

# Übersicht



Die Bürgermeisterin  
Hilden, den 29.08.2017  
AZ.: IV/61.1 Bplan 105-AH\_Bopp

WP 14-20 SV 61/152

## Beschlussvorlage

### Bebauungsplan Nr. 105 für den Bereich Herderstraße/Auf dem Sand/Hans- Sachs-Straße - Aufhebung Beschluss zur Offenlage

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

Entwurf Begründung + Umweltbericht\_29-08-2017

Entwurf\_Satzung

Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf

Stellungnahme des Handelsverbands NRW

Stellungnahme des Bergisch-Rheinischen Wasserverbands

Stellungnahme des Kreises Mettmann

Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW

**Beschlussvorschlag:****Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:****1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:****1.1 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 30.06.2017**

Die Handwerkskammer regt an, für den noch nicht überplanten Teilbereich einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, dessen Regelungen insbesondere Vergnügungsstätten und ggf. weitere Nutzungen für diesen Bereich ausschließen.

**Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:**

Die Anregung betrifft den Bereich der südlichen Herderstraße, in dem heute noch das „Mittelgewerbegebiet“ gilt. Hier richtet sich die bauliche Zulässigkeit von Vorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

In Bezug auf die zulässigen Nutzungen ist das Gebiet bereits durch den Bebauungsplan Nr. 502 überplant. Dieser Bebauungsplan beschränkt die Zulässigkeit im Hinblick auf Spielhallen, Vergnügungsstätten und Einrichtungen der Erotikbranche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Ein weiterer Bebauungsplan ist hier daher nicht erforderlich.

**1.2 Schreiben des Handelsverbands Nordrhein-Westfalen vom 24.07.2017**

Der Handelsverband hegt Bedenken, dass für den noch nicht überplanten Teilbereich Begehrlichkeiten hinsichtlich der Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsnutzungen entstehen könnten. Er regt an, diese Problematik im Zuge der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes aufzugreifen.

**Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:**

Die Anregung betrifft den Bereich der südlichen Herderstraße, in dem heute noch das „Mittelgewerbegebiet“ gilt. Hier richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

In Bezug auf die zulässigen Nutzungen ist das Gebiet bereits durch den Bebauungsplan Nr. 502 überplant. Dieser Bebauungsplan beschränkt die Zulässigkeit im Hinblick auf Spielhallen, Vergnügungsstätten und Einrichtungen der Erotikbranche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hilden dient als Leitlinie für die Beurteilung von entsprechenden Nutzungsänderungen und ggf. die Überarbeitung des Planungsrechts in den jeweiligen Bauleitplanverfahren. Es untersucht die Versorgungszentren der Stadt sowie die Einzelhandelsansiedlungen an den Ausfallstraßen, jedoch nicht die sonstigen Gewerbegebiete im Stadtgebiet. Es ist nicht geeignet, planungsrechtliche Änderungen zum Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 105 an der Herderstraße herbeizuführen. Sollten Anträge nach einer Nutzungsänderung bspw. für eine großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung gestellt werden, kann diese gemäß § 34 BauGB ausgeschlossen werden.

Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

**2. die öffentliche Auslegung der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105**

**gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808).**

Das Plangebiet wird begrenzt durch

1. die Herderstraße im Osten,
2. die Südgrenze des Flurstückes 922 im Norden,
3. die Ostgrenze des Flurstückes 1329 im Westen, ebenso im Westen durch die Südgrenzen der Flurstücke 607 und 559, die Westgrenzen der Flurstücke 866, 867, 1503, 1032 und die Hans-Sachs-Straße,
4. die Südgrenzen der Flurstücke 1359, 1311, 1495, 827, 958, die Westgrenzen der Flurstücke 1446, 1445, 1220, 1221, 441, 1663 sowie die Südgrenzen der Flurstücke 1663 und 1635, die Westgrenzen der Flurstücke 1610 und 1500, die Südgrenzen der Flurstücke 1500 und 1501 im Süden.

Alle Flurstücke liegen in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 sollen die nicht mehr zeitgemäßen Inhalte des Bebauungsplanes als Grundlage für planerische Entscheidungen entfallen.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung mit Stand vom 29.08.2017 zugrunde.

gez.  
Birgit Alkenings

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Bebauungsplan Nr. 105 ist ein übergeleiteter sog. „Bauzonen- und Baustufen-Plan“, der am 06. April 1962 rechtskräftig wurde.

Da er in großen Teilbereichen durch neuere Bebauungspläne überplant worden ist, gilt die im Bebauungsplan Nr. 105 getroffene Festsetzung „Mittelgewerbegebiet“ neben einer Teilfläche der Herderstraße im Wesentlichen nur noch für einen Streifen entlang der Westseite der Herderstraße und südlich der Straße Auf dem Sand. Dieser Bereich wird von vielen kleinen Betrieben genutzt, wobei die gewerbliche Bebauung hier häufig mit Wohnnutzungen und –gebäuden verbunden ist. Die westlich des „Mittelgewerbegebiets“ festgesetzte Landwirtschaftliche Fläche ist gänzlich überbaut und wird als Gewerbegebiet genutzt.

Die Ausweisung „Mittelgewerbegebiet“ ist problematisch, da sich der Grund für diese Ausweisung heute nach mehr als 40 Jahren nicht mehr ohne weiteres nachvollziehen lässt, und eine Gebietskategorie „Mittelgewerbe“ heute nicht mehr existiert. Die Festsetzungen auf der Planurkunde schließen lediglich stark störende Betriebe gemäß dem heute nicht mehr existierenden § 16 der Gewerbeordnung aus, während beispielsweise Vergnügungsbetriebe statthaft sind. Eine Beibehaltung des Bebauungsplanes Nr. 105 würde die unklare Mittelgewerbe - Ausweisung beibehalten.

Der im Plan orange dargestellte Bereich gilt heute noch als Mittelgewerbegebiet und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans in Bezug auf die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Er ist jedoch in Bezug auf die Nutzungen durch den Bebauungsplan Nr. 502 überplant, wodurch Vergnügungsstätten, namentlich Spielhallen, Vergnügungsstätten und Einrichtungen der Erotikbranche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen sind.



Plangebiet (grün) mit Kennzeichnung  
„Mittelgewerbegebiet“ (orange)

nicht überplanten Teilbereichs entlang der Herderstraße an. Eine Stellungnahme zu den Schreiben wird im Beschlussvorschlag vorgelegt.

Der Kreis Mettmann gibt Informationen zur Lage der Altlasten im Plangebiet, aus denen sich jedoch keine Bedenken ergeben. Die untere Naturschutzbehörde des Kreises gibt Hinweise zum Plangebiet, äußert jedoch keine Bedenken hinsichtlich der Aufhebung. Der Bergisch-Rheinische Wasserverband sowie der Landesbetrieb Straßenbau NRW äußern keine Bedenken. Die Schreiben sind der Sitzungsvorlage beigelegt.

Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen oder Bürgern ein.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wird daher der Entwurf des Satzungstextes zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105 mit seiner Begründung unverändert vorgelegt. Zusätzlich zur Begründung zur Planung wird lediglich redaktionell der Umweltbericht als eigenständiges Dokument vorgelegt.

Damit kann das Verfahren nach der Überarbeitung mit dem Offenlagebeschluss fortgeführt werden. Nach Durchführung der Offenlage für die Dauer eines Monats sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann die Aufhebungssatzung beschlossen werden.

Gez.  
Alkenings

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten ebenso wie für ihre Änderung oder Ergänzung die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 8 BauGB. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1) oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe § 13 a Abs. 4) ist jedoch nicht zulässig. Die Aufhebung muss als vollständiges Planverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 15.10.2008 eröffnet.

Es wurde fortgeführt durch die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 22.06.2017 bis 24.07.2017. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 10.07.2017 bis 28.07.2017 als öffentliche Auslegung durchgeführt.

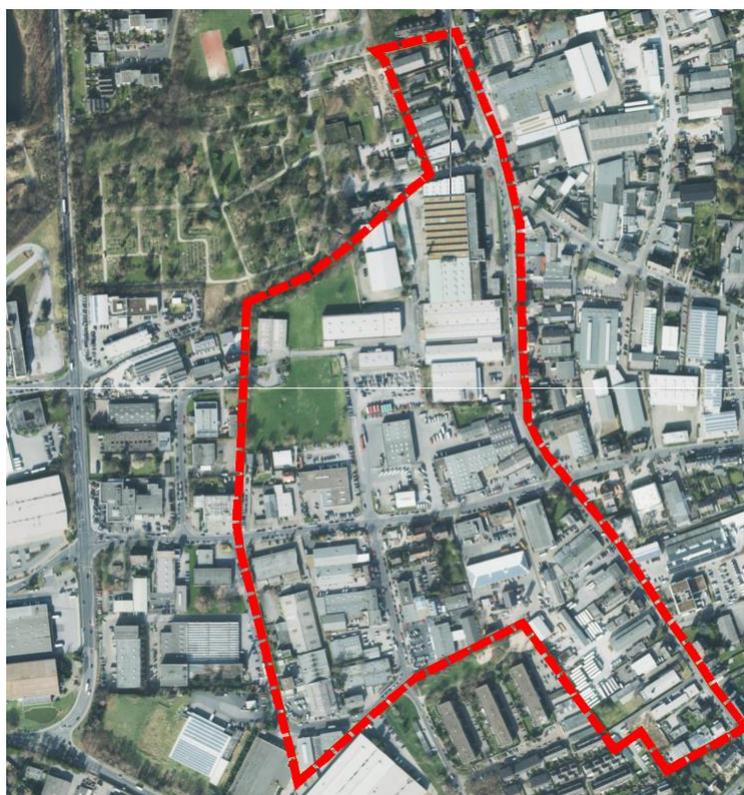
In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen nur wenige Stellungnahmen ein. Die Handwerkskammer Düsseldorf sowie der Handelsverband Nordrhein-Westfalen regten eine weitergehende Prüfung und ggf. die Überplanung des bisher

Begründung zur

## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105

für den Bereich Auf dem Sand / Herderstraße / Hans-Sachs-Straße

(Entwurf Stand 29.08.2017)



### Teil A Begründung

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Aufhebungsverfahren
4. Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes
5. Kosten/Entschädigung
6. Rechtsgrundlagen

### Teil B Umweltbelange/Umweltbericht

## 1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Nord und wird begrenzt durch die Herderstraße im Osten, die Südgrenze des Flurstückes 922 im Norden, die Ostgrenze des Flurstückes 1329 im Westen, ebenso im Westen durch die Südgrenzen der Flurstücke 607 und 559, die Westgrenzen der Flurstücke 866, 867, 1503, 1032 und die Hans-Sachs-Straße, die Südgrenzen der Flurstücke 1359, 1311, 1495, 827, 958, die Westgrenzen der Flurstücke 1446, 1445, 1220, 1221, 441, 1663 sowie die Südgrenzen der Flurstücke 1663 und 1635, die Westgrenzen der Flurstücke 1610 und 1500, die Südgrenzen der Flurstücke 1500 und 1501 im Süden.

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebietes Hilden-Nordwest und wird daher zum großen Teil gewerblich genutzt. Die daneben vorhandene Wohnbebauung ist unterschiedlich strukturiert: neben teils ehemaligen Betriebswohnungen (gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig) gibt es auch „Sonstiges Wohnen“.

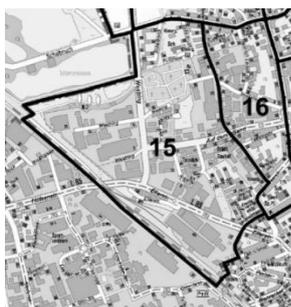
Das Plangebiet ist ca. 20 Hektar groß. Es ist weitgehend bebaut und großflächig versiegelt. Die Bebauung ist zum großen Teil ein- und zweigeschossig. Nur im Nordwesten sind noch Teile von Gewerbegrundstücken unbebaut, diese sind meist nur am Rand mit Bäumen bestandene Grünflächen. Weitere Grünflächen sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet liegen ein Teil der Hildener „Automeile“ sowie der städtische Bauhof. Größere Herstellungsbetriebe sind Wachtel Backtechnologie sowie die Firma Benninghoven (Baumaschinen, Stammwerk). Der Pharma-Großhändler Von der Linde hat seinen Standort an der Herderstraße von einigen Jahren aufgegeben. Sein Tochter-Unternehmen Caesar & Loretz ist weiterhin an der Herderstraße ansässig. Ein Teil des ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Unternehmens Von der Linde wird derzeit für Wohnungen für Flüchtlinge ausgebaut und steht seit Mai 2017 für diese Nutzung zur Verfügung. Der Bereich südlich der Straße Auf dem Sand wird im Wesentlichen von kleineren Gewerbebetrieben genutzt, die häufig direkt mit Wohngebäuden verbunden sind.

An das Plangebiet grenzen an: im Nordwesten der Nordfriedhof, im Norden ein Wohngebiet und im Süden das Möbelhaus Hardeck sowie ein Wohngebiet. In den übrigen Bereichen grenzen weitere Gewerbegrundstücke an.

Das Gebiet wird erschlossen durch die Straße Auf dem Sand und die Herderstraße. Die Hans-Sachs-Straße geht zudem in Form eines Halbrings von der Straße Auf dem Sand ab. Ein südlicher Teilabschnitt der Herderstraße ist Teil einer Tempo 30-Zone. Entlang der Straßen sind viele öffentliche Stellplätze untergebracht.

Das Plangebiet ist infrastrukturell mit allen erforderlichen Elektro- und Kanalleitungen voll erschlossen. Es liegt im Versorgungsbereich (500m-Umkreis) des Aldi-Marktes an der Gerresheimer Straße, weitere Nahversorgungsmärkte gibt es jedoch nicht. Verschiedener zentrenrelevanter Bedarf ist in den Möbelhäusern Hardeck und Boss sowie im Obi-Markt im Umfeld des Plangebiets erhältlich.

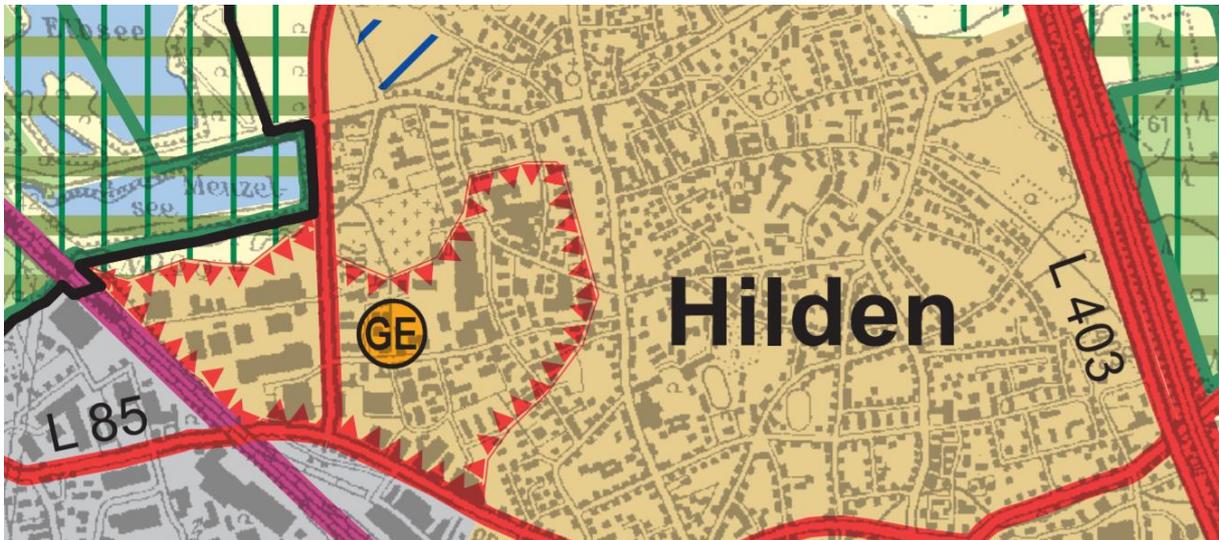


Das Plangebiet ist Teil des Statistischen Bezirks Nr. 15 der Stadt Hilden. In diesem Bezirk leben insgesamt ca. 1710 Personen.

(Quelle Statistisches Jahrbuch 2013, Homepage der Stadt Hilden)

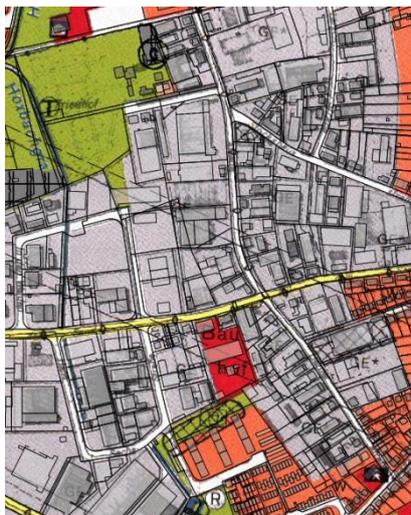
## 2. Bisheriges Planungsrecht

Im Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)“ liegt das Plangebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB). Auch im Entwurf des Regionalplans für die Region Düsseldorf (RPD) befindet sich das Plangebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB), und zwar abgesehen vom südlichen Randbereich des Plangebiets insgesamt in einer für Gewerbe zweckgebundenen Fläche des ASB, siehe Ausschnitt:



(Quelle: [http://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/regionalplan/pdf\\_rpd\\_2e\\_062016/Gesamtplan\\_Juni2016.pdf](http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/pdf_rpd_2e_062016/Gesamtplan_Juni2016.pdf), Bezirksregierung Düsseldorf, Verfahrensübersicht zur Erarbeitung des Regionalplans Düsseldorf (RPD), 11.05.2017)

Vom Landschaftsplan des Kreises Mettmann ist das Plangebiet nicht betroffen. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 weist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ (Gewerbegebiet) aus. Lediglich die Gemeinbedarfsfläche des Städtischen Bauhofs (Auf dem Sand 31) und eine kleine Grünfläche (Flurstück 1484) sind hiervon ausgenommen, die im FNP ausgewiesene Grünfläche ist jedoch teilweise überbaut.



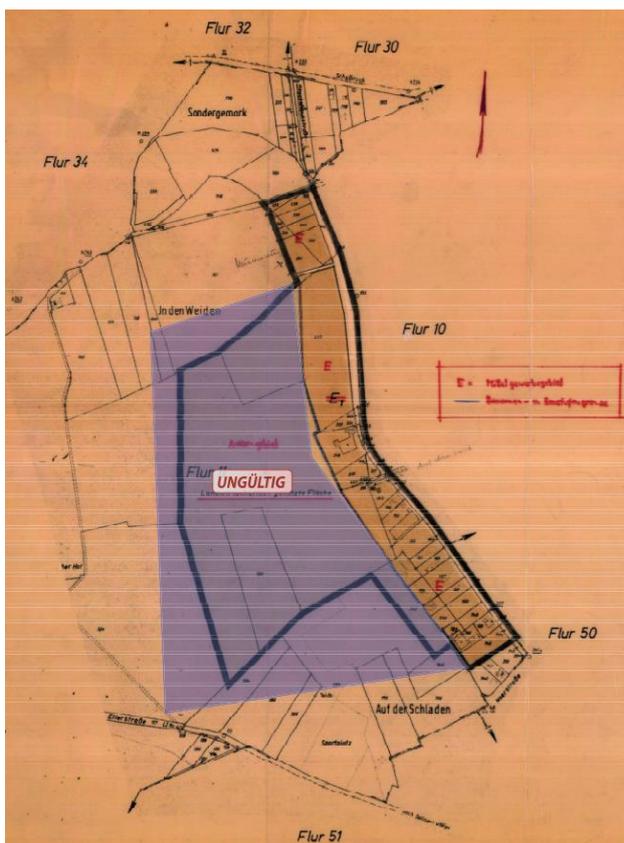
Im Maßnahmenkonzept des Grünordnungsplans der Stadt Hilden ist die Entwicklung oder Ergänzung von Baumreihen längs der Herderstraße und der Straße Auf dem Sand vorgesehen, wie auf dem Ausschnitt des Maßnahmenplans zu sehen:

(links: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hilden von 1993 mit rechtskräftigen Änderungen, rechts: Ausschnitt aus dem Grünordnungsplan Hilden GOP, Umweltbüro Essen, 2001)

Der Bebauungsplan Nr. 105 ist ein übergeleiteter sog. „Bauzonen- und Baustufen-Plan“, der am 06. April 1962 rechtskräftig wurde.

Er setzt zeichnerisch und durch textliche Erläuterungen ein ca. 85 - 90m tiefes Mittelgewerbegebiet an der Herderstraße sowie westlich direkt angrenzend ein „Außengebiet“ mit landwirtschaftlich genutzter Fläche fest. Dies entspricht der Zielsetzung der Stadt Hilden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105: „Im Leitplan der Stadt Hilden ist eine Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen“ (Erläuterungen zum Durchführungsplan Nr. 105 – Bauzonen und Baustufen“).

Da eine Bebauungsplanakte zu diesem Bauzonen- und Baustufenplan nicht mehr vorhanden ist, sind keine weiteren städtebaulichen Zielsetzungen oder Hintergründe aus der Zeit der Aufstellung bekannt.



Bebauungsplan Nr. 105 (ohne Maßstab)

In den Erläuterungen zum Plan wird zur zulässigen Nutzung ausgeführt bzw. festgesetzt, dass im Mittelgewerbegebiet

- alle Anlagen zulässig sind, die in § 7, I.B., Ziff. 3 e der Bauordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf genannt sind, mit Ausnahme besonders störender Betriebe, die nach § 16 Reichsgewerbeordnung einer besonderen Genehmigung bedürfen.
- ausnahmsweise Wohnungen bzw. Wohnhäuser für das zur Bewachung erforderliche Aufsichtspersonal zulässig sind.

Zur Bauweise ist festgesetzt, dass

- die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen zweigeschossig zu errichten sind.
- im Anschluss an Wohngebäude eine Freifläche mindestens gleicher Grundfläche, wie das Gebäude geschaffen werden muss.
- eine offene Bauweise mit Grenzabstand von mindestens 4,0m einzuhalten ist,
- eine geschlossene Bauweise nur ausnahmsweise und mit Einverständnis des Grundstücksnachbarn zulässig ist, und nur wenn im Bauwuch eine Gebäudehöhe von 4,00 m nicht überschritten wird,
- die zulässige Baumasse 4,00 m<sup>3</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt,
- 75% der Grundstücksflächen bebaut werden dürfen.

Außerdem wird festgesetzt, dass

- die Mindestgröße der Grundstücke 1000m<sup>2</sup> betragen muss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 wurde in den Jahrzehnten seit der Rechtskraft des Plans in vielen Bereichen durch folgende rechtskräftige Bebauungspläne überplant:

Der Bebauungsplan Nr. 66 A (rechtskräftig 1969; südlich der Straße Auf dem Sand) überplant die landwirtschaftliche Fläche mit einem Gewerbegebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung (rechtskräftig 2011) überplant den gesamten Bereich nördlich der Straße Auf dem Sand sowie eine kleine Ecke im südwestlichen

Teilgebiet (das im Bebauungsplan Nr. 105 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird) als Gewerbegebiet.

Die Fläche südlich der Straße Auf dem Sand ist zudem durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 502 (rechtskräftig 2013) überplant worden. Dieser Bebauungsplan beschränkt die Zulässigkeit im Hinblick auf Spielhallen, Vergnügungsstätten und Einrichtungen der Erotikbranche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Zudem weist er auf die Einhaltung der Grünstattungssatzung in Gewerbegebieten hin.

Ein Bereich südlich der Straße Auf dem Sand und westlich der Herderstraße sowie ein zur heutigen Straßenfläche der Herderstraße nördlich der Straße Auf dem Sand gehörender Streifen von ca. 6 - 11m Breite sind bisher nicht überplant. Für diese Bereiche gilt bis heute die Ausweisung „Mittelgewerbegebiet“ (siehe Abbildung; der Bereich ist im Luftbild orange gekennzeichnet).



Plangebiet (grün) mit Kennzeichnung „Mittelgewerbegebiet“ (orange)

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden aus dem Jahr 2005 empfiehlt, in dem Bereich, in dem das Plangebiet liegt, keine neuen Einzelhandelsstandorte auszuweisen. Ein neues Einzelhandelskonzept wird derzeit erarbeitet, für diesen Bereich ist jedoch nicht mit einer Änderung dieser Empfehlung zu rechnen.

### 3. Aufhebungsverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Kommunen, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Durch die Bebauungspläne soll eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden. Hierzu treffen sie rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Bebauungspläne werden bei Bedarf durch dem jeweiligen Bebauungsplan zugeordnete Änderungspläne oder wie im vorliegenden Fall durch sonstige neue Bebauungspläne den städtebaulichen Vorstellungen und Erfordernissen angepasst. Entsprechen Bebauungspläne nicht mehr den Anforderungen an die bebaute Umwelt, so können sie aufgehoben werden.

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten ebenso wie für ihre Änderung oder Ergänzung die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 8 BauGB. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1) oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe § 13 a Abs. 4) ist jedoch nicht zulässig. Die Aufhebung muss als vollständiges Planverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

### 4. Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes

Da der Bebauungsplan in anderen Bereichen durch neuere Bebauungspläne überplant worden ist, gilt die im Bebauungsplan Nr. 105 getroffene Festsetzung „Mittelgewerbegebiet“ neben einer Teilfläche der Herderstraße im Wesentlichen nur noch für einen Streifen entlang

der Westseite der Herderstraße und südlich der Straße Auf dem Sand. Dieser Bereich wird von vielen kleinen Betrieben genutzt, wobei die gewerbliche Bebauung hier häufig mit Wohnnutzungen und –gebäuden verbunden ist.

Die westlich des „Mittelgewerbegebiets“ festgesetzte Landwirtschaftliche Fläche ist gänzlich überbaut und wird als Gewerbegebiet genutzt.

Die Ausweisung „Mittelgewerbegebiet“ ist problematisch, da sich der Grund für diese Ausweisung heute nach mehr als 40 Jahren nicht mehr ohne weiteres nachvollziehen lässt, und eine Gebietskategorie „Mittelgewerbe“ heute nicht mehr existiert. Die Festsetzungen auf der Planurkunde schließen lediglich stark störende Betriebe gemäß dem heute nicht mehr existierenden § 16 der Gewerbeordnung aus, während beispielsweise Vergnügungsbetriebe statthaft sind. Eine Beibehaltung des Bebauungsplanes Nr. 105 würde die unklare Mittelgewerbe - Ausweisung beibehalten:

Die Unterscheidung in Klein-, Mittel- und Großgewerbe wurde im 19. Jahrhundert nach den Produktionsformen, der wirtschaftlichen Kraft und der Größe der Betriebe sowie dem sozialen Stand der in den Betrieben arbeitenden Personen getroffen:

**„Gewerbebetrieb (...)**

Auf dem Gebiet des Gewerbewesens im engern Sinn, d. h. der berufsmäßigen Bearbeitung von Rohstoffen, um aus ihnen Güter von höherem Wert herzustellen, unterscheidet man (...) Groß-, Mittel- und Kleinbetrieb. Die letztere Unterscheidung beruht auf der Größe des Betriebes, insbesondere auf der Zahl der im Betrieb thätigen Personen, auf der Größe des zur Verwendung kommenden stehenden und umlaufenden Kapitals und auf dem Umfang des Roh- und Reinertrags. (...)

In den kleinen Unternehmungen ist der Unternehmer auch als Arbeiter mitthätig, die Geschäftsleitung nimmt nur einen kleinen Teil seiner Zeit und Kraft in Anspruch (...). In großen Unternehmungen erfordert dagegen die eigentliche Unternehmerarbeit die Zeit und Kraft eines Menschen (...).

In der Mitte zwischen beiden stehen die mittlern Unternehmungen. In ihnen nehmen die Unternehmer (größere Handwerker, kleine Fabrikanten) in der Regel auch noch, aber nur in geringerem Grad als der kleine, an der ausführenden Arbeit teil. Hilfspersonen sind stets in ihnen thätig, Kapital ist für Anlage und Betrieb mehr als bei der kleinen Unternehmung erforderlich.“

Meyers Konversationslexikon, Autorenkollektiv, Verlag des bibliographischen Instituts, Leipzig und Wien, Vierte Auflage, 1885-1892 (Quelle: <http://www.retrobibliothek.de>)

In den nach dem zweiten Weltkrieg auf Grundlage des Baupolizeirechts (hier: Bauordnung (Baupolizeiverordnung) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 1. April 1939) entstandenen Durchführungsplänen wurde der Begriff Mittelgewerbe als Gebietskategorie aufgenommen. Wenngleich die Festsetzungen der Durchführungspläne fortbestehen, ist das zugrunde liegende Baurecht heute nicht mehr gültig.

Gewerbebetriebe werden heute baurechtlich nach ihren Auswirkungen auf die Umgebung bspw. durch Lärm und Emissionen, sowie nach ihrer Wirtschaftskraft unterschieden. Den Begriff „Mittelgewerbe“ gibt es nicht mehr, auch die Begriffe „Großgewerbe“ und „Kleingewerbe“ sind im Baurecht nicht vorhanden:

Im Gegensatz zu anderen Gewerbebetrieben sind „Kleingewerbe“-Unternehmen im handelsrechtlichen Sinne Unternehmen, die „nach Art oder Umfang [.. keinen] in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordern“ (§1 Abs. 2 Handelsgesetzbuch HGB) und nicht den Vorschriften des HGB unterliegen, sondern jenen des Bürgerlichen Gesetzbuchs BGB. Sie können baurechtlich je nach ihrer gewerblichen Ausrichtung in fast allen Baugebieten gemäß BauNVO untergebracht werden, großflächige (Einzel-) Handelsbetriebe jedoch nur in Sondergebieten und Kerngebieten.

Der Begriff der gewerblichen Anlagen und gewerblichen Betriebe wurde in den baurechtlichen Vorschriften, die vor Inkrafttreten der BauNVO galten, eng verstanden. So unterschied § 1 Abs. 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl. I S. 104), die in der Einleitung zur BPVO genannt ist, ausdrücklich zwischen

Gewerbe- und Geschäftsgebieten. Ausschließlich in letzteren sollten Einzelhandelsgeschäfte und -betriebe zulässig sein. In Geschäftsgebieten ließ man ‚gewerbliche Anlagen‘ nur eingeschränkt und in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe überhaupt nicht zu (weder Waren- oder Kaufhäuser noch Läden).

Die Gebietsart Mittelgewerbe (E) lässt gemäß § 7 der Bauordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 01.04.1939 (BPVO), die vor der BauNVO galt, die Errichtung von gewerblichen Anlagen und Gebäuden für industrielle Nutzung zu, außerdem ist die Realisierung von Vergnügungsstätten in Mittelgewerbegebieten möglich.

Aus diesen Gründen hält es die Verwaltung aus Gründen der Rechtssicherheit für sinnvoll, von einer Bebauungsplanänderung des übergeleiteten Durchführungsplanes mit den Festsetzungen eines heute nicht mehr genau definierbaren Mittelgewerbes abzusehen, und stattdessen den Bebauungsplan Nr. 105 aufzuheben. Die o.g. anderen Bebauungspläne, die für Teile des Plangebietes heute Gültigkeit haben, bleiben hiervon unberührt und regeln weiterhin die zulässige Bodennutzung in ihrem Bereich. Lediglich in dem Bereich der südlichen Herderstraße, in dem heute noch das „Mittelgewerbegebiet“ gilt, richtet sich die bauliche Zulässigkeit von Vorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

In Bezug auf die zulässigen Nutzungen ist das Gebiet durch den Bebauungsplan Nr. 502 überplant, der Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sowie zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließt. Angesichts der beschriebenen Struktur des Gebietes, die einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entspricht, wird davon ausgegangen, dass auch Speditionen/ Logistikbetriebe nach § 34 BauGB hier nicht zulässig wären. Das planerische Ziel, an dieser Stelle andere, nicht-störende kleinere Gewerbebetriebe weiterhin zu ermöglichen, wird mit einer Regelung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB ebenfalls erreicht. Da das Gebiet hinsichtlich seiner Bebauung wie auch hinsichtlich der Nutzung einheitlich als Gewerbegebiet geprägt ist, sollte diese Regelung gut zu handhaben sein.

Daher hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 15.10.2008 einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 105 gefasst.

## **5. Kosten/Entschädigung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 für den Bereich Auf dem Sand / Herderstraße / Hans-Sachs-Straße entstehen der Stadt Hilden weder investive Kosten noch Kosten für Gutachten o.ä.

Bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes könnten grundsätzlich für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte könnten für die Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Architektenhonorare) eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn durch die Aufhebung des Bebauungsplanes diese Aufwendungen an Wert verlieren (§ 39 BauGB).

Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstückes nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem hier vorliegenden, mehr als sieben Jahre rechtsverbindlichen Plan und der gesicherten Erschließung wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant (§ 42 BauGB).

Im vorliegenden Fall treffen beide Alternativen nicht zu.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes mit anschließender Anwendung des § 34 BauGB wird der Charakter als gewerbliche Baufläche nicht berührt. Die ausgeübte Nutzung der Grundstücke für „gewerbliche Zwecke“ und zum geringeren Teil für Wohnzwecke wird nicht eingeschränkt. Es gibt im bisherigen Plangebiet auch keine für eine gewerbliche Bebauung vorgesehenen Grundstücke, die noch nicht bebaut sind und nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes diese Eigenschaft verlieren würden. Darüber hinaus lässt der § 34 BauGB Weiterentwicklungen der Gebäude durchaus zu. Die Erschließung des Gebietes ist vollständig gesichert.

Aus diesen Gründen kann zum heutigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass es keine Ansatzpunkte für etwaige Entschädigungszahlungen gibt.

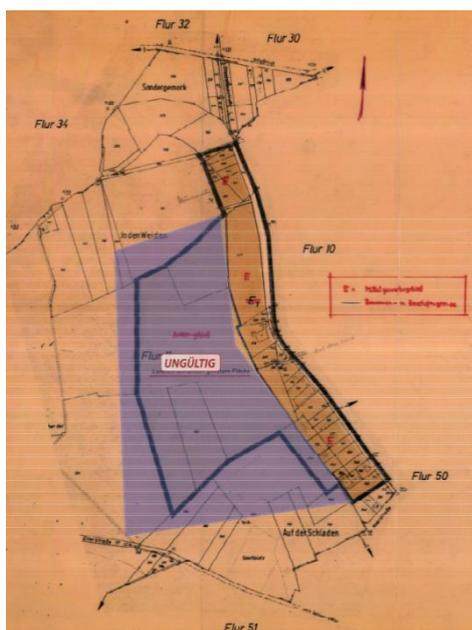
## **6. Rechtsgrundlagen**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Hilden, den 29.08.2017  
Im Auftrag

L. Groll  
SGL

## Teil B Umweltbelange/Umweltbericht



(Bebauungsplan Nr. 105 (ohne Maßstab))

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einen Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies ist auch für eine Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes und seiner Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 105 ist ein Durchführungsplan / „Bauzonen- und Baustufen-Plan“, der am 06. April 1962 rechtskräftig wurde.

Das Plangebiet liegt im Hildener Norden westlich der Herderstraße, die Straßenfläche der Herderstraße ist teilweise mit einbezogen.

Da eine Bebauungsplanakte zu diesem Bauzonen- und Baustufenplan nicht mehr vorhanden ist, sind keine weiteren städtebaulichen Zielsetzungen oder Hintergründe aus der Zeit der Aufstellung bekannt.



(Ausschnitt: Festsetzungen „Mittelgewerbegebiet“, Bauzonen- und Baustufengrenze, Landwirtschaftlich genutzte Fläche „Außenbereich“)

Der Bebauungsplan Nr. 105 enthält Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Er definiert durch die Darstellung einer Bauzonen- und Baustufengrenze den bebaubaren Bereich, der durch die Kennzeichnung „E“ als Mittelgewerbegebiet gekennzeichnet ist, in Abgrenzung zur dargestellten landwirtschaftlichen Fläche, die außerdem als Außenbereich gekennzeichnet ist. Er stellt durch farbliche Abgrenzung (ohne weitere Kennzeichnung) den Straßenverlauf dar.

In Textform wird in den Erläuterungen zum Plan festgesetzt, dass:

- industrielle Gewerbebetriebe sowie erforderliche Nebenanlagen (Arbeitserhaltungsräume, Büros, Lagerräume, Verkehrsgebäude, Wohnungen für das Aussichtspersonal) zulässig sind
- „ausnahmsweise in höchstens 20m breiten Baulücken zwischen vorhandenen Wohnhäusern weitere Wohnhäuser zugelassen werden“ können [§ 7, I.B., Ziff. 3 e der

Bauordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf, entnommen aus: <http://nrw-baurecht.de/viewtopic.php?t=382>].

- besonders störende Betriebe ausgeschlossen sind. Der § 16 der Reichsgewerbeordnung regelt die Art der Anlagen, die einer besonderen
- Genehmigung bedürfen (nach [http://germanhistorydocs.ghi-dc.org/pdf/deu/521\\_Gesetz\\_Gewerbefreiheit\\_164.pdf](http://germanhistorydocs.ghi-dc.org/pdf/deu/521_Gesetz_Gewerbefreiheit_164.pdf)).

Die Bauweise ist folgendermaßen festgesetzt:

- Wohnungen sind zweigeschossig zulässig.
- Im Anschluss an Wohngebäude muss eine Freifläche gleicher Grundfläche, wie das Gebäude geschaffen werden.
- offene Bauweise mit Grenzabstand von mindestens 4,0m,
- geschlossene Bauweise nur ausnahmsweise und mit Einverständnis des Grundstücksnachbarn, und nur wenn im Bauwuch eine Gebäudehöhe von 4,00 m nicht überschritten wird,
- zulässige Baumasse 4,00 m<sup>3</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,
- Grundflächenzahl 0.75,
- Grundstücksgröße mindestens 1000 m<sup>2</sup>.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 entfallen diese Festsetzungen und werden in den durch andere Bebauungspläne überplanten Bereichen durch die dort getroffenen Festsetzungen ersetzt. In den übrigen Bereichen greifen nach der Aufhebung die Maßgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

## 1.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde (...) durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105 werden diese Grundsätze nicht in Frage gestellt oder gefährdet. Durch die Anwendung des § 34 BauGB entstehen keine neuen Bauflächen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 105 ist bereits vollständig baulich genutzt. Es können daher keine neuen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden.

## 1.3 Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

### Schutzgut Mensch

Auf die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen wirken insbesondere folgende schädlichen Umweltauswirkungen ein:

- Immissionen durch Feinstäube sowie durch Lärm durch Verkehr und Gewerbe
- Mangel an Grünflächen und Erholungsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 105 enthält bezüglich des Themas **Verkehrslärm** keine Aussagen. Die Belastung durch die Immissionen ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht, da dieser keine Änderungen der Nutzung mit sich bringt. Die künftig zulässigen Nutzungen sind durch andere vorhandene Bebauungspläne begrenzt, die schon heute der Genehmigung von Vorhaben zugrunde liegen. In einem kleinen Teil des Plangebietes richtet sich die Beurteilung neuer Nutzungen künftig nach § 34 BauGB. Da die Umgebung dieses Gebietes jedoch baulich und nutzungsmäßig eindeutig vorgeprägt ist, sind keine Nutzungen mit höheren Immissionsgraden zu erwarten.

Der Mangel an Grünflächen im Plangebiet lässt sich weder auf die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 105 zurückführen, noch wird er durch die

Aufhebung des Bebauungsplans berührt. Er ist aufgrund der starken Versiegelung und intensiven Nutzung des Gewerbegebiets nicht durch neue Ausweisungen aufhebbar. Verbesserungen können sich höchstens dann ergeben, wenn bei neuen Nutzungen die Vorschriften der Satzung über Grünflächen in Gewerbegebieten angewendet werden. Diese bleibt auch bei Aufhebung des Bebauungsplans wirksam.

*Bewertung:*

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 bedingt keine Verschlechterungen für das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Diese sind insbesondere entlang der südlichen Herderstraße und teilweise der Straße Auf dem Sand eher kleingewerblich, in anderen Bereichen teilweise auch größere Produktionsbetriebe.

Größere zusammenhängende Grünbereiche gibt es nicht, lediglich im Nordwesten sind noch Teile von Gewerbegrundstücken unbebaut, diese sind meist nur am Rand mit Bäumen bestandene Grünflächen. Größere „selbständige“ Grünflächen sind nicht vorhanden. An den Wohngebäuden im Plangebiet gibt es Hausgärten sowie an einigen Gewerbegebäuden als Abstandsgrün oder im Einzelfall gärtnerisch gestaltete Restflächen. Diese Grün- und Freiflächen bieten regelmäßig – wenn überhaupt – nur Lebensraum für „Kulturfolger-Arten“ in Flora und Fauna.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 werden keine neuen Flächen versiegelt. Da die vorhandenen Gärten bzw. Grünflächen durch die Anwendung der sonstigen vorhandenen Bebauungspläne sowie des § 34 BauGB und der Satzung über die Grünflächen in Gewerbegebieten geschützt sind, wird eine Versiegelung neuer Flächen durch die Aufhebung auch nicht ermöglicht.

*Bewertung:*

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 bedingt keine Verschlechterungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Luft und Klima

Schutzziele in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion.

Gemäß dem LANUV-Fachbericht 74 „Klimawandel und Klimafolgen in Nordrhein-Westfalen – Ergebnisse aus den Monitoringprogrammen 2016“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen 2016, zählt ganz „NRW (..) zum warmgemäßigten Regenklima mit kühlen Sommern und milden Wintern (Köppen 1936).“ Der Fachbericht führt aus, dass die „Folgen der meteorologischen Veränderungen (..) für die Menschen in NRW vor allem in den Städten und Ballungsräumen spürbar (sind): hier kommt es im Sommer durch stadtklimatische Effekte verstärkt zu Hitzebelastung. Auch das häufigere Auftreten von Starkregenereignissen und Stürmen in Städten rückt (...) mehr und mehr in das öffentliche Interesse. (...) NRW ist als das am dichtesten besiedelte Bundesland Deutschlands in besonderem Maße vom Klimawandel betroffen – aber gleichzeitig auch in besonderem Maße dafür verantwortlich. Hier werden ein Drittel aller in Deutschland entstehenden Treibhausgase emittiert. (...)“

Aus diesen Gründen hat der Landtag Nordrhein-Westfalen 2013 ein Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen beschlossen. Die hier festgelegten Klimaschutzziele betreffen die Senkung der Treibhausgasemissionen in Nordrhein-Westfalen. Eine Vorbildfunktion für die Umsetzung der Ziele haben unter anderem die Gemeinden.

Zur Umsetzung der Klimaschutzziele hat der Landtag Ende 2015 einen ersten Klimaschutzplan beschlossen. Dieser Plan enthält Maßnahmen für den Klimaschutz und für die Klimafolgenanpassung. „Die für den Klimaschutzplan entwickelten Maßnahmen zielen vor allem darauf ab, Ansätze für eine klimasensible Stadt- und Quartiersentwicklung durch konkrete Förderprogramme – etwa für die Beseitigung von kommunalen Gründefiziten – sowie durch Beratungsprogramme zu unterstützen.“ (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, Klimaschutz wächst von unten: Der Klimaschutzplan NRW im Überblick, Stand Oktober 2015)

Die Stadt Hilden hat im Jahr 2008 ein Klimagutachten in Auftrag gegeben. Die auf das Plangebiet bezogenen Ergebnisse des Gutachtens sind folgende:

### Feinstaubbelastung

In Bezug auf die Feinstaubbelastung wird im Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden“ von 2009 festgestellt, dass die Belastung im Plangebiet für Hildener Verhältnisse vergleichsweise niedrig ist.

### Kaltluftströme

Freiflächen mit einer nennenswerten Kaltluftproduktion stellen klima- und immissionsökologische Ausgleichsräume dar. Kleine innerstädtische Grünflächen liefern in der Regel nur geringe Kaltluftströme, so dass sie ihre bauliche Umgebung kaum beeinflussen.

Im Plangebiet als einem stark verdichteten gewerblichen Bereich ist hingegen ein deutliches Gründefizit zu verzeichnen. „Die höchsten Temperaturen innerhalb der Bebauung treten im Innenstadtbereich sowie auf den Gewerbeflächen mit hohem Versiegelungsgrad auf. (...) hohe Temperaturen sind auch im Bereich ausgedehnter Gewerbegebiete wie z.B. im westlichen und nördlichen Stadtteil anzutreffen.“ (Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden“, 2009)

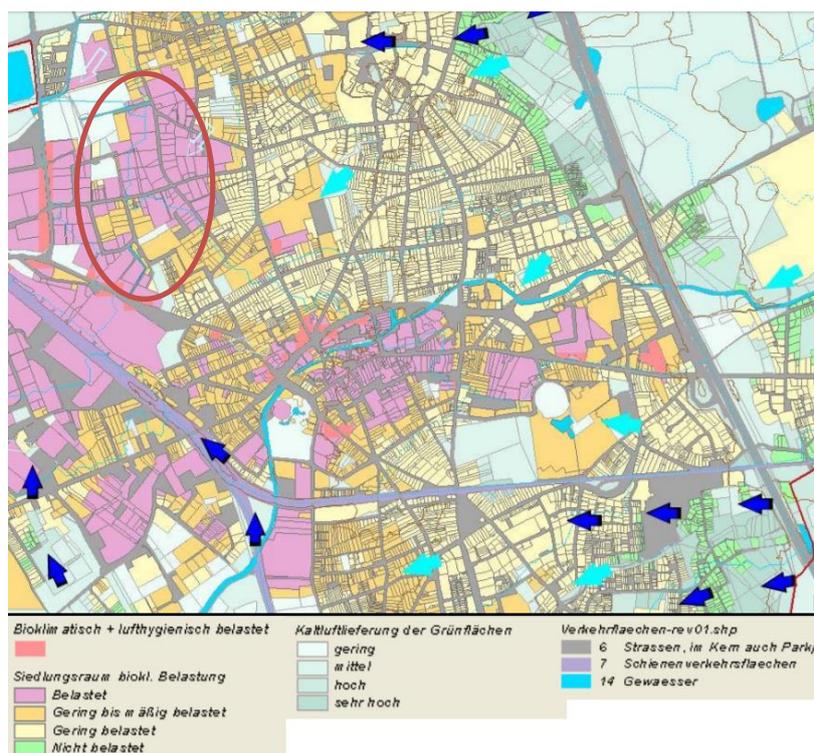


Abb. 7.1: Klimafunktionen im zentralen und östlichen Bereich von Hilden.

(Abbildung aus: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, 2009, S. 52)

Wie in der Abbildung 7.1 der Untersuchung über Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden von 2009 zu sehen, ist das Plangebiet (Lage innerhalb dem mit einer Ellipse gekennzeichneten Bereich) bioklimatisch belastet. Nur geringe Kaltluftströme aus der nordöstlichen Richtung dringen bis hierher vor. Die stark versiegelten Flächen heizen sich dadurch stark auf, und es gibt keine Kaltluftentstehungsgebiete im Plangebiet. Es gibt nur kleine gering belastete Flächen. (s.o., Abb. 7.1: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, 2009)

Das Gutachten empfiehlt für Flächen mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung, keine weitere Verdichtung zu ermöglichen und die Durchlüftung zu verbessern. Zudem sollte der Vegetationsanteil erhöht, die Freiflächen erhalten und ggf. Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dies ist jedoch im Plangebiet weder mit dem Bebauungsplan Nr. 105, noch bei einer planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB möglich, da das Gebiet abgesehen von den Straßen zum größten Teil in privater Hand und als Gewerbegebiet genutzt ist. Eine kleinteilige Entsiegelung sowie Begrünungsmaßnahmen könnten allenfalls bei Neunutzungen aufgrund der Satzung für Grüngestaltung von Gewerbegebieten durchgesetzt werden.

#### *Bewertung*

Diese bestehende klimatische Situation wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 weder verstärkt, noch ist eine Veränderung zum Besseren zu erwarten, da das Gewerbegebiet intensiv genutzt und mit Ausnahme der Erschließungsflächen sowie der Flächen des Städtischen Bauhofes und des Grundstücks der ehemaligen Firma Linde in privater Hand ist.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 hat auch keine Auswirkung auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet, denn es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, keine Frischluftbahnen zugebaut und keine neuen Schadstoffemittenten zugelassen.

#### Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Das Plangebiet liegt inmitten einer dichten Bebauungsstruktur aus Wohngebieten im Norden und Süden und Gewerbegebieten im Osten und Westen sowie Südwesten. Lediglich im Nordwesten grenzt als Grünfläche der Nordfriedhof an.

#### *Bewertung:*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 ergibt sich weder für die Art oder Dichte der Bebauung, noch für die zulässigen Nutzungen des Gebietes oder das Landschaftsbild eine Änderung, das Schutzgut wird nicht berührt.

#### Schutzgut Boden

Durch die jahrzehntelange Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet gibt es keine natürlichen Böden mehr in diesem Bereich, er ist insgesamt durch den Menschen beeinflusst. Die Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann (2015) kennzeichnet das Plangebiet insgesamt als „versiegelt und stark beeinflusst“. Weitere Aussagen werden nicht getroffen. Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind folgende altlastverdächtige Flächen im Plangebiet verzeichnet:

#### *Nördliche Herderstrasse:*

- 6471/30 Hi, altlastverdächtige Fläche Klasse 3, 1367 m<sup>2</sup> groß. Im Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) gibt es keine Informationen zu dieser Fläche.
- 6471/29 Hi altlastverdächtige Fläche Klasse 3, 29622 m<sup>2</sup> groß, Betriebsgelände der ehemaligen Fa. von der Linde chem. pharm. Erzeugnisse GmbH. Eine orientierende Altlastenuntersuchung für eine Teilfläche hat ergeben, „dass in diesem Bereich keine Schadstoffe in den Untergrund gelangt sind. (...) Mittelfristig sind gutachterliche Untersuchungen für die anderen Teilflächen vorgesehen. Zunächst verbleibt das Betriebsgelände daher im Altlastenkataster als altlastverdächtige Fläche.“ (Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015))

#### *Auf dem Sand:*

- 6471/13 Hi, altlastverdächtige Fläche Klasse 3, 1336 m<sup>2</sup> groß. Im Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) gibt es keine Informationen zu dieser Fläche.
- 6471/18 Hi, altlastverdächtige Fläche Klasse 3, 126 m<sup>2</sup> groß. Im Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) gibt es keine Informationen zu dieser Fläche.

*Hans-Sachs-Straße:*

- 6471/34 Hi, altlastverdächtige Fläche Klasse 3, 1991 m<sup>2</sup> groß. Im Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) gibt es keine Informationen zu dieser Fläche.
- 6471/36 Hi, altlastverdächtige Fläche Klasse 3, 2401 m<sup>2</sup> groß. Im Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) gibt es keine Informationen zu dieser Fläche.
- 6471/5 Hi, altlastverdächtige Fläche Klasse 2, 2556 m<sup>2</sup> groß, Kfz-Betriebe Hans-Sachs-Straße. „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“. Es wurden Untersuchungen und eine weiterführende Gefährdungsabschätzung durchgeführt und daraufhin Messstellen erstellt. Bei Beprobungen 2000 und 2014 wurden keine relevanten LCKW-Konzentrationen festgestellt, „sodass Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich werden. (...) Seitens des Kreises werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Messstellen können gelegentlich zur Grundwasserüberwachung herangezogen werden.“ (Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015))

## An der südlichen Herderstrasse:

- 6471/28 Hi, altlastverdächtige Fläche Klasse 3, 4554 m<sup>2</sup> groß. Im Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) werden keine Informationen hierzu gegeben.

Zudem grenzen verschiedene weitere Altlastenverdachtsflächen an das Plangebiet an.

*Bewertung:*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes treten keine Änderungen der Situation in Bezug auf die Altlastenverdachtsflächen ein.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich der Hoxbachgraben, der Oberflächenwasser in den Hoxbach im Norden der Stadt Hilden leitet. Dieser entspringt in Haan und fließt westlich von Hilden in die Düssel. Es gibt im Plangebiet keine Hochwassergefährdungsbereiche oder Überschwemmungsflächen, und auch keine schutzwürdigen Flächen in Bezug auf das Wasserspeichervermögen.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im „Trennsystem“, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Kanalleitungen entsorgt.

*Bewertung:*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die bestehende Situation nicht geändert. Es gibt daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 sind keine Gebäude oder Bodendenkmäler unter Denkmalschutz gestellt.

*Bewertung:*

Da die Aufhebung des Bebauungsplans weder neue oder zusätzliche Abrissmaßnahmen, noch Baumaßnahmen ermöglicht, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden (erheblichen) Auswirkungen auf die Schutzgüter treten nach Aufhebung des Bebauungsplanes auch keine negativen Wechselwirkungen ein.

**1.4 Entwicklung des Umweltzustandes / Prognose**

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes Nr. 105 gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen.

In Bezug auf die im Westen des Plangebietes festgesetzte landwirtschaftliche Fläche sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 105 jedoch durch die tatsächlich stattgefundene Entwicklung zu einem intensiv genutzten Gewerbegebiet seit Jahrzehnten überholt. Der Bereich ist tatsächlich durch die Nutzung als Gewerbegebiet für kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie seine starke Versiegelung geprägt.

In Bezug auf den Bereich, der als „Mittelgewerbegebiet“ dargestellt ist, ändert sich durch ein Fortbestehen des Planes ebenfalls nichts an der tatsächlichen Entwicklung, da der Bereich gleichfalls von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben genutzt wird, die ihm sein Gepräge gegeben haben. Die Ausweisung „Mittelgewerbegebiet“ hat diese Nutzungen ermöglicht.

Ein Planänderungsverfahren kann im vorliegenden Fall nicht zu besseren Ergebnissen für die Umwelt führen als die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105, da das Plangebiet heute deutlich intensiver genutzt ist, als es entsprechend der vorliegenden Planung zulässig gewesen wäre, insbesondere durch die gewerbliche Nutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese heutige Nutzung kann bei einer Überplanung nicht unbeachtet bleiben und nicht deutlich reduziert werden, ohne erhebliche Entschädigungsforderungen nach sich zu ziehen.

Für den größten Teil der Fläche sind heute bereits andere Bebauungspläne maßgeblich. Eine neue Planung für den heute noch gemäß Bebauungsplan Nr. 105 zu beurteilenden Bereich würde generell aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten keine neue Nutzung für diesen Bereich empfehlen.

Das Plangebiet ist insgesamt intensiv als Gewerbegebiet genutzt. Bei einer Bewertung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ändert sich hieran nichts. Die bestehende Bebauung nutzt das Plangebiet fast vollständig aus. Verbesserungen für die Umwelt sind allenfalls durch die Umsetzung der Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten zu erwarten, die anzuwenden ist, wenn Grundstücke neu bebaut oder verdichtet werden. Diese ist unabhängig von der Aufhebung oder dem Fortbestehen des Bebauungsplans und könnte im Einzelfall zu Verbesserungen durch Entsiegelungsmaßnahmen oder Begrünungsmaßnahmen führen.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da keine Eingriffe durch die Maßnahme (Aufhebung) induziert werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten müssen nicht geprüft werden, da sich ein Aufhebungsverfahren nur auf den jeweiligen Bebauungsplan beziehen kann.

## **1.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die ökologische Qualität im Plangebiet ist aufgrund der langjährigen Inanspruchnahme durch gewerbliche Nutzungen sowie die intensive anthropogene Überformung und starke Versiegelung sehr gering.

Der Bebauungsplan Nr. 105 für den Bereich Auf dem Sand / Herderstraße / Hans-Sachs-Straße soll ersatzlos aufgehoben werden. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes wird die weitere bauliche Entwicklung in den noch nicht überplanten Teilbereichen auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der starken Versiegelung und Nutzung des Gebietes kann diese neue Genehmigungssituation nicht zu einer starken Neuversiegelung führen. Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter und damit nachteiligen Umweltauswirkungen sind bei Anwendung des § 34 BauGB nicht zu erwarten.

Hilden, den 29.08.2017  
Im Auftrag

L. Groll  
SGL

## **Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 für den Bereich Auf dem Sand / Herderstraße / Hans-Sachs-Straße**

### **- Entwurf -**

Die Stadt Hilden beschließt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) diese Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 105.

#### **§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Nord und wird begrenzt durch die Herderstraße im Osten, die Südgrenze des Flurstückes 922 im Norden, die Ostgrenze des Flurstückes 1329 im Westen, ebenso im Westen durch die Südgrenzen der Flurstücke 607 und 559, die Westgrenzen der Flurstücke 866, 867, 1503, 1032 und die Hans-Sachs-Straße, die Südgrenzen der Flurstücke 1359, 1311, 1495, 827, 958, die Westgrenzen der Flurstücke 1446, 1445, 1220, 1221, 441, 1663 sowie die Südgrenzen der Flurstücke 1663 und 1635, die Westgrenzen der Flurstücke 1610 und 1500, die Südgrenzen der Flurstücke 1500 und 1501 im Süden. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

#### **§ 2 - Bestandteile**

Die Aufhebungssatzung besteht aus dem Satzungstext mit Begründung und Lageplan.

#### **§ 3 - Außerkrafttreten**

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan tritt der seit dem 6. April 1962 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 105 außer Kraft.

#### **§ 4 - Inkrafttreten der Aufhebungssatzung**

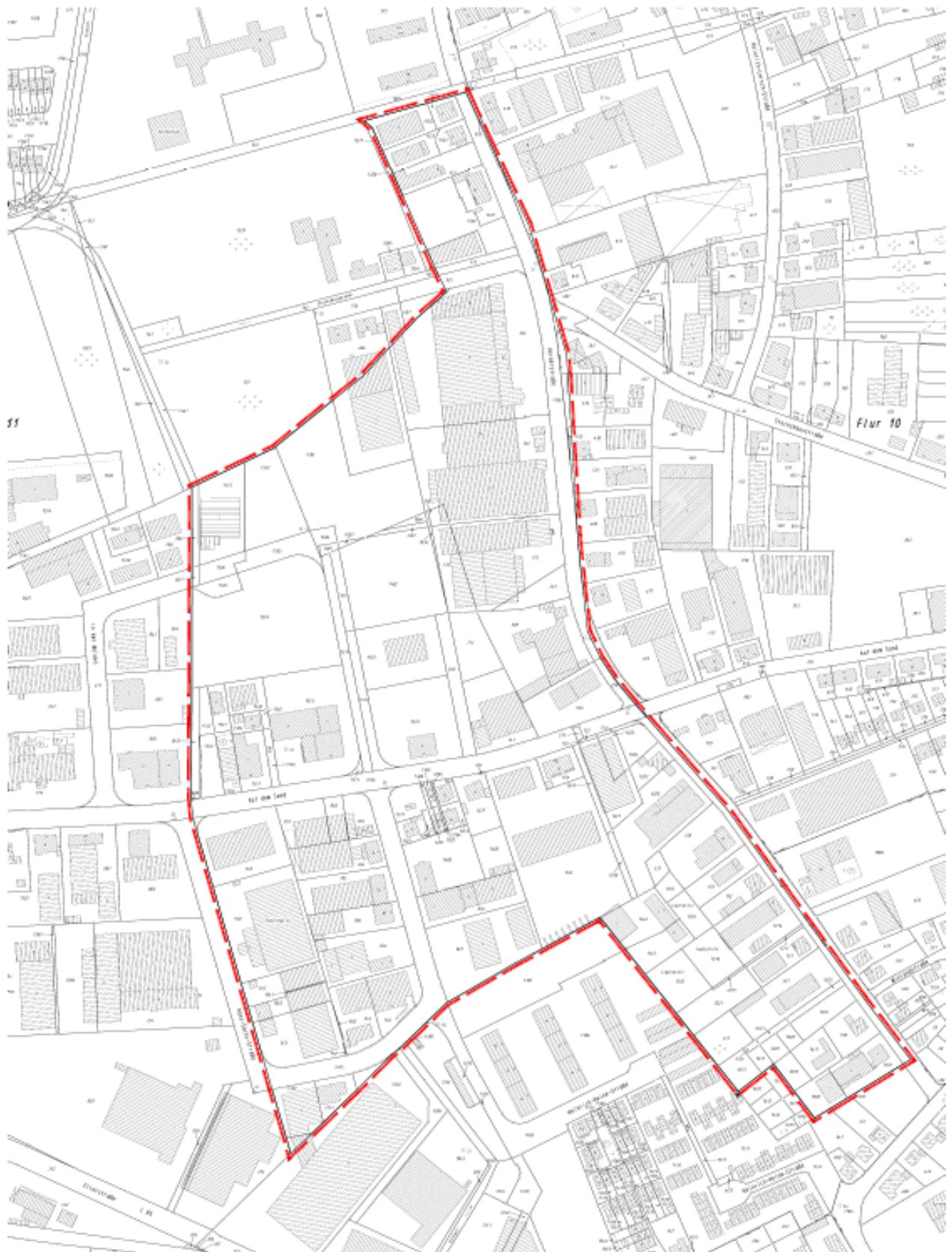
Mit der in § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen ortsüblichen Bekanntmachung (Amtsblatt der Stadt Hilden), die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird diese Aufhebungssatzung rechtsverbindlich.

#### **Rechtsgrundlage:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Hilden, den XX.YY.2017

B. Alkenings  
Bürgermeisterin



DGK: © Kreis Mettmann



# Bebauungsplan Nr. 105 Aufhebung

(Lage im Stadtgebiet)

**Stadt Hilden**



**Wirtschaftsförderung  
Standortberatung**

Ihr Zeichen  
Unser Zeichen III-1/Mie/hei  
Ansprechpartner Klaus Miethke  
Zimmer A 424  
Telefon 0211 8795-323  
Telefax 0211 879595-323  
E-Mail klaus.miethke@hwk-  
duesseldorf.de  
Datum 30. Juni 2017

**Stadt Hilden**  
Planungs- und Vermessungsamt  
Frau Gabriele Bopp  
Postfach 100880  
40708 Hilden



W 4.07.16



**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105**

**Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Bopp,

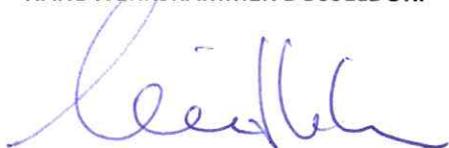
mit Ihrem Schreiben vom 21. Juni 2017 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Ein Teilbereich des Aufhebungsgebietes verbliebe unbeplant. Hier sind Handwerksbetriebe verschiedener Gewerke ansässig. Belange des Handwerks sind damit betroffen.

Vorhaben werden im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt. Da es sich faktisch um ein Gewerbegebiet handelt, wären weiterhin gewerbliche Nutzungsarten zulässig, welche sich auch nach dem Maß der Nutzung in die Umgebung einfügen müssen.

Zu den gewerblichen Nutzungen zählen auch Vergnügungsstätten. Um langfristig Trading-Down-Effekte im Gewerbegebiet auszuschließen, regt die Handwerkskammer Düsseldorf an, einen (einfachen) Bebauungsplan aufzustellen, dessen Regelungen insbesondere Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausschließen. Der Ausschluss weiterer Nutzungen verbliebe zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen  
**HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF**



Klaus Miethke

Standortberater  
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

Handelsverband Nordrhein-Westfalen – Rheinland · Kaiserstr. 42 a · 40479 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Gabriele Bopp  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

**Stellungnahme zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105**

Düsseldorf, 24.07.2017  
Björn Musiol (BM)

**Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 (BauGB)**

Sehr geehrte Frau Bopp, sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten uns um eine Stellungnahme zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 bis zum 24.07.2017.

**Handelsverband  
Nordrhein-Westfalen  
Rheinland**

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebietes Hilden-Nordwest und wird zum großen Teil gewerblich genutzt. Mit der oben aufgeführten Aufhebung des Bebauungsplans ist das Ziel verbunden, den zum großen Teil bereits überplanten Bebauungsplan Nr. 105 aufzuheben. Im noch nicht überplanten Teilbereich entlang der südlichen Herderstraße soll sich nach Aufhebung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richten.

**Geschäftsstelle Düsseldorf**

Kaiserstraße 42a  
40479 Düsseldorf

Tel.: 0211/49 80 637  
Fax: 0211/49 80 620

musiol@hv-nrw.de  
www.rheinland.hv-nrw.de

Ich darf Ihnen mitteilen, dass der Handelsverband Nordrhein-Westfalen – Rheinland gegen die Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplans keine grundsätzlichen Vorbehalte hat. Wir begrüßen die planungsrechtliche Steuerung des Gebietes.

Vorsitzender  
Friedrich G. Conzen

Hauptgeschäftsführer  
Dr. Peter Achten

Wir bitten im Zusammenhang folgende Anregung aufzugreifen: Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird ein Gebiet entstehen, das nach §34 BauNVO zu behandeln ist. Nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben könnte dieses eine Ansiedlungsfläche bieten. Um auch die Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (kleine Fachmärkte) einer gewissen Steuerung zu unterziehen, regen wir an, im Zuge der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes diesen Ansiedlungsaspekt zu behandeln.

Vereinsregister AG Düsseldorf  
VR 3617

Gerichtsstand Düsseldorf

Der Unterzeichner steht für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Björn Musiol  
Regionalreferent Kreis Mettmann



# BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 101765 · 42761 Haan



Stadt Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Postfach 100880

40708 Hilden



Gruiten  
Düsseldorfer Straße 2  
42781 Haan

Telefon (021 04) 69 13-0  
Telefax (021 04) 69 13 66  
E-Mail [brw@brw-haan.de](mailto:brw@brw-haan.de)  
Internet [www.brw-haan.de](http://www.brw-haan.de)  
Auskunft erteilt – Nebenstelle

Frau Kolk -236  
E-Mail

Marita Kolk@brw-haan.de  
Datum

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

22.06.2017

IT-BP-5649-KL

07.07.2017

## Bebauungsplan Nr. 105-00 AH Aufhebung

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Aufhebung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß

i. A.

Dipl.-Ing. Wedmann

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeisterin

Fachbereich Planung

40721 Hilden

Ihr Schreiben 22.06.17, AZ.  
Aktenzeichen 61-1  
Datum 25.07.2017

Auskunft erteilt Herr Zellin  
Zimmer 3.218  
Tel. 02104\_99\_ 2607  
Fax 02104\_99\_ 842607  
E-Mail koordinierung@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an.

### **Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Bebauungsplan: Nr. 105- Aufhebung-  
Beteiligung gem.: § 4 Abs. 1 BauGB  
Bereich: Herderstr./Auf dem Sand/Hans-Sachs-Str.

Zu der o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

#### **Untere Wasserbehörde:**

Gegen die Aufhebung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken. Es werden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

#### **Untere Immissionsschutzbehörde:**

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes.

#### **Untere Bodenschutzbehörde:**

##### Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

...

**Dienstgebäude**  
Goldberger Str. 15  
40822 Mettmann  
(Lieferadresse)  
**Telefon** (Zentrale)  
02104\_99\_0  
**Fax** (Zentrale)  
02104\_99\_4444

**Homepage**  
[www.kreis-mettmann.de](http://www.kreis-mettmann.de)  
**E-Mail** (Zentrale)  
[kme@kreis-mettmann.de](mailto: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  
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04  
SWIFT-BIC: WELADED1KSD  
Postbank Essen  
Kto. 852 23 438 BLZ 360 100 43  
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38  
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

...

### Altlasten

Die Bezeichnungen der Flächen im Altlastenkataster haben sich mit der aktuellen Fassung (Stand Dezember 2016) des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann wie folgt geändert:

**6471/30 Hi (alt): 35471/12 Hi (neu)** – Altlastenklasse 3 (altlastverdächtige Fläche)

**6471/29 Hi (alt): 35471/10 Hi (neu)** – Altlastenklasse 2 (keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung)

Sachstand:

Im Rahmen eines Teilabrisses wurde 2014 eine orientierende Altlastenuntersuchung für die mittlere Teilfläche vorgelegt, aus der hervorgeht, dass in diesem Bereich keine Schadstoffe in den Untergrund gelangt sind.

Ende 2015 bestand der Wunsch der Stadt Hilden, die nördliche Teilfläche als Flüchtlingsunterkunft zu nutzen. Auf diesen Flurstücken wurde eine Betriebstankstelle und ein Gefahrstofflager genutzt. Zudem waren Werkzeughallen in Betrieb und vereinzelte Kellerbereiche wiesen Verdachtsmomente auf Eintrag von Schadstoffen ins Erdreich auf.

Daher beauftragte die Stadt ein Gutachten, welches die Gefahrenpunkte untersucht hat und darin feststellt, dass nach BBodSchV keine Gefahren durch den ehemaligen Betrieb der Fa. Linde vorhanden sind. Dies gilt auch für eine mögliche spätere Wohnnutzung.

Eingriffe in den Untergrund sind dennoch zukünftig gutachterlich zu begleiten, um die unter der Versiegelung vorhandenen Schlacken ordnungsgemäß zu entsorgen.

**6471/13 Hi (alt): 35471/4 Hi (neu)** – Altlastenklasse 3 (altlastverdächtige Fläche)

**6471/18 Hi (alt): 35471/5 Hi (neu)** – Altlastenklasse 3 (altlastverdächtige Fläche)

**6471/34 Hi (alt): 35471/16 Hi (neu)** – Altlastenklasse 3 (altlastverdächtige Fläche)

**6471/36 Hi (alt): 35471/18 Hi (neu)** - Altlastenklasse 3 (altlastverdächtige Fläche)

**6471/5 Hi (alt): 35471/20 Hi (neu)** - Altlastenklasse 2 (keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung)

Der Sachstand ist unverändert.

**6471/28 Hi (alt): 35471/9 Hi (neu)** – Altlastenklasse 7 (sanierte Fläche ohne Überwachung)

„ehemalige Druckerei Herderstraße 11“

Sachstand:

Durch das kreisweite Untersuchungsprogramm für orientierende Altlastenuntersuchungen wurde das Grundstück gutachterlich untersucht. Betriebsbedingte Verunreinigungen wur-

den nicht festgestellt. Lediglich auf dem teils unbefestigten Parkplatz konnte eine dunkle Verfärbung beobachtet werden. Es zeigte sich in den Analysen, dass deutlich erhöhte

MKW-Gehalte auf einen oberflächennahen Eintrag von Motoröl hindeuten. In der Folge wurde dieser Schaden bis in eine Tiefe von 0,5 m ausgekoffert und mit schadstofffreiem Boden verfüllt. Wie der gutachterliche Abschlussbericht dokumentiert, fielen dabei insgesamt 11,8 t MKW-belasteter Boden an. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die Aufhebung des B-Plans 105 sind keine altlastentechnischen Belange betroffen, sodass keine Bedenken bestehen.

Bei zukünftigen Bauvorhaben im Bereich der im Altlastenkataster geführten Flächen ist weiterhin die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

#### **Kreisgesundheitsamt:**

Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

#### **Untere Naturschutzbehörde:**

Zu der vorgenannten Planung werden die nachfolgend näher dargestellten Hinweise gemacht. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

#### Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

#### Umweltprüfung:

Der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Folgende abschließende Aussage wird dort gemacht:

„Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 entfallen diese Festsetzungen und werden in den durch andere Bebauungspläne überplanten Bereichen durch die dort getroffenen Festsetzungen ersetzt. In den übrigen Bereichen greifen nach der Aufhebung die Maßgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).“

#### Eingriffsregelung:

Die Aufhebung des Bebauungsplanes bedingt keine über das bestehende Baurecht hinaus gehenden neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### Artenschutz:

Es sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Aufhebung nicht beeinträchtigt.

**Planungsrecht:**

Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Im Auftrag

—  
Zellin

## Bopp, Gabriele

---

**Von:** Ingo.Gerhardt@strassen.nrw.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 13. Juli 2017 16:33  
**An:** Bopp, Gabriele  
**Betreff:** AW: Bplan 105 der Stadt Hilden; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Bopp,

gegen die oben genannte Aufhebung des B-Planes Nr. 105, der Stadt Hilden, bestehen keine Bedenken aus Sicht der hiesigen Niederlassung.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Ingo Gerhardt

### Landesbetrieb Straßenbau NRW

Regionalniederlassung Niederrhein  
Abt. 4: Planungen Dritter

Breitenbachstr. 90  
41065 Mönchengladbach  
☎ Tel.: 02161 409-483

☎ Fax: 02161 409-155  
✉ E-Mail: [ingo.gerhardt@strassen.nrw.de](mailto:ingo.gerhardt@strassen.nrw.de)



**Von:** Bopp, Gabriele [<mailto:Gabriele.Bopp@hilden.de>]  
**Gesendet:** Mittwoch, 21. Juni 2017 14:08  
**An:** NL-Mönchengladbach-Plan3 <[Plan3.hs-mg@strassen.nrw.de](mailto:Plan3.hs-mg@strassen.nrw.de)>  
**Betreff:** Bplan 105 der Stadt Hilden; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Hilden für den Bereich Herderstraße/ Auf dem Sand/ Hans-Sachs-Straße möchte ich Sie hiermit gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligen und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB auffordern. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird vom 22.06.2017 bis zum 24.07.2017 durchgeführt. Alle weiteren Informationen zur Beteiligung finden Sie im Anhang.

Im Auftrag  
Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Bopp  
Dipl. Ing.