fassen.

Die Variante 2 verfolgt grundsätzlich das gleiche Ziel wie Variante 1, jedoch ist hier die Er- schließung alternativ an der Düsseldorfer Straße im Westen des Plangebietes vorgesehen. Das Gewerbegebiet kann bei dieser Variante in etwa die gleichen Ausmaße einnehmen, die privaten Grünflächen können in der Variante 2 jedoch in Verlängerung der Düsseldorfer Straße auch längs der Niedenstraße weitergeführt werden.

Die Variante 3 umschreibt die Nullvariante gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan. In die- ser Variante können die Planungsziele, ein weiteres Angebot an gewerblichen Flächen zu schaffen, nicht ausreichend erzielt werden.

Im Nachgang zur Bürgeranhörung wurde aufgrund der vorgebrachten Anregungen eine Varian- te 4 geprüft. Diese sollte eine Erschließung über die Forststraße vorsehen. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt und der Ausbau der Firma MC² Europe noch nicht feststeht, muss eine Erschließung über öffentlichen Raum erfolgen und nicht über das beste- hende und bebaute Firmengelände.

Im Nachgang zur ersten Offenlage wurde die Konzeption nun nochmals modifiziert. Durch die Einbeziehung zusätzlicher Flächen besteht nun die Möglichkeit das Plangebiet sowohl über das bestehende Betriebsgelände der Firma MC² Europe als auch über die Niedenstraße verkehr- technisch anzubinden. Mit dem Erwerb der zusätzlichen Flächen untermauert die Firma MC² Europe die Absichten am bestehenden Betriebsstandort expandieren zu wollen und eine An- bindung des Plangebietes maßgeblich über das bereits bestehende Betriebsgelände an der Forststraße vorzusehen. Gleichwohl soll im Rahmen der Angebotsplanung eine Zufahrt zur

Niederstraße nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Eine Zufahrt zum Plangebiet von Seiten der Niederstraße ist grundsätzlich denkbar, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden kann, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen Synergien zu erzeugen und Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung wird der Planungsintention entsprochen, die Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Das Gewerbegebiet wird zum Schutz benachbarter Gebiete analog dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBI. NW 283) gegliedert. So sind die Anlagen der Abstandsklassen I-VII für die überwiegenden 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 somit im Plangebiet zwei Untergliederungen im Sinne des Abstandserlasses, in denen Betriebe und Anlagen, der 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 hinausgehende 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.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden zur Sicherung des Hildener Zentrums Ausschlüsse bzw. Einschränkungen zu Einzelhandelsbetrieben aufgenommen. So ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den mit GE gekennzeichneten Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können jedoch Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf), zugelassen werden. Gerade für kleine bis mittlere Handwerks- oder Gewerbebetriebe hat der Werksverkauf eine große Bedeutung. Ferner steht der Werksverkauf in direktem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb. Durch die Festsetzung soll das Plangebiet für diese Art von Betrieben attraktiv bleiben. Da es sich hier um eine ausnahmsweise zulässige Nutzung handelt, steht sie auch nicht im Widerspruch zu den sonstigen Planungszielen.

Ferner werden im Gewerbegebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte und Einrichtungen mit erotischen Angeboten sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Für den Ausschluss liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang der Stadt Hilden, an der Düsseldorfer Straße. Demnach sind besondere Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraums und die getroffenen Regelungsnotwendigkeiten gegeben. Auch schließen nordöstlich des Plangebietes vorwiegend Wohnnutzungen an. Diese sensible Nutzung steht in einem Konflikt mit den hier in Rede stehenden Einrichtungen. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten im Bereich des Ortseingangs werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild und sog. „Trading-Down-Effekte“ befürchtet. Im Hildener Stadtgebiet gibt es an weniger sensiblen Standorten Flächen, an denen diese Nutzungsarten grundsätzlich möglich sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Durch die Festsetzungen wird der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet definiert.

Für alle Gewerbegebiete (GE2, GE8a, GE8b, GE8c) wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen damit der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit der Festsetzung wird dem Ziel Rechnung getragen, attraktive gewerbliche Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB durch die optimale Ausnutzung dieser Flächen zu ermöglichen.

Bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird zum einen der geplanten gewerblichen Nutzung Rechnung getragen und zum anderen auf die bestehende Bebauung im Umfeld reagiert. Das Bestandsgelände liegt bei einer Höhe von rd. 43. m ü. NHN. Durch die festgesetzte zulässige Höhe von 54,0 m ü. NHN können somit Gebäude mit einer Höhe von rd. 11m errichtet werden. Damit wird den Ansprüchen gewerblicher Nutzer bei der Realisierung neuer Lagehallen Rechnung getragen zum anderen liegen die Firsthöhen der Bebauung Niedenstraße 11 (54,27 m ü. NHN) oder Porscheweg 10-12 (53,75 m ü. NHN) in dieser Größenordnung. Aufgrund des Abstandes zur angrenzenden Wohnbebauung am Porscheweg und zur Wohnbebauung an der Niedenstraße wird sich die geplante Bebauung harmonisch ins Ortsbild einfügen.

Darüber hinaus wird in einem untergeordneten Teilbereich des GE 8a eine maximale Gebäudehöhe von 57,5m ü. NHN festgesetzt, um hier gegebenenfalls auch Betriebsleiterwohnungen oberhalb der geplanten Hallen ermöglichen zu können. Die Teilfläche mit einer maximalen Gebäudehöhe von 57,5m ü. NHN liegt von der Düsseldorfer Straße abgewandt und befinden sich in einem räumlichen Abstand zur Niedenstraße, sodass keine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind. Die Abstandflächen gemäß BauO NRW sind gegenüber benachbarter Grundstücke in Abhängigkeit der festgesetzten Bauweise einzuhalten.

Ausnahmsweise wird die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 3 m auf maximal 15% der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) zugelassen. Die Festsetzung ist erforderlich, um den Anforderungen für gewerbliche Nutzungen Rechnung zu tragen.

Durch den Anteil von maximal 15% wird weiterhin sichergestellt, dass die zulässigen Überschreitungen auf ein deutlich untergeordnetes Maß reduziert werden.

Aufgrund der erforderlichen Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen können auch bei Ausnutzung der ermöglichten baulichen Höhe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung angrenzender Nutzungen gewährleistet werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, wodurch der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet weiter ausformuliert wird.

In den Gewerbegebieten ist eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ermöglicht an die bereits bestehenden Hallen auf dem Betriebsgelände der Firma MC² Europe unmittelbar anzubauen und so eine betriebliche Erweiterung des Bestandes ermöglicht. Zudem sind so Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, wie sie in Gewerbegebieten üblich sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass eine flexible Ausgestaltung und Nutzung der Grundstücke für zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nach den Erfordernissen der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe besteht. Die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine flexible Anordnung neuer Baukörper. Baukörper können so angeordnet werden, dass sie als aktiver Schallschutz fungierend lärmintensive Betriebsfreiflächen abschirmen. Entsprechend können benachbarte schutzwürdige Nutzungen vor auftretenden Lärmimmissionen auf den Freiflächen im Plangebiet geschützt werden.

Gleichzeitig wird mit den Baugrenzen Bezug auf die westlich angrenzende Bestandsbebauung genommen und die Ausbildung einer Bebauung parallel zur Düsseldorfer Straße ermöglicht. Ein harmonisches Ortsbild kann durch die Festsetzungen erhalten werden.

7.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die umgebenden Straßen erfolgen. Die Düsseldorfer Straße B 228 fungiert als Hauptverkehrsachse zwischen dem Düsseldorfer Süden und Hilden. Die Niedenstraße fungiert als Erschließungsstraße für die nördlich anschließenden Wohn- und Gewerbegebiete. Die Forststraße dient ebenfalls als Erschließungsstraße für die nördlich anschließenden Wohn- und Gewerbegebiete. Das Plangebiet kann durch die unmittelbare Lage an der Düsseldorfer Straße B 228 über die Forststraße oder ggfs. die Niedenstraße sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft (siehe 6.1 städtebauliches Konzept). Die Variante 1, welche eine Erschließung ausschließlich über die Niedenstraße vorsah, sollte zunächst als Ergebnis dieser Überprüfung weiterverfolgt werden. Damit wurde der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW entsprochen und auf Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke verzichtet.

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses wurden nun zusätzliche Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, sodass nun bei einer Betriebserweiterung der Firma MC² Europe die Erschließung über die bestehende Zufahrtssituation an der Forststraße erfolgen kann. Die Erschließungssituation des Plangebietes kann so entzerrt werden.

Eine maßgebliche Erschließung des Geländes ist somit über die Forststraße vorgesehen. Über die zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommenen Flächen soll 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.

7.5 Tiefgaragen

Dem städtebaulichen Ziel folgend, die innerstädtischen Flächenpotenziale im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung zu nutzen, soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Plangebiet den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen. Es wird daher festgesetzt, dass Tiefgaragen und deren Zufahrten innerhalb der Baugrenzen sowie in der mit TGa gekennzeichneten Fläche zulässig sind. Damit wird zugleich der festgesetzten privaten Grünfläche Rechnung getragen und hierzu ein ausreichender Abstand durch die Tiefgarage eingehalten.

7.6 Private Grünflächen

Längs der Düsseldorfer Straße als auch der Niedenstraße sollen private Grünflächen festgesetzt werden, die das geplante Gewerbegebiet räumlich erfassen sollen. Auch bleibt durch die Festsetzung der privaten Grünflächen der begrünte Charakter der Düsseldorfer Straße erhalten.

Um den Charakter der privaten Grünflächen zu wahren, sind auf diesen Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Düsseldorfer Straße werden durch die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Die zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Demnach sind entfernte Gehölze gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten sowie den im Bebauungsplan festgesetzten Mindestqualitäten zu ersetzen.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt – Sachgebiet Grünflächen / Forst – vorab abzustimmen. Zudem sind Neupflanzungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

7.7 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen wird den Ergebnissen der Artenschutzprüfung entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Beleuchtung von Stellflächen und Wegestrukturen außerhalb von baulichen Anlagen sowie die eventuelle Beleuchtung der Außenbereiche / Gartenanlagen ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern zu realisieren ist.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde eine naturschutzfachliche Bilanzierung vorgenommen. Unter Berücksichtigung, dass 20 Bäume innerhalb der Gewerbegebietsflächen angepflanzt werden bzw. vorhandene Bäume erhalten bleiben, ergibt sich kein zusätzliches externes Kompensationserfordernis. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind daher 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte Bäume sind gemäß den in der Pflanzliste unter 4.2 der textlichen Festsetzungen angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen. Zudem gewährleistet die Festsetzung ein Mindestmaß an Begrünung innerhalb des Plangebietes.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Düsseldorfer Straße wird eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Entfernte Gehölze sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen. Die Festsetzung wird zur Sicherung der Grünstrukturen im unmittelbaren Nahbereich zur Düsseldorfer Straße aufgenommen. Damit werden der Erhalt dieser Strukturen und der Anschluss an die unmittelbar angrenzenden Grünstrukturen entlang der Düsseldorfer Straße gewährleistet. Die Festsetzung trägt zu einem harmonischen Einfügen der Planung in die Bestandssituation bei.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünflächen / Forst - vorab abzustimmen. Neupflanzungen sind zudem mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

7.8 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet wird zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen fernmeldetechnischen Anlagen (Funkturnm einschl. Nebenanlagen) eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „fernmeldetechnische Anlagen“ festgesetzt.

7.9 Ver- und Entsorgung

Es wird zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass aufgrund der integrierten Lage die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet sichergestellt werden kann.

7.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Plangebiet sind entlang der Düsseldorfer Straße keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Eine direkte Anbindung an die freie Strecke soll hierdurch, wie vom Landesbetrieb Straßen NRW gefordert, unterbunden werden und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet werden.

8. Immissionsschutz

Bereits zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und im Bebauungsplan neben dem Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse I bis VI (Abstandserlass 1998) flächenbezogene Schalleistungspegel für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sicherzustellen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche nach der durchgeführten Offenlage nun auf die aktuellen örtlichen Gegebenheiten aktualisiert wurde. Im Bebauungsplan werden flächenbezogene Schalleistungspegel für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sicherzustellen.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand: Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} in dB(A), Tag	L_{EK} in dB(A), Nacht
GE2	56	41
GE8a	66	49
GE8b	65	51
GE8c	53	38
Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Fernmeldetech. Anlagen)	55	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Erreckt sich der geplante Betrieb über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben dann zulässig,

wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten der Teilflächen ergebenden Immissionskontingenten.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an umliegenden Immissionsorten eingehalten werden. Der Schallschutz für die im Umfeld liegenden schutzwürdigen Nutzungen wird somit gewährleistet. Weitergehende Regelungen und Vorgaben zu Nutzungszeiten sowie An- und Abfahrten können sich im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens bei Vorlage einer konkreten Vorhabenplanung ergeben.

Des Weiteren wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung bereits dargelegt, dass sich der anlagenbezogene Verkehr mit dem übrigen Verkehr auf der Forststraße bzw. auf der Niedenstraße vermischen wird. Bei einem konservativen Ansatz hat der Fachgutachter dabei bereits berücksichtigt, dass bis zu 10% des Gesamtverkehrs durch das Plangebiet erzeugt werden könnte. Eine Erhöhung des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) würde jedoch erst bei einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens eintreten.

Die unter Nummer 7.4 Absatz 2 der TA Lärm genannten Kriterien sind damit nicht erfüllt und eine gesonderte Betrachtung der Geräusche des künftig zu erwartenden An- und Abfahrverkehrs auf den öffentlichen Straßen ist nicht erforderlich.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Im Hinblick auf die im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde der öffentliche Straßenverkehrslärm im Zuge der schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Gemäß der Konzeption, die zuvor genannte Nutzung oberhalb der geplanten Halle unterzubringen wurde dies im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass im Bereich der geplanten Wohnung bzw. Wohnungen sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) für die Tagzeit und 55 dB(A) für die Nachtzeit in einem Gewerbegebiet unterschritten werden. Folglich werden die Anforderungen der DIN 18005 für Lärm aus öffentlichem Straßenverkehr erfüllt. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgläuschen sind somit nicht erforderlich.

Auch hinsichtlich des Gewerbelärms kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Geräuschimmissionen aus dem Gewerbelärm die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ebenfalls deutlich unterschreiten.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird somit nachgewiesen, dass die Unterbringung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Je nach Anordnung dieser Wohnungen innerhalb des Plangebietes sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Anforderungen an den Schallschutz zu stellen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind zu berücksichtigen. Die zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Inneren von Gebäuden notwendige Betrachtung der Außenbauteile muss jedoch im Rahmen des Schallschutznachweises einer konkreten Vorhabenplanung erfolgen.

9. Hinweise

Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten

Die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

Leitungen der Stadtwerke Hilden

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen in dem zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen mehrere Leitungen der Stadtwerke Hilden. Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Stadtwerken abzustimmen. Bei Neupflanzung von Bäumen ist, wenn möglich, ein Abstand zur Leitung einzuhalten. Ist dies nicht möglich ist ein geeigneter Leitungsschutz einzubauen.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

10. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung aus dem Jahre 2006 setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet sowie private Grünflächen fest. Das Gewerbegebiet soll gemäß Planung zulasten der privaten Grünflächen erweitert werden. Demnach wird ein entsprechender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch Umsetzung des Bebauungsplanes vorbereitet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert.

Teil B – Umweltbericht

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet „Düsseldorfer Straße/ Niedenstraße“ wird im Westen und Norden begrenzt durch vorhandene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen, im Osten durch die Niedenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße (B 228). Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103 in der 2. Änderung aus dem Jahr 2006. Der geplante Bebauungsplan stellt die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest. Im Süden ist parallel zur Düsseldorfer Straße ein 8 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche mit einem Pflanzerschutz festgesetzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Funkmast einschließlich Nebengebäuden. Diese fernmeldetechnischen Anlagen sind durch einen Zaun eingefriedet. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernmeldetechnik - Anlagen“ festgesetzt.

Ziel der Planung ist es, eine für den Standort angemessene gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Gewerbegebietsausweisung zur Düsseldorfer Straße hin erweitert, um hier derzeit minder genutzte Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung zu aktivieren.

2 Ziele des Umweltschutzes

2.1 Allgemeine Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des

		Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1a III BauGB)
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	<p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p> <p>Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.</p>
Klima	Landesnaturchutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen

		auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm / BImSchG & VO / DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch / Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Regionalplan

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Im Eckbereich der Düsseldorfer Straße/ Niedenstraße ist das Symbol „Post“ als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt. Ferner ist eine Richtfunkstrecke im Plangebiet dargestellt. Entlang der Düsseldorfer Straße sind Leitungen der Stadtwerke Wuppertal – Stadtwerke Solingen sowie eine Hauptabwasserleitung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Grenze der Ortsdurchfahrt ist im Flächennutzungsplan im westlichen Anschluss der Niedenstraße dargestellt, obwohl sie zurzeit weiter östlich und zwar im Bereich der Einmündung der Grabenstraße in die Düsseldorfer Straße liegt.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, kann gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 22.12.2006 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103 in der 2. Änderung. Dieser setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden ein Gewerbegebiet und im Süden eine private Grünfläche fest. Für das Gewerbegebiet sind im Bebauungsplan die zulässigen Emissionskontingente geregelt, Betriebe und Anlagen mit nächtlichem Lieferverkehr sind unzulässig. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI nicht zulässig.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet. Da für das Plangebiet ein geltendes Planungsrecht aus dem Jahr 2006 besteht, wird auf dieser Grundlage das neue Planvorhaben in der Umweltprüfung bewertet. In einem ersten Schritt wird allgemein die Bestandssituation beschrieben. Anschließend werden in

einem weiteren Schritt die Umweltauswirkungen im Verhältnis zwischen altem und neuem Bau-recht analysiert und in diesem Zusammenhang bewertet. Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen bei Umsetzung des Planvorhabens abgeleitet und unter dem Punkt „Ergebnis“ zusammengefasst und unter dem Punkte „Bewertung“ in der Abstufung gering, mäßig oder erheblich bewertet.

3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch sind die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung.

Beschreibung

a) Bestand

Die Fläche wird im Wesentlichen durch Rasenfläche und den begrenzten Baumbestand entlang der Düsseldorfer Straße geprägt. Da diese Flächen nicht zugänglich sind, haben sie keine wesentliche Erholungsfunktion für das Schutzgut Mensch.

In der gesamtstädtische Lärmkartierung (Lärmkartierung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden in Verbindung mit der Kartierung im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie – Straßenverkehrslärmemissionen – April 2008, Grasy + Zanolli, Köln) der Stadt Hilden ist für das Plangebiet bereits durch die Geräuschmissionen aus Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm eine Lärmbelastung festgestellt worden. Entlang der Düsseldorfer Straße konnten demnach bis zu 70 dB(A) am Straßenrand, im hinteren Plangebiet 60 dB (A) aufgrund des Verkehrslärms ermittelt werden. Durch die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe, vor allem im Süden der Düsseldorfer Straße konnten bis zu 65 dB(A) im gesamten Planungsgebiet in der gesamtstädtischen Lärmkartierung aus 2008 festgestellt werden. Nachts werden Spitzenwerte von bis zu 60 dB(A) erreicht. Das Plangebiet ist deshalb durch Gewerbe- und Straßenlärm als vorbelastet zu bewerten.

Aus den Nutzungen der umliegenden Grundstücke ergeben sich typische nutzungsbedingte Lärmmissionen. Eine schalltechnische Untersuchung¹ wurde im August 2017 durch die TAC – Technische Akustik im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt. Das zeigen, dass durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiet (GE) im gesamten Plangebiet unterschritten werden.

b) altes Baurecht

Im bestehenden Bebauungsplan ist im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt in dem nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (tags 57 dB(A), nachts 42 dB(A)) weder tagsüber noch nachts überschreiten. Außerdem sind in allen GE-Flächen Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig.

¹ Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße/ Niedenstraße“ in Hilden-West, erstellt am 22.08.2017, TAC – Technische Akustik - Heinrich-Hertz-Straße 3 - 41516 Grevenbroich

Der Großteil des Plangebietes ist parallel der Düsseldorfer Straße als private Grünfläche ausgewiesen.

c) neues Baurecht

Aus den Nutzungen der umliegenden Grundstücke ergeben sich typische nutzungsbedingte Lärmimmissionen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt, im Ergebnis wurden Emissionskontingente festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Kontingente wird ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Entwicklung des Plangebietes und der benachbarten Wohnnutzung gewährleistet.

Die Festsetzungen des alten Baurechts, bezüglich der aufgrund der Abstandsklassen zulässigen Betriebe, wurde grundsätzlich in das neue Baurecht übernommen, sodass hier keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem alten Baurecht entstehen.

Der Verkehrslärm wurde unter Zuhilfenahme der gesamtstädtischen Lärmkartierung bewertet. Hieraus ist eine bestehende Belastung durch Verkehrslärm ersichtlich. Es ist davon auszugehen, dass mit voller Ausnutzung des Bebauungsplanes in Bezug auf Lärmimmissionen keine wesentliche Änderung gegenüber der heutigen Bestandssituation entstehen wird.

Auswirkung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wird eine höhere Auslastung des Grundstückes vorbereitet. Ein Großteil der Fläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, wodurch eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstückes vorbereitet wird. Mit der Planung geht eine Erhöhung der Lärmemissionen einher. Gleichwohl werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente die zulässigen Emissionen begrenzt, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das Plangebiet ist durch die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe und die Düsseldorfer Straße bereits vorbelastet. Die Vorbelastung wurde im Zuge der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Durch die zusätzlichen Gewerbeflächen wird durch die festgesetzten Emissionskontingente keine erhebliche Lärmbelastung erwartet. Zum Schutz vor Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig, der anlagenbezogene Verkehr wird sich umgehend mit dem Straßenverkehr mischen und in Anbetracht der bestehenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen nur eine deutlich untergeordnete Rolle spielen.

Ergebnis

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden Emissionskontingente festgesetzt, wodurch ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet wird.

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung stellte fest, dass die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Ferner werden durch die Festsetzung der zulässigen Betriebe die Lärmemissionen durch die Gewerbenutzung eingeschränkt. Gewerbelärm ist im Bestand durch die umliegenden Betriebe

bereits existent. Den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist jedoch zu entnehmen, dass die Anteile der Vorbelastung an den betrachteten Immissionsorten deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen. Durch die nun berechneten Emissionskontingente wird eine Erhöhung der Lärmemissionen ermöglicht, gleichzeitig werden die verbindlichen Richtwerte der TA-Lärm nicht überschritten.

Bewertung: gering-mäßig

3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biotoptypen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 44 die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es verboten Tiere zu töten, während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen. Zusätzlich ist es verboten, Pflanzen zu beschädigen.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzprüfung nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten anhand des Naturschutz-Fachinformationssystems unter <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de> geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 48071 (Hilden) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen verglichen und bei Ortsbegehungen in der Örtlichkeit überprüft. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt durch die Grünfläche parallel zur Düsseldorfer Straße und zur Niedenstraße, die durch einen Baumbestand eingegrenzt wird. Im östlichen Plangebiet befindet sich außerdem ein Funkmast mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen. Auf dem schmalen Streifen im nördlichen Plangebiet haben bereits Fällungen stattgefunden. Hochwertige Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

b) altes Baurecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung ist die nördliche Fläche des Plangebietes als Gewerbegebiet, die südliche Fläche als private Grünfläche festgesetzt.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht sieht im Wesentlichen eine Erweiterung der Gewerbeflächen und die entsprechende Reduktion der Grünfläche vor. Der Funkmast mit den Nebeneinrichtungen bleibt von der Planung unberührt. Längs der Düsseldorfer Straße als auch der Niedenstraße werden private Grünflächen festgesetzt, die das geplante Gewerbegebiet räumlich umfassen. Entlang der Düsseldorfer Straße wird diese private Grünfläche zudem als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden

die vorhandenen Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert. Somit bleibt der begrünte Charakter der Düsseldorfer Straße an dieser Stelle erhalten.

Auswirkung

Gegenüber dem alten Planungsrecht wird durch die Neuplanung im Wesentlichen nur die Grünfläche ohne Baumbestand reduziert und als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Hinweise auf planungsrelevante Arten liegen für diesen Bereich nicht vor. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de> geprüft. Anhand der Liste von planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 48071 (Hilden) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiets.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potenzielle Lebensräume für Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit vorhanden.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Es wurden keine sonstigen Arten festgestellt, für welche die Verbotstatbestände gem. BNatSchG § 44 der Planung entgegenstünden. Ferner wurden in einer Recherche in der „Landschaftsinformationssammlung“ (@LINFOS) des Ministeriums keine Anhaltspunkte für planungsrelevante Arten gefunden. Insgesamt ist der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf die planungsrelevanten Arten als nicht erheblich einzustufen, da die Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte der lokalen Populationen nicht betroffen sind. Lediglich Gehölzstrukturen könnten potentiell für Avifauna von Bedeutung sein, werden jedoch bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert, da im südlichen Bereich eine private Grünfläche sowie eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird und somit der Gehölzbestand erhalten werden kann. Lediglich im nördlichen Bereich kann es zum Verlust der Gehölzstruktur kommen, dieser Eingriff wird jedoch bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitet.

Ergebnis

Durch die anthropogen überformten und versiegelten Flächen in der Umgebung des Plangebietes ist die Fläche grundsätzlich einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zwar zu einer Vergrößerung der überbaubaren Flächen und zu einer höheren Versiegelungsrate, jedoch werden durch die Festsetzung „Grünfläche“ entsprechende unversiegelte Bereiche erhalten. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten, da planungsrelevante Arten im Plangebiet keinen Lebensraum haben. Gehölzbestände, welche potenziell für Vögel von Bedeutung sind, werden im südlichen Bereich

nicht tangiert. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind die Gehölzstrukturen bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/Biotoptypen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Ort- und Landschaftsbild stehen die optischen Eindrücke in der Betrachtung im Vordergrund. Von Bedeutung sind die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit als festgelegte Faktoren für die Bewertung. Im Folgenden wird das Schutzgut Ortsbild verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Auf die Betrachtung des Landschaftsbildes wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet vollständig dem städtischen Siedlungsbereich zuzuordnen ist.

Beschreibung

a) Bestand

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Industrie- und Gewerbebetriebe geprägt, die sich nach Osten hin verdichten. Südlich der Düsseldorfer Str., außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine großzügige Grünfläche.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 im nördlichen Bereich eine Gewerbefläche und für das übrige Plangebiet eine private Grünfläche inklusive des Funkmastes mit Nebenanlagen fest.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht setzt für den größten Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest. Längs der Düsseldorfer Str. und der Niedenstraße werden Grünflächen festgesetzt, sodass der eingegrünte Charakter zur Düsseldorfer Straße hin erhalten bleibt.

Auswirkung

Das neue Baurecht sieht für den Planbereich im Wesentlichen die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Durch die Planung soll die Erweiterung und Arrondierung des umliegenden Gewerbegebietes ermöglicht werden. Die längs der Düsseldorfer Straße bestehenden Gehölzstrukturen sowie der Funkmast mit Nebenanlagen werden planungsrechtlich gesichert. Dieser Gehölzstreifen fungiert als Sichtschutz vor dem Gewerbebau. Somit sind keine relevanten Auswirkungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis

Durch den Erhalt des wesentlich das Straßenbild prägende Baumbestandes sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Bewertung: Es werden keine Auswirkungen erwartet.

3.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Nach dem BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand zu großen Teilen unversiegelt. Laut digitaler Bodenkarte NRW gibt es im Plangebiet Vorkommen von zwei verschiedenen Bodentypen.

Ein schmaler Streifen im Westen wird hier unter der Bezeichnung L4906_G732GA5 aufgeführt. Hierbei handelt es sich um den Bodentyp Typische Gley, vereinzelt Braunerde-Gley. Dieser Bodentyp besteht im oberen Horizont aus lehmigem und stark lehmigem Sand aus jungpleistozänen bis holozänen Hochflutablagerungen. Er liegt über einer Schicht aus kiesigem Grobsand und Sand aus jungpleistozänen Terrassenablagerungen.

Das restliche Plangebiet wird unter der Bezeichnung L4906_G331GA5 dargestellt. Dieser Typische Gley, vereinzelt typischer Auengley besteht in der oberen Schicht aus lehmigem Schluff und zum Teil schluffigem Lehm aus jungpleistozänem Löß und Schwemmlöß, alternativ aus holozänen Bachablagerungen. Hierunter liegt eine Schicht aus kiesigem Sand aus mittelpleistozänen und jungpleistozänen Terrassenablagerungen.

Die Schutzwürdigkeit beider Böden wurde nicht bewertet.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht sieht die Festsetzung einer Gewerbefläche längs der nördlichen Flanke des Plangebietes vor. Das übrige Plangebiet wird als eine private Grünfläche festgesetzt.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Baurecht wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches nur durch die reduzierte private Grünfläche von der Düsseldorfer Straße getrennt wird.

Im Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Ferner wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt um den bestehenden Funkmast im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern. Ferner wird zur Begrenzung der Bodenversiegelung im Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO in den Grünflächen nicht zulässig sind.

Auswirkung

Durch die Planung wird eine ggw. größtenteils unversiegelte Grünfläche überplant. Dadurch ist eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks mit den entsprechenden Versiegelungen möglich. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits planungsrechtlich für eine gewerbliche Entwicklung vorbereitet und die östlichen Bereiche sind anthropogen überformt. Ferner wird eine private Grünfläche entlang der Düsseldorfer Straße und Niedenstraße festgesetzt.

Ergebnis

Durch die Planung erhöht sich die zulässige Versiegelungsrate im Gewerbegebiet. Somit werden Eingriffe in den Boden vorbereitet, welche jedoch bereits auf den Ebenen der vorbereitenden sowie verbindlichen Bauleitplanung (2. Änderung, BP 103) vorbereitet und zulässig sind. Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet jedoch bereits Gewerbeflächen vor und spiegelt die Entwicklungsziele der Stadt Hilden wieder. Da der Bestand im Plangebiet bereits teilweise anthropogen überformt ist und im nördlichen Bereich bereits planungsrechtlich eine gewerbliche Nutzung vorbereitet wurde, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Bewertung: gering

3.5 Schutzgut Wasser

Für die Bewertung des Schutzgutes Wasser sind grundsätzlich die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Da innerhalb des Untersuchungsraumes keine Oberflächengewässer vorhanden sind, wird im Folgenden lediglich der Bereich des Grundwassers verbal argumentativ bewertet.

Beschreibung

a) Bestand

Angaben zum Grundwasser bzw. zur Grundwassertiefe wurden mithilfe des elektronischen wasserwirtschaftlichen Verbundsystems (ELWAS WEB) ermittelt. Bei einer Geländeoberkante von 44,16 mNHN wurde ein durchschnittlicher Wasserstand von 39,29 mNHN gemessen. Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf in seltenen Fällen (HQ > 500) überschwemmt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht sieht neben einem Gewerbegebiet im Norden im Wesentlichen die Festsetzung einer privaten Grünfläche vor.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Baurecht wird im Wesentlichen eine Gewerbefläche festgesetzt, die eine hohe Versiegelungsrate ermöglicht. Die Grünfläche im Süden entlang der Düsseldorfer Straße verbleibt.

Auswirkung

Durch das Planvorhaben sind verschiedene Auswirkungen, wie zum Beispiel ein erhöhter Oberflächenabfluss, ein niedrigere Versickerung und eine verringerte Grundwasserneubildung auf das Schutzgut Wasser sind zu erwarten, da durch die Planung die zulässige Versiegelungsrate erhöht wird. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Gewerbeflächen vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass in den begrüneten Teilbereichen des Plangebietes eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Ergebnis

Durch die Planung erhöht sich die zulässige Versiegelungsrate. Da der umliegende Bestand bereits teilweise anthropogen überformt ist und die Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate sich nur auf einen Teilbereich bezieht, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Bewertung: Es werden keine Auswirkungen erwartet.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu analysieren. Dies geschieht verbal argumentativ.

Beschreibung

a) Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßigen Sommern. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 1,5°C im Januar und bei 17,5 C im Juli. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 800 mm. Das Plangebiet ist in der Karte Klima- und immissionsökologische Funktion in der Stadt Hilden (Planungshinweise Stadtklima²) als Grün- und Freifläche von hoher stadtklimatischer Bedeutung gekennzeichnet. In der Karte zu den Klima- und immissionsökologischen Funktionen der Stadt Hilden ist die Fläche als Ausgleichsraum mit einer hohen Kaltluftlieferung gekennzeichnet.

Die Fläche wird durch die private Grünfläche sowie den Baumbestand an allen Grundstücksgrenzen geprägt.

b) altes Baurecht

² Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, GEO-NET Umweltconsulting GmbH August 2009, Große Pfahlstraße 5a, 30161 Hannover

Das alte Baurecht weist einen kleinen Bereich im Norden des Plangebietes als Gewerbegebiet, den übrigen Teil als private Grünfläche aus.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Planrecht erhöht sich der Versiegelungsgrad in der Flächenbilanz gegenüber dem alten Baurecht. Nach dem neuen Baurecht kann ein Großteil der Fläche mit einer GRZ von maximal 0,8 bebaut werden. Entlang der Düsseldorfer Str. wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Auswirkung

Im urbanen und anthropogen vorgeprägten Bereich des Hildener Westens ist der Bestand als vorbelastet anzusehen. Im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht lassen sich neben der höheren Versiegelungsrate nach neuem Baurecht keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung wird eine Bebauung von unversiegelten Flächen vorbereitet. Entlang der Düsseldorfer Straße soll im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt werden, sodass die vorhandenen Bäume erhalten bleiben und gesichert werden. Die private Grünfläche im Süden des Plangebietes wird weiterhin ihre Funktion zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luft erfüllen können.

Ergebnis

Aufgrund der Vorbelastungen ist das Schutzgut Klima und Luft als mäßig beeinträchtigt zu betrachten.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung - wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze - darstellen. Wichtige Grundlage bilden hier die jeweiligen Denkmallisten der Stadt oder des Landes. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der urbanen Umgebung des Gewerbe- und Industriegebietes im Hildener Westen. Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal an der Forststraße 2. Dieses Gebäude befindet sich auf dem Betriebsgelände der Firma MC² Europe und ist durch die östlich anschließenden Hallen vom Plangebiet abgeschnitten, sodass keine Blickbeziehungen zwischen Denkmal und Plangebiet bestehen.

Verdachtsmomente oder Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Wesentlichen eine Grünfläche mit der Zulässigkeit für einen Funkmasten inklusive Nebenanlagen sowie ein Gewerbegebiet fest.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht setzt für den Großteil des Plangebietes ein Gewerbegebiet sowie eine private Grünfläche entlang der Düsseldorfer Str. und der Niedenstraße fest.

Auswirkung

Beeinträchtigungen des Denkmals an der Forststraße werden nicht erwartet, da keine Blickbeziehungen zwischen Denkmal und Plangebiet bestehen. Die im Plangebiet befindlichen Bäume bleiben entlang der Straßen erhalten. Im Planungsbereich werden keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Folglich werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

Ergebnis

Durch die Neuplanung werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

Bewertung: Es werden keine Auswirkungen erwartet.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Durch die vorgesehenen Maßnahmen (Begrenzung der Bodenversiegelung, Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG) können jedoch Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter reduziert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind auf Grund der zuvor benannten Maßnahmen keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

3.9 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf

Die Ergebnisse der Bilanzierung dienen der nachfolgenden Eingriffsbeurteilung als Berechnungsgrundlage.

In der Betrachtung des Verhältnisses zwischen altem und neuem Baurecht ist zu beachten, dass entsprechend den Festsetzungen der 2. Änderung ein Eingriff in Boden, Natur und Land-

schaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes i. S. d. § 1a (3) BauGB zulässig war.

Maßgebend für die Bestandsbeschreibung ist in dem hier vorliegenden Fall nicht die derzeitige Real-Ausprägung der Fläche, sondern die Flächengestaltung wie sie sich nach Umsetzung der derzeit noch rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 103, 2. Änderung darstellen könnte.

Die Eingriffsbewertung erfolgte anhand der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" von März 2008:

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde eine naturschutzfachliche Bilanzierung vorgenommen. Unter Berücksichtigung, dass 20 Bäume innerhalb der Gewerbegebietsflächen angepflanzt werden bzw. vorhandene Bäume erhalten bleiben, ergibt sich kein zusätzliches externes Kompensationserfordernis. Die „Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten“ der Stadt Hilden aus dem Jahre 1991 wurde berücksichtigt. Hiernach sind auf gewerblichen und industriellen genutzten Grundstücken 20 % der gesamten Grundstücksfläche als Vegetationsfläche freizuhalten.

Des Weiteren gilt es einen mittel- bis großkronigen einheimischen und standortgerechten Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen je 50,0 m² Vegetationsfläche zu pflanzen. Bäume innerhalb des Gewerbegebietes werden über die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden ersetzt.

Somit muss kein externer Ausgleich geschaffen werden. Im Anhang des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags befinden sich ergänzend zur tabellarisch dargestellten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zwei Karten mit Biotoptypen, wie sie sich gemäß Bestand (2. Änderung) und Planung (3. Änderung) darstellen. Die Karte 1 stellt den Bestand (Eingriff) gemäß des geltenden Planungsrechtes dar. Die zweite Karte visualisiert die Planung und Maßnahmen (Ausgleich).

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Geräusch-Emissionskontingent

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurden Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt. Somit sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) getroffen worden:

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand: Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Geräusch-Emissionskontingente pro m² der festgesetzten Gewerbegebiet GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen für die Zeiträume tags und nachts in dB(A).

Fläche	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/ m ²]	
	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
GE 2	56	41
GE 8a	66	49
GE 8b	65	51
GE 8c	53	38
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung Fernmeldetech. Anlagen)	55	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Erstreckt sich der geplante Betrieb über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten der Teilflächen ergebenden Immissionskontingente.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nicht zulässig sind.

4.2 Grünordnerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB)

Entlang der Düsseldorfer Straße ist ein 8,00 m breiter Streifen als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt um den vorhandenen Gehölzstreifen im Bestand zu sichern. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte Bäume sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen. Ferner ist zur Begrenzung der Bodenversiegelung festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO in den privaten Grünflächen nicht zulässig sind.

Die zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Entfernte Gehölze sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden vorab abzustimmen. Neupflanzungen sind zudem mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

Bei Pflanzungen sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzen auszuwählen.

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20

Sträucher: Mindestqualität: 2 x v, 100-150 cm

Großkronige Bäume:

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Planung führt zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, demzufolge sind keine weiteren Maßnahmen festzusetzen.

5 Entwicklungsprognose – 0-Variante

In der Entwicklungsprognose der 0-Variante, wenn die aktuelle Planung nicht umgesetzt würde, könnte nach dem alten Planungsrecht des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2006 die Fläche teilweise bebaut werden. Das alte Baurecht setzt im Bebauungsplan eine Fläche für Gewerbebetriebe und eine private Grünfläche fest. Im Rahmen der Festsetzungen wären auf der Grundlage des bestehenden Baurechts geringfügige Erweiterungen und bauliche Ergänzungen der umliegenden Betriebe (bspw. durch Nebenanlagen) denkbar.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der relativ kleinen Gesamtfläche, dem vorhandenen Funkmast im Plangebiet, der Lärmimmission und der umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe ist eine Nutzung der Flä-

che durch ein Gewerbegebiet sinnvoll. Eine andere Nutzung, statt der gewerblichen Nutzung des Geländes, vor allem eine Wohnnutzung ist auf diesem Plangebiet schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen und vor dem Hintergrund der angrenzenden Gewerbebetriebe nicht sinnvoll.

Durch die Entwicklung dieses integrierten Standortes soll die Innenentwicklung forciert werden. Mit der Planung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt.

7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes nach gegenwärtigem Informationsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann demzufolge bei diesem verbindlichen Bauleitplan die Festlegung von Überwachungsmaßnahmen i.S.d. § 4c BauGB entfallen.

8 Zusammenfassung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung weist im Wesentlichen im Norden schmale Bereiche als Gewerbegebiet und den übrigen Planungsbereich als private Grünfläche aus. Innerhalb der Grünfläche ist am Kreuzungsbereich Düsseldorf Straße / Niedenstraße ein Funkmast mit den entsprechenden Nebenanlagen gekennzeichnet. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 soll die bessere Ausnutzung des Plangebietes durch Gewerbebetriebe vorbereiten. Durch die Entwicklung von integrierten Standorten soll die Innenentwicklung forciert werden und es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt. Die vorhandene Gewerbegebietsausweisung wird zur Düsseldorf Straße hin erweitert. 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.

Das Umfeld des Planbereichs wird wesentlich geprägt durch die großflächigen Gewerbegebiete im Hildener Westen. Nördlich und westlich schließen gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an. Südlich der Düsseldorf Straße befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Strukturen. Östlich der Niedenstraße befindet sich im Eckbereich zu der Düsseldorf Straße sowie im weiteren Verlauf der Niedenstraße Wohnbebauung.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Erweiterung der gewerblichen Flächen in Richtung Düsseldorf Straße vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sollen demnach reduziert und längs der Düsseldorf Straße analog des westlich anschließenden Teilbereichs des Bebauungsplanes entlanggeführt werden. So soll ein gleichmäßig breiter Grünstreifen zwischen der Düsseldorf Straße und dem Gewerbegebiet vorgesehen werden, in

dem sich die vorhandenen Gehölzstrukturen einordnen und planungsrechtlich gesichert werden können.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter Mensch, Biotoptypen (Pflanzen und Tiere), Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis mäßige Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen. Das Schutzgut Mensch ist u.a. in Bezug auf die Lärmimmissionen untersucht worden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die von der zusätzlichen Gewerbefläche resultierenden Lärmimmissionen wurden im Planverfahren durch Gutachten ermittelt und entsprechende Festsetzungen von Emissionskontingenten im Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wird das Gewerbegebiet gemäß den bestehenden Festsetzungen nach Vorgaben des Abstandserlasses 2007 gegliedert, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und den nordöstlichen anschließenden Wohnnutzungen sicherzustellen. Die Belange des Artenschutzes wurden anhand einer artenschutzrechtlichen Prüfung analysiert. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass durch die vorgestellte Planung keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird. Es wurden keine sonstigen Arten festgestellt, für welche die Verbotstatbestände gem. BNatSchG § 44 der Planung entgegenstünden.

Mit der Planung geht eine Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate einher. Hierdurch werden die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima und Luft tangiert. Da der Bestand bereits anthropogen überformt ist und im Bebauungsplan weiterhin eine private Grünfläche festgesetzt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. bzgl. des Schutzgutes Klima ist zu erwähnen, dass bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan eine weitere Versiegelung des Plangebietes möglich ist. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird es bei der kleinräumigen Betrachtung zu Auswirkungen auf das Schutzgut Klima kommen. Auf der gesamtstädtischen Ebene werden aufgrund der Flächengröße jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erwartet.

Durch die anthropogene Prägung ist das Plangebiet insgesamt einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es teilweise zwar zu einer geringen Beeinträchtigung durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, doch in der Summe keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassende Tabelle mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verkehrs- und Gewerbelärm	gering-mäßig
Pflanzen / Tiere	Reduzierung von Lebensraum durch Überbauung	gering-mäßig
Boden	Eingriff in die Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung	gering
Wasser	Minderung der Versickerung von Niederschlagswasser	gering
Luft / Klima	Veränderung des lokalen Klimas durch Überbauung, Luftbelastung durch Brand und Verkehr	gering-mäßig
Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum	Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Denkmäler / Bodendenkmäler bekannt	gering

9 Quellen und Literaturverzeichnis

- BauGB - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)
- BauNVO - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), letzte Änderung durch Art. 2 G vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)
- BauO NRW - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), , mit Stand vom 24.08.2014
- BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) VOM 01. MÄRZ 2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193, 2198)
- Grasy + Zanolli: Lärmkartierung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden in Verbindung mit der Kartierung im Rahmen der EU-Umgebungsrichtlinie - Straßenverkehrslärmemissionen - 070720 B 06084 -, Köln April 2008: Internetrecherche – Quelle: <http://www.hilden.de>, recherchiert am 20.07.2017.
- LANUV (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008.
- LANUV (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de>, recherchiert am 07.07.2017.
- LNatSchG – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW – Landesnaturschutzgesetz) vom 21.07.2000 in der Fassung vom 11.02.2017
- LINFOS – Landschaftsinformationssammlung (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/.html>, recherchiert am 07.07.2017.
- LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung NRW) (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. – LÖBF-Schr.R. 17, 644 S. Recklinghausen.
- Rote Liste der gefährdeten Pflanzengesellschaften in Nordrhein-Westfalen, 1. Fassung 1999, Verbücheln et al. in: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 4. Fassung 2011.
- SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Vhw Verlag.
- TAC Akustik: Gutachten; Schalltechnische Untersuchung vom 22.08.2017.

Haan, 21.08.2017

gez.

Dipl.-Ing. M.Sc. Tim Felsmann
Stadtplaner AKNW

gez.

B.Sc. Roman Behrendt
Umweltschutzingenieur

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

Fon: +49 02129 / 566 209 – 0

Fax: +49 02129 / 566 209 – 16

Mail: mail@isr-haan.de

Textliche Festsetzungen:**1. Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)**

- 1.1 Die Gewerbegebiete (GE) werden 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 (MBL. NRW. 659) gegliedert.

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.

- 1.2 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.3 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf), nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie Einrichtungen mit erotischen Angeboten nicht zulässig.
- 1.5 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den mit „privaten Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung**Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 20 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 3 m auf maximal 15% der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c).

4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**Tiefgaragen (gem. § 12 BauNVO)**

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in der mit TGa gekennzeichneten Fläche zulässig.

5. Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB)**5.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Beleuchtung von Stellflächen und Wegestrukturen außerhalb von baulichen Anlagen sowie die eventuelle Beleuchtung der Außenbereiche / Gartenanlagen ist ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern zu realisieren.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte Bäume sind gemäß den in der Pflanzliste unter 4.2 angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

5.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Entfernte Gehölze sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünflächen / Forst - vorab abzustimmen. Neupflanzungen sind zudem mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20

Sträucher: Mindestqualität: 2 x v, 100-150 cm

Großkronige Bäume:

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6. Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Emissionskontingente

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand: Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Geräusch-Emissionskontingente pro m² der festgesetzten Gewerbegebiet GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen für die Zeiträume tags und nachts in dB(A)

Fläche	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/ m ²]	
	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
GE 2	56	41
GE 8a	66	49
GE 8b	65	51
GE 8c	53	38
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung Fernmeldetech. Anlagen)	55	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Erstreckt sich der geplante Betrieb über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten der Teilflächen ergebenden Immissionskontingente.

Textliche Hinweise:

1. Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten

Die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

2. Leitungen der Stadtwerke Hilden

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen in dem zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen mehrere Leitungen der Stadtwerke Hilden. Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Stadtwerken abzustimmen. Bei Neupflanzung von Bäumen ist, wenn möglich, ein Abstand zur Leitung einzuhalten. Ist dies nicht möglich

ist ein geeigneter Leitungsschutz einzubauen.

3. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

4. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.3.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 16 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GH max. 57,5m ü. NHN 2.8. Höhe baulicher Anlagen
(hier: maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull NHN)

WH max. 54,0m ü. NHN 2.8. Höhe baulicher Anlagen
(hier: maximale Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6.4. Ein- und Ausfahrtsbereich



6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Fernmeldetechnische Anlagen

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen



15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 33 BauGB)

TGa

Zweckbestimmung:
Tiefgarage



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)



15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



15.14. Gliederung der Nutzung gemäß Abstandsklassen (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

BESTANDSANGABEN



bauliche Anlagen vorhanden

• 43.88

vorhandene Gelände­höhe in m über Normalhöhennull NHN

II

Geschossigkeit



Kanaldeckel



vorhandene Flurstücksgrenzen



Bordstein, Fahrbahnrand



vorhandener Bachlauf



Baum mit Kronendurchmesser

53

Flurstücksnummer



Flurgrenze

