

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 13.05.2019
AZ.: IV/61.1_BPlan 103-03

WP 14-20 SV 61/239

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 103, 3.Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße/Niederstraße: Abhandlung der Anregungen Satzungsbeschluss

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

05.06.2019

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

10.07.2019

Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Anlage 1a: BUND_15.02.2019

Anlage 1b: PLEDOC_25.02.2019

Anlage 1c: IHK_02-2019

Anlage 1d: Kreis Mettmann_18.03.2019

Anlage 1e: BürgerIn 1_14.02.2019

Anlage 1f: BürgerIn 2_12.02.2019

Anlage 1g: Einwender-Liste privat

Anlage 2: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan

Anlage 3a: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 3b: Bebauungsplan-Zeichnung

Anlage 3c: Bebauungsplan gesamt

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Anregungen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung wie folgt abzuhandeln:

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten, bebauungsplan- und umweltrelevanten Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

- 1.1 Schreiben des BUND vom 15.02.2019:

1. Es wird der Hinweis gegeben, dass die bereits vorgetragenen Bedenken und Anregungen insbesondere hinsichtlich Hitzeinseln, Kaltluftoasen und Frischluftschneisen nicht gewürdigt wurden.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bekanntmachung vom 21.12.2018 einen unzulässigen Verweis auf § 47 VwGO enthält.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das im Schallgutachten erwähnte Vorgutachten „TAC 347-06“ sowie die in den Gutachten erwähnten DIN-Normen und Richtlinien nicht mit offengelegt wurden und dies einen Fehler in der Offenlage darstellt.
4. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Aussagen zur Erreichbarkeit der Tiefgaragenzufahrt in den Planungsunterlagen und Fachgutachten widersprüchlich sind und inhaltliche Fehler aufweisen. Es wird angeregt, die geplante Tiefgaragenzufahrt ausschließlich über die Niederstraße zuzulassen und eine mögliche Zufahrtsoption der Tiefgarage über die Forststraße ersatzlos aus den Planungsunterlagen zu streichen.
5. Es wird der Hinweis gegeben, dass die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte, mit „TGa“ gekennzeichnete Tiefgaragenfläche lediglich über die Forststraße erreichbar sei. Es wird der Hinweis gegeben, dass aufgrund der vorhandenen Müllcontainer an der bestehenden Hallennordseite sowie der erforderlichen Wenderadien für Lkw eine Zufahrt der Tiefgarage über die Forststraße technisch nicht möglich ist.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16) unzulässig ist, sofern nicht mindestens ein weiteres Teilgebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen existieren bzw. dort alle Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO möglich sind.
7. Es wird der Hinweis gegeben, dass gemäß Lärmaktionsplan der Stadt Hilden der Schutz von Ruhe zu berücksichtigen ist. Es wird gefordert, den Lärmaktionsplan im Schallgutachten zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Es wird der Hinweis gegeben, dass gemäß des Lärmaktionsplanes Pegel von 55 bis 65 dB(A) im 24-Stunden-Zeitraum dargestellt werden und somit die Orientierungswerte überschritten sind.
8. Es wird angeregt, in Schallgutachten grundsätzlich aktuelle Messungen zu verwenden, um transparente und überprüfbare Schallgutachten zu erhalten.
9. Es wird der Hinweis gegeben, dass hinsichtlich der Verkehrsstärken der umliegenden Straßenabschnitte in verschiedenen Gutachten unterschiedliche Verkehrsmen-

gen vorliegen (z.B. TAC von 2005 und 2013, Grasy & Zanolly von 2008, Büro Stadtverkehr von 2012). Es wird darauf hingewiesen, die Wahl der für das Schallgutachten des Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegten Verkehrsmengen zu begründen. Es wird angeregt, vorliegende Zahlen im nördlichen Bereich der Nieden- und Forststraße für das vorliegende Schallgutachten nicht zu verwenden.

10. Es wird der Hinweis gegeben, dass das Schallgutachten mit der Fa. Wirzlius eine erhebliche Schallquelle im Umfeld als relevante Berechnungsgrundlage zugrunde legt, obwohl der Betrieb nicht mehr existiert. Stattdessen wird das Areal durch den LKW-Gebrauchtwagenhandel genutzt.
11. Es wird angeregt, den Lärm, der durch den Müllabwurf in die Container verursacht wird, zu berücksichtigen.
12. Es wird der Hinweis gegeben, im Schallgutachten die Emissionen der Fa. 3M zu berücksichtigen.
13. Es wird darauf hingewiesen, dass im Schallgutachten für die geplanten Gebäude eine maximale Gesamthöhe von 11 m zugrunde liegt, für den nördlichen Neubau im GE 8c jedoch nur eine Gebäudehöhe von 8 m zulässig ist.
14. Es wird der Hinweis gegeben, dass in den Anhängen K, K2 und M des Schallgutachtens keine Aussagen hinsichtlich der Beurteilungspegel für das Teilgebiet GE 8c enthalten sind.
15. Es wird erläutert, dass eine ASP und der LBP nicht nur negative Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung bewerten müssen, sondern der Klärung dienen, inwiefern durch den geplanten Eingriff Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG vorbereitet werden und wie diese ggf. zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen sind.
16. Es wird auf das Vorhandensein von Buntspechthöhlen als potenzielles Überwinterungshabitat in einer zu überplanenden Pappel hingewiesen. Es wird auf die Fachliteratur (Einführung Geschützte Arten in NRW, Dr. Kiel, 2015) hingewiesen, dass manche Arten im Herbst und Winter in Höhlenbäumen vorkommen können (z.B. Waldfledermaus, Spechte, Eulen, Eremit). Es wird der Hinweis gegeben, dass bei Rodung der Pappel eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 44 BNatSchG erforderlich ist.
17. Es wird der Hinweis gegeben, dass die grenzständigen Baumbestände nördlich des Gewerbegebietes GE 8a mit Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erhalten werden können und folglich in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zusätzlich zu berücksichtigen sind.
18. Es wird der Hinweis gegeben, dass die nördlich bestehende Schallschutzwand aufgrund der Gebäudereflexion keine schallmindernde Wirkung zeigt, insbesondere bei den Müllabwurf-Vorgängen in den Container. Es wird darauf hingewiesen, dass im Schallgutachten lediglich die „Abholung der Container“ berücksichtigt werde. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Häufigkeit der Müllabwürfe steigen. Es wird die Einhausung des Container-Bereichs angeregt.
19. Es wird der Hinweis gegeben, dass im Plangebiet für die im Schallgutachten angesetzten 184 Pkw pro Tag keine ausreichenden Flächen bestehen und dieser Wert der Aussage widerspricht, dass der Anteil an Kundenverkehr gering sei. Es wird angeregt, die Anzahl der Pkw um 50% zu reduzieren.
20. Es wird darauf hingewiesen, dass im Schallgutachten der Lkw-Verkehr im Vergleich zum Bestand zu hoch angesetzt wurde.

21. Es wird der Hinweis gegeben, dass die geplante Tiefgarage aufgrund des Flächenbedarfs für Zufahrten, Rangier-, Abstell- und Wendeflächen zu klein dimensioniert ist.
22. Es wird angeregt, die Bestandsbäume nördlich des Gewerbegebietes GE 8c auch zu erhalten sowie die Nordfassade der Planbebauung in diesem Bereich einzugrünen.
23. Es wird darauf verwiesen, dass in den Planunterlagen widersprüchliche Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung enthalten sind. Es wird auf vermehrte Starkregenereignisse hingewiesen, daher soll ein Starkregenereignis von 40 je Liter je m² und Stunde bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt werden. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Planung eine zusätzliche Versiegelung von etwa 6.100 m² ermöglicht. Der Mönchengraben ist bereits im Bestand nicht mehr aufnahmefähig. Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Wasserbehörde die Einleitung in die öffentliche Kanalisation favorisiert. Es werden Hinweise auf einzuhaltende Abstände von Versickerungsanlagen zu Gebäuden gegeben. Aufgrund der festgesetzten Grünfläche mit den Baum- und Gehölzbeständen ist eine Versickerungsanlage in diesem Bereich nicht möglich.
24. Es wird der Hinweis gegeben, dass das Grundwasser im Plangebiet etwa 2 bis 3 m unter Geländeoberkante ansteht und durch die Umsetzung der geplanten Tiefgarage mit voraussichtlich mehr als 6,0 m Tiefe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Dabei wird vermutet, dass zur Umsetzung der Tiefgarage eine Grundwasserabsenkung erforderlich ist. Es wird angeregt, den vermeintlichen Eingriff in das Grundwasser durch die geplante Tiefgarage in den Planunterlagen aufzunehmen, insbesondere auch hinsichtlich der Altlastenverdachtsfläche.
25. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Beurteilung des Plangebietes im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag fehlerhaft ist, da darauf abgestellt wird, dass für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan besteht und das Plangebiet nach § 30 beurteilt wird.
26. Es wird der Hinweis gegeben, dass für den Rand der Stadt Hilden ein klimagünstiges Vorstadtklima vorliegt und deshalb aus klimaökologischer Sicht Grünflächen ganz oder zumindest teilweise zu erhalten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die klimaökologischen Auswirkungen wurden bereits im Umweltbericht bewertet. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden im urbanen und anthropogen vorgeprägten Bereich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft festgestellt.
- zu 2: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Es ist richtig, dass die sog. Präklusion mit der Novellierung der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom Juni 2017 nicht mehr zulässig ist. Bei dem Bekanntmachungstext vom Dezember 2018 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Im Rahmen des in Rede stehenden Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen nach Ablauf der Frist eingegangen, auch wird sonst kein Gebrauch von der Präklusion gemacht. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Verwaltungsrechtsweges richten sich nicht nach dem Bekanntmachungstext, sondern gemäß § 47 Abs. 2 VwGO. Ein Verfahrens- oder Formfehler wird daher nicht erkannt. Insbesondere mit der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann davon ausgegangen werden, dass der Öffentlichkeit im Verfahren ausreichend Gelegenheit zur Beteiligung gegeben wurde und die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, ermittelt werden konnten.

- zu 3: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die Bedenken der BürgerIn werden nicht geteilt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Planunterlagen einschließlich der zum Bebauungsplan zugrunde liegenden Fachgutachten sowie auch die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug genommenen außerstaatlichen Regelungen vollständig im Rathaus der Stadt Hilden ausgelegt. Zusätzlich ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, dass die außerstaatlichen Regelungen im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden eingesehen werden können. Aufgrund des Urheberrechts können DIN-Vorschriften nicht auf der Internetpräsenz der Stadt Hilden eingestellt werden.

Das Vorgutachten TAC 347-06 stellt lediglich Sekundärliteratur zum Schallgutachten des Bebauungsplanes TAC 3268-18-B dar. Die Auslegung von verwendeten Quellen in Gutachten ist in Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen. Die Nachvollziehbarkeit von umweltrelevanten Informationen des Bebauungsplanes ist dennoch gegeben.

- zu 4: *Der Anregung wird teilweise gefolgt.* Die Aussage, dass die Zufahrt zur Tiefgarage von der Forststraße erfolgt, wird zur Klarstellung redaktionell überarbeitet. Es wird künftig darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zur Tiefgarage über die Forststraße grundsätzlich als Option bestehen soll. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann eine Zufahrt über die Forststraße nicht kategorisch ausgeschlossen werden bzw. dies nicht als unzulässig festgesetzt werden. Gleichwohl ist hierzu im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass diese optionale Erschließung ausschließlich unter Einhaltung der verbindlich festgesetzten Emissionskontingente möglich ist. Wie bereits in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt, ist aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen möglich. Die ursprünglich angedachte LKW-Umfahrt um die bestehende Halle ist ohne umfangreiche Schallschutzmaßnahmen nicht möglich.

In den schalltechnischen Berechnungsmodellen des Schallgutachtens ist ausschließlich die Zufahrt der Tiefgarage über die Niedenstraße berücksichtigt. Etwaige Widersprüche in den Textteilen des Schallgutachtens beruhen leider auf redaktionellen Fehlern. Die gegenständliche Situation ist in der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan korrekt wiedergegeben.

- zu 5: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie in den mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Andienung der geplanten Tiefgarage ist folglich nicht ausschließlich über die Forststraße zu erreichen; auch über die Niedenstraße und die anschließenden Grundstücksflächen ist die Zufahrt möglich.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt der geplanten Tiefgarage über die Niedenstraße erfolgt, somit ist die technische Realisierungsfähigkeit einer Lkw-Zufahrt über die Forststraße spekulativ. Etwaige Schleppkurvennachweise oder Fahrgassenbreiten wären in einem solchen Fall im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

- zu 6: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Gemäß dem genannten Urteil sind Gewerbegebiete ohne Emissionskontingentierung nicht innerhalb des Geltungsbereichs der jeweiligen Bebauungspläne nachzuweisen. Maßgeblich ist, dass im gesamten Stadtgebiet der plangebenden Kommune Flächen bestehen, die das Nutzungsspektrums gemäß § 8 BauNVO planungsrechtlich zulassen. Dies ist in Hilden der Fall; es bestehen ausreichende Gewerbe- und Industriegebiete, in denen Gewerbebetriebe aller Art (gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO) zulässig sind.

An der getroffenen Festsetzung zur Geräuschkontingentierung wird daher weiter festgehalten. Insbesondere dient die Festsetzung dem Schutz der umliegenden Wohnbevölkerung.

- zu 7: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Die Lärmaktionspläne der Kommunen werden auf Grundlage der Umgebungslärm-Richtlinie nach EU-Recht erstellt. Ziel von Lärmaktionsplänen ist es, innerhalb der Kommune Lärmschwerpunkte oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung aus Straßenverkehrslärm festzustellen und wenn möglich gesamtstädtische Minderungsmaßnahmen in Form von z.B. verkehrsrechtlichen Anordnungen (u.a. Geschwindigkeitsbeschränkungen) oder Anreizen zum Umweltverbund vorzuschlagen. Das in der Umgebungslärmrichtlinie genannte Ziel „Schutz von Ruhe“ bezieht sich auf sog. „ruhige Gebiete“, in denen im Bestand Pegel von unter 50 dB(A) festgestellt werden können. Für innerstädtisch integrierte Lagen sind ruhige Gebiete im Sinne der Umgebungslärmrichtlinie meist nicht anzutreffen. Die Lärmaktionsplanung ist ein mehrstufiger und kontinuierlicher Prozess, der mit den o.g. Maßnahmenpaketen langfristig das Ziel hat, großflächige Betroffenheiten auch unterhalb der Gesundheitsgefährdung vor Schalleintrag zu schützen.

Dennoch werden die Grundzüge des Lärmaktionsplanes („Schutz der Bevölkerung vor Lärm“) berücksichtigt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. der Betrachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu berücksichtigen. Dazu gehört insbesondere der Immissionsschutz. Vornehmliches Ziel des Bebauungsplanes ist es jedoch nicht, wie beim Lärmaktionsplan, den Schutz der bestehenden Wohnbevölkerung vor vorhandenen Lärmquellen zu gewährleisten, sondern den Nachweis zu erbringen, dass durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das bestehende Wohnumfeld ausgelöst werden. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes ein positiver Effekt durch die schallabschirmende Wirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich des Straßenverkehrslärms (und auch des Gewerbelärms von 3M) auf die bestehende Wohnbebauung einhergeht.

Maßgeblich für die Bewertung der Schallsituation in der Bauleitplanung ist nach nationalem Recht u.a. die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen der DIN 18005 und der Umgebungslärm-Richtlinie sind im Übrigen nicht vergleichbar (u.a. aufgrund der unterschiedlichen Beurteilungszeiträume); die Umgebungslärmkarten sind in Bauleitplanverfahren nicht anzuwenden. Auf Grundlage der DIN 18005 wurden für das Bebauungsplanverfahren die Beurteilungspegel durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ermittelt und festgestellt, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete unterschritten werden und folglich keine passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vorzusehen sind.

Mit der Ermittlung von anlagenbezogenen Lärmemissionen auf die umliegende Nachbarschaft nach TA Lärm wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Planung mehrfach angepasst und optimiert. So wurde u.a. von der ursprünglich geplanten Tiefgaragen- bzw. Hallenzufahrt über die Forststraße aus Schallschutzgründen Abstand genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens konnte umfangreich nachgewiesen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbevölkerung zu erwarten sind und folglich den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie der nationalen Fachgesetze zum Immissionsschutz Rechnung getragen wurde.

- zu 8: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Eine Verpflichtung zu Messungen im Rahmen von Schallgutachten besteht nicht. Für den Bebauungsplan wurden die schalltechnischen Berechnungen auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien durchgeführt. Be-

rechnungsmodelle stellen für die Stadt Hilden im Rahmen der Bauleitplanung eine fachlich verlässlichere Untersuchungsmethode dar.

Tatsächlich sind Schallgutachten oftmals schwer verständlich, da vielschichtige und zahlreiche Fachgesetze und Richtlinien zum Schallschutz zur Anwendung kommen. Hinzu kommen dann noch Berechnungsgrundlagen aus der Verkehrsplanung (z.B. RLS 90). Die Stadt Hilden ist jedoch bemüht, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgaben die Prozesse der Bauleitplanung transparent zu kommunizieren. Dies erfolgt u.a. im unmittelbaren Austausch mit der Öffentlichkeit im Rahmen von Bürgerinformationsveranstaltungen oder im Rahmen der Sprechzeiten des Planungs- und Vermessungsamtes.

- zu 9: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die dem Schallgutachten zugrunde liegenden Verkehrsmengen werden im Schallgutachten, Kapitel 8.3.1 erläutert; die Zahlen basieren auf eigenen Verkehrszählungen der Stadt Hilden aus unterschiedlichen Jahren. Die Wahl der jeweils zugrunde gelegten Zahlen erfolgte durch die Stadt Hilden, dabei wurden Zählstellen im Nahbereich des Plangebietes sowie jeweils die ungünstigeren Verkehrsstärken angesetzt. Zählstellen im Bereich der Hülsestraße wurden nicht berücksichtigt (z.B. Grasy & Zanolli). Die vorliegenden Verkehrsstärken wurden konservativ mit einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 1 % pro Jahr hochgerechnet. Damit liegen die zugrunde gelegten Werte teils höher als aktuellere Verkehrszahlen.
- zu 10: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Das Schallgutachten berücksichtigt die bauordnungsrechtlich zulässige Nutzung am genannten Standort. Die Berücksichtigung der Fa. Wirzius bzw. ihrer Nachfolgenutzung, die ebenfalls Schwerlastverkehr erzeugt, erfolgt somit als konservative Worst-Case-Betrachtung, sodass der hier bauordnungsrechtlich mögliche und maximal zulässige Schallleistungspegel für die fachgerechte Berechnung der ermittelten Lärmkontingente zugrunde liegt. Eine Reduzierung der Emissionen außerhalb des Plangebietes würde bei einer Neuberechnung der Kontingente dazu führen, dass die geplante Nutzung im Plangebiet größere Emissionen verursachen darf. Die konservative Annahme erfolgt somit zum Schutz der umliegenden Wohnbevölkerung. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist daher in diesem Fall der Status Quo nicht zu berücksichtigen.
- zu 11: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann eine sinnvolle Prognose der künftigen Nutzungsintensität der Müllcontainer nicht erfolgen. Daher wurden im Schallgutachten zunächst die heute bekannten Schallleistungspegel dieser Vorgänge aus dem Gutachten TAC 1450-12 übernommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann dennoch mit der Festsetzung von Lärmkontingenten sichergestellt werden, dass mit den auf das Wohnumfeld einwirkenden, planbedingten und anlagenbezogenen Lärmimmissionen im Gesamten keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die anlagenbezogenen Lärmemissionen der künftigen Gewerbenutzung (einschließlich der Abwurfvorgänge) sind im Rahmen der Baugenehmigung zu untersuchen und ein entsprechender Schallschutznachweis gemäß TA Lärm zu erbringen.
- zu 12: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Im Schallgutachten erfolgte bereits eine zusätzliche Berücksichtigung der Geräuschemissionen der Firma 3M als Vorbelastung unter Berücksichtigung eines immissionswirksamen Schallleistungspegels für den Bestand sowie für eine eventuelle Reservefläche der Firma 3M.
- zu 13: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Dem Schallgutachten (u.a. Anhang C) kann entnommen werden, dass das gegenständliche Plangebäude im schalltechnischen Berechnungsmodell nicht enthalten ist, da das Gebäude aus schalltechnischer Sicht (z.B. abschirmende Wirkung) irrelevant ist.

- zu 14: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die besagten Anhänge K und M des Schallgutachtens dienen der Darstellung der Beurteilungspegel in der sog. freien Schallausbreitung. Damit kann festgestellt werden, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. bei Gewerbelärm nachts 50 dB(A) überschritten werden. Aus den Darstellungen wird ersichtlich, dass diese Pegel bereits für die Bereiche unmittelbar entlang der Düsseldorfstraße überwiegend eingehalten werden. Daraus kann abgeleitet werden, dass auch für das Teilgebiet GE 8c die Orientierungswerte eingehalten werden können und folglich keine passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm oder Gewerbelärm vorzusehen sind.
- zu 15: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) dient der Klärung, ob und inwiefern durch den geplanten Eingriff Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet werden und wie diese ggf. zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen sind.

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist aufgrund der Aufstellung des Bauleitplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan bildet die Grundlage der diesbezüglichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF) werden die zur Beurteilung des Eingriffes benötigten Informationen bereitgestellt und ausgewertet.

- zu 16: *Der Anregung wird gefolgt.* Im nördlichen Bereich des Teilgebietes GE 8c wurden in einer ergänzenden Ortsbegehung im Frühjahr 2019 im Rahmen der Artenschutzprüfung zwei Bäume mit Buntspechthöhlen festgestellt. Gemäß dem Fachinformationssystem des LANUV kann das Vorhandensein des Juchtenkäfers (Eremit) im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend ausschließen zu können, werden im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Es ist bereits ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan auf die einzuhaltenden Rodungszeiten gemäß § 39 BNatSchG enthalten. Die Hinweise werden gemäß den Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann ergänzt, sodass bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume Maßnahmen zur Risikominimierung (artenschutzrechtliche Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen sind, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Individuen vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartiersangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen. Die Vorschriften des § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann zur Fällung der Quartierbäume bleiben davon unberührt.

- zu 17: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann erstellt. Die ausgleichspflichtigen Bestandsbäume im Plangebiet wurden gemäß Karte 1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages flächenbezogen mit je 40 m² Grundstücksfläche angesetzt. Die Bestandsbäume nördlich des Plangebietes können nach Umsetzung der Planung grundsätzlich erhalten werden. Gegebenenfalls werden im Zuge der konkreten Ausführungsplanung Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Sofern dennoch einzelne

Bäume nördlich des GE 8a entfallen müssten, sind diese ohnehin gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden zu ersetzen. Der Eingriff in den Baumbestand im Plangebiet ist folglich in der Betrachtung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine weiteren Eingriffe geplant.

- zu 18: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Im Berechnungsmodell des Schallgutachtens wurden Reflexionen sämtlicher Hindernisabschnitte berücksichtigt. Zudem ist im östlichen Abschnitt der vorhandenen Lärmschutzwand der Rückbau und die Verlängerung der Lärmschutzwand bis zur östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, sodass damit der Schalleintrag auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung reduziert werden kann.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann eine sinnvolle Prognose der künftigen Nutzungsintensität der Müllcontainer nicht erfolgen. Daher wurden im Schallgutachten zunächst die heute bekannten Schalleistungspegel dieser Vorgänge aus dem Gutachten TAC 1450-12 übernommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann dennoch mit der Festsetzung von Lärmkontingenten sichergestellt werden, dass mit den auf das Wohnumfeld einwirkenden, planbedingten und anlagenbezogenen Lärmimmissionen im Gesamten keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die anlagenbezogenen Lärmemissionen der künftigen Gewerbenutzung (einschließlich der Abwurf-Vorgänge) sind im Rahmen der Baugenehmigung zu untersuchen und ein entsprechender Schallschutznachweis gemäß TA Lärm zu erbringen. Weitergehende ggf. erforderliche Maßnahmen (z.B. Einhausungen) können im Zuge des Schallschutznachweises im Rahmen der Baugenehmigung zum Einsatz kommen.

- zu 19: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Die zugrunde gelegten 184 Pkw stellen nicht einzelne Stellplätze, sondern Fahrzeugbewegungen („Parkvorgänge“) dar. Gemäß den Erläuterungen des Schallgutachtens (S. 34) werden für die 23 vorhandenen Stellplätze im Bereich der Forststraße zur Tageszeit 8 Stellplatzwechsel, also 16 Bewegungsvorgänge je Stellplatz in Ansatz gebracht. Die daraus resultierenden 368 Bewegungen werden jeweils hälftig auf den Ein- und Ausfahrtsverkehr verteilt. Das Gutachten hat im Ergebnis festgestellt, dass mit den angesetzten, konservativen Eingangsdaten keine wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende Wohnumfeld einhergehen. Eine Reduzierung der Eingangsdaten ist daher nicht angebracht.

Auf Ebene des Bebauungsplanes kann zusätzlich mit der Festsetzung von Lärmkontingenten sichergestellt werden, dass von den auf das Wohnumfeld einwirkenden, planbedingten und anlagenbezogenen Lärmimmissionen im Gesamten keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

- zu 20: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Lkw-Verkehre sind dem Schallgutachten zu entnehmen (S. 31 ff.). Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt auch hier im Schallgutachten eine konservative Prognose der künftigen Lkw-Verkehre. Im Ergebnis des Schallgutachtens konnte festgestellt werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden und folglich keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Auch kann mit dem zu erbringenden Schallschutznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm künftig (bei Bekanntsein der konkreten Hochbauplanung) eingehalten werden.

- zu 21: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Der Bebauungsplan stellt mit den getroffenen Festsetzungen den Rahmen für die Umsetzung einer Tiefgarage zur Verfügung und bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Es wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens davon ausgegangen, dass die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen für den künftigen Bedarf als ausreichend dimensioniert

sind. Eine detaillierte Tiefgaragen- oder Architektenplanung ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Bauleitplanung. Diesbezügliche Konzeptionen sind im Rahmen der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung (Hochbauplanung) zu erbringen.

- zu 22: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Ziel des Bebauungsplanes ist es, sinnvolle Erweiterungsflächen für die bestehenden Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung können zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht alle Bestandsbäume im Plangebiet erhalten werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt wurde in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt und wird über geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan nicht aufgenommen, da einerseits die lebensfähige Umsetzung an der geplanten Nordfassade nicht gewährleistet werden kann und andererseits die ökologische Wertigkeit für den kleinen Teilbereich im GE 8c nicht erkannt wird.

- zu 23: *Der Anregung wird teilweise gefolgt.* Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.12.2017 soll im vorliegenden Bebauungsplan die Dachniederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise per Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Dies wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt; einer ortsnahen (künstlichen) Versickerung im Plangebiet steht insbesondere die bekannte Altlastensituation entgegen. Versickerungsanlagen sind nicht geplant, etwaige Abstände von Versickerungsanlagen sind folglich irrelevant. Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt, aufgrund der hydraulischen Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße und Forststraße ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Über Details der Rückhaltemaßnahmen und der Anschlussmöglichkeiten wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert entschieden. Die Aussagen werden im Umweltbericht sowie der Begründung zur Klarstellung redaktionell angepasst.

Die Flächen werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, diese entwässert im Trennsystem. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch wie zuvor beschrieben im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt, um etwaige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden.

Die unmittelbar auf den Grünflächen des Plangebietes anfallenden Niederschläge können durch –natürliche– Versickerung dem Grundwasser wiederzugeführt werden und somit einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt leisten. Dies wird im Umweltbericht beschrieben. In den Planunterlagen werden die missverständlich formulierten Textstellen zur Klarstellung angepasst.

- zu 24: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Gemäß der aktiven Grundwassermessstelle der Bezirksregierung Düsseldorf an der Walter-Wiederhold-Straße (LGD-Nr. 036460175) sowie der Grundwassermessstelle des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz an der Nidenstraße/Eichenstraße (LGD-Nr. 031020318) wird ein durchschnittlicher Grundwasserstand von 39,62 mNHN bzw. 39,29 mNHN angegeben. Die Geländeoberkante des Plangebietes liegt im Mittel bei etwa 43 mNHN. Folglich sind Flurabstände von ca. 3 bis 4 m zu erwarten.

Die Annahme zur Umsetzung einer Tiefgarage mit 6 m Tiefe kann auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht geteilt werden und ist spekulativ. Bei einer lichten Durchfahrtshöhe von 3,8 m würde voraussichtlich eine Bautiefe von maximal 4,5 m zur Umsetzung kommen. Sollte für die Bauausführung der Tiefgarage eine Trockenlegung der Baugrube erforderlich werden, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ein etwaiger, baubedingter und temporärer Eingriff in den Grundwasserkörper ist folglich als geringfügig einzuschätzen. Auf Ebene des Bebauungsplanes können daher wesentliche negative Auswirkungen auf den Grundwasserkörper nicht erkannt werden. Gleichwohl kann je nach Lage und Tiefe der Tiefgarage die Umsetzung einer „weißen Wanne“ im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig werden. Die Ausführungen zum Thema Grundwasser werden redaktionell angepasst.

zu 25: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die Bedenken des Einwenders werden nicht geteilt. In der zitierten Passage wird das bestehende Planungsrecht beschrieben, die dort getätigten Aussagen sind daher korrekt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des ökologischen Wertes im Bestand im Vergleich zum ökologischen Wert nach Planung. Das verbleibende Defizit wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

zu 26: *Der Anregung wird teilweise gefolgt.* Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, das derzeit mindergenutzte Grundstück für eine gewerbliche Nutzung zu aktivieren und die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe an diesem Standort planungsrechtlich vorzubereiten. Für die in Rede stehenden Flächen besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht, sodass bereits heute eine Bebauung in Teilen realisiert werden kann. Im Sinne des Baugesetzbuches wird zudem der Innenentwicklung der Vorzug vor dem Zugriff auf Außenbereichsflächen gegeben, so dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes wertvolle Bestandteile im Außenbereich geschützt werden können.

Gemäß der beschriebenen Zielsetzung kann die bestehende Grünfläche nicht in Gänze erhalten werden. Gleichwohl werden der Baumbestand entlang der Düsseldorfer Straße sowie ein Grünstreifen im Bestand planungsrechtlich gesichert.

Die klimaökologischen Auswirkungen wurden bereits im Umweltbericht bewertet. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden im urbanen und anthropogen vorgeprägten Bereich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft festgestellt.

1.2 Schreiben der PLEDOC GmbH vom 25.02.2019:

1. Es wird der Hinweis auf vorhandene Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze gegeben. Es ist ein Schutzstreifen von beiderseits 1 m der Achse zu berücksichtigen.
2. Im Bereich der planexternen Kompensationsfläche, Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326, verläuft nördlich angrenzend eine Kabelschutzrohranlage. Es wird der Hinweis gegeben, dass Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher nur außerhalb des Schutzstreifenbereichs angepflanzt werden dürfen und das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der GasLINE GmbH & Co. KG zu berücksichtigen sind.
3. Es wird der Hinweis gegeben, dass wenn Kampfmittel im Plangebiet aufgefunden werden, unverzüglich der Versorgungsträger zu informieren ist und sicherzustellen ist, dass rechtzeitig vor Aufgrabungen erforderliche Sicherungsmaßnahmen koordiniert werden.

niert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1: *Der Anregung wird teilweise gefolgt.* Für die südlich des Plangebietes verlaufenden Versorgungsleitungen ist im Bebauungsplan bereits ein textlicher Hinweis zum erforderlichen Abstimmungsbedarf mit den Versorgungsträgern bei Arbeiten und Anpflanzungen in diesem Bereich enthalten. Der textliche Hinweis wird hinsichtlich der östlich verlaufenden Versorgungsleitungen ergänzt.
- zu 2: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen* und im Zuge der Umsetzung der planexternen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Bei der gegenständlichen Ausgleichsfläche handelt es sich um ein städtisches Grundstück, das im Flächenpool des Ökokontos der Stadt Hilden verzeichnet ist. Das Flurstück 326 in der Flur 15 Gemarkung Hilden liegt südlich des Itterbachs zwischen der Straße „An den Gölde“ im Westen und der Bahntrasse Düsseldorf-Leverkusen im Osten. Im Rahmen der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen werden die Vorgaben des Versorgungsträgers berücksichtigt.
- zu 3: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Der Hinweis ist nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Falle von möglichen Kampfmittelfunden (Havarie-Fall) der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf die unmittelbar betroffenen Versorgungsträger verständigt.

1.3 Schreiben der Industrie und Handelskammer zu Düsseldorf vom 27.02.2019:

Es wird der Hinweis gegeben, dass den Anregungen aus der Stellungnahme vom 05.12.2017 gefolgt wurde und keine weiteren Anregungen oder Einwende bestehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben der Kreis Mettmann vom 18.03.2019:

1. Untere Wasserbehörde:
Es wird der Hinweis gegeben, dass das Plangebiet sich gemäß der Hochwasser-Gefahrenkarte und der Hochwasser-Risikokarte der Bezirksregierung Düsseldorf für die Itter im Bereich eines HQ_{extrem} befindet
2. Die Möglichkeit der geplanten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist im Vorfeld durch entsprechende Untersuchungen zu ermitteln. Hierbei sind u.a. die Altlastensituation sowie die Qualität des Niederschlagswassers zu beachten.
3. Untere Immissionsschutzbehörde:
Es werden aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken vorgetragen.
4. Altlasten:
Im Plangebiet befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Das Flurstück 313, welches mit einer LKW-Tiefgarage überplant wird, ist Bestandteil der Fläche mit der Nummer 35369/4 Hi „Umgebung Fa. Radenberg und Fa. Herzog“, welche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Altlastenklasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ verzeichnet ist. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes sollten gutachterliche Untersuchungen zur

Schadstoffsituation durchgeführt werden. Es wird empfohlen, im Vorfeld eine orientierende Altlastenuntersuchung für den Bereich durchzuführen, da weiterhin ein Eintrag von LCKW in das Grundwasser vermutet wird. Die Auswirkungen und Prüfergebnisse könne man ohne weitere Datengrundlagen nicht prognostizieren.

5. Es wird der Hinweis gegeben, dass im Bereich der Firma mc² (direkt angrenzend zum Flurstück 313) zwei Grundwassermessstellen existieren, die Bestandteil des regelmäßigen Monitorings des Kreises Mettmann zur Erfassung der LCKW-Grundwasserbelastung Hilden-Benrath sind. Bei einer Überplanung sind die Grundwassermessstellen adäquat zu ersetzen.
6. Untere Naturschutzbehörde (UNB):

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:

Die Anregungen der UNB vom 05.12.2017 zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden berücksichtigt. Es liegt ein Kompensationsdefizit von 1.834 Punkten vor, welches durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen werden. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Görden/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche in der Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326. Aus Sicht der UNB sind mit dieser Zuordnung die entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen. Für das Kompensationsflächenkataster der UNB wird um einen Nachweis der erfolgten Ein- bzw. Ausbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Hilden gebeten.

7. Artenschutz:

Es ist kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erkennbar, sofern die Rodungszeiten eingehalten werden, um Eingriffe in das Brutgeschehen sog. Allerweltsarten auszuschließen sowie die Beleuchtung von Stellflächen und Wegstrukturen mit LED-Leuchtkörpern erfolgt, um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen. Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. In der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird bereits auf das Hochwasserrisiko verwiesen. Eine Teilüberschwemmung des Plangebietes durch Extremhochwasser („Jahrtausendhochwasser“) ist gemäß den Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten sehr unwahrscheinlich; wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können folglich ausgeschlossen werden.

zu 2: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.12.2017 soll im vorliegenden Bebauungsplan die Dachniederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise per Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Dies wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt; einer ortsnahen (künstlichen) Versickerung im Plangebiet steht insbesondere die bekannte Altlastensituation entgegen. Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt. Die Flächen werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, diese entwässert im Trennsystem. Vorflut für das Gebiet ist der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis zu erbringen; auch können Maßnahmen zur Regenrückhaltung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt werden. Die unmittelbar auf den Grünflächen des Plangebietes

anfallenden Niederschläge können durch natürliche Versickerung dem Grundwasser wiederzugeführt werden und somit einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt leisten.

zu 3: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

zu 4: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die betroffene Fläche ist bereits im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Bebauungsplan wird bereits darauf verwiesen, dass bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der gekennzeichneten Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen ist.

Im Umweltbericht wurde das Thema Bodenschutz entsprechend der Ausführungen der Unteren Bodenschutzbehörde ergänzt. Eine zusätzliche orientierende Altlastenuntersuchung erfolgt jedoch nicht auf Ebene des Bauleitplanverfahrens. Im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird die Untere Bodenschutzbehörde weiterhin beteiligt und ggfs. erforderliche Maßnahmen abgestimmt und als Auflage zur Baugenehmigung aufgenommen. Der vermutete Eintrag von LCKW resultiert nach aktuellem Kenntnisstand nicht aus dem Plangebiet selbst.

zu 5: *Der Anregung wird gefolgt.* Die Lage der beiden Grundwassermessstellen innerhalb des Flurstückes 313 kann den Bestandsangaben des Bebauungsplanes entnommen werden. Die Legende wurde redaktionell ergänzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Grundwassermessstellen aufgenommen, so dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und einer Überplanung der bestehenden Grundwassermessstellen ein adäquater Ersatz in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann geschaffen werden kann. Darüber hinaus liegt der Stadt Hilden sowie dem Kreis Mettmann von Seiten der heutigen Grundstückseigentümer eine entsprechende Absichtserklärung vor.

zu 6: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Der Anregung zum geforderten Nachweis der erfolgten Ein- bzw. Ausbuchung aus dem Ökokonto wird gefolgt.

zu 7: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

2. die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt abzuhandeln:

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten, bebauungsplan- und umweltrelevanten Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

2.1 Schreiben von BürgerIn Nr. 1 vom 14.02.2019:

1. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im nördlichen Bereich des GE 8c, die maßgebliche Erschließung über die Nidenstraße sowie der Ausschluss einer Anlieferung im Nachtzeitraum positiv aufgefasst wird.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bekanntmachung vom 21.12.2018 einen unzulässigen Verweis auf § 47 VwGO enthält.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das im Schallgutachten erwähnte Vorgutachten „TAC 347-06“ sowie die in den Gutachten erwähnten DIN-Normen und Richtlinien nicht mit offengelegt wurden und dies einen Fehler in der Offenlage darstellt.
4. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Aussagen zur Erreichbarkeit der Tiefgara-

genzufahrt in den Planungsunterlagen und Fachgutachten widersprüchlich sind und inhaltliche Fehler aufweisen. Es wird angeregt, die geplante Tiefgaragenzufahrt ausschließlich über die Niedenstraße zuzulassen und eine mögliche Zufahrtsoption der Tiefgarage über die Forststraße ersatzlos aus den Planungsunterlagen zu streichen.

5. Es wird der Hinweis gegeben, dass die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte, mit „TGa“ gekennzeichnete Tiefgaragenfläche lediglich über die Forststraße erreichbar sei. Es wird der Hinweis gegeben, dass aufgrund der vorhandenen Müllcontainer an der bestehenden Hallennordseite sowie der erforderlichen Wenderadien für Lkw eine Zufahrt der Tiefgarage über die Forststraße technisch nicht möglich ist.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16) unzulässig ist, sofern nicht mindestens ein weiteres Teilgebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen existieren bzw. dort alle Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO möglich sind.
7. Es wird der Hinweis gegeben, dass gemäß Lärmaktionsplan der Stadt Hilden der Schutz von Ruhe zu berücksichtigen ist. Es wird gefordert, den Lärmaktionsplan im Schallgutachten zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Es wird der Hinweis gegeben, dass gemäß dem Lärmaktionsplan Pegel von 55 bis 65 dB(A) im 24-Stunden-Zeitraum dargestellt werden und somit die Orientierungswerte überschritten sind.
8. Es wird angeregt, in Schallgutachten grundsätzlich aktuelle Messungen zu verwenden, um transparente und überprüfbare Schallgutachten zu erhalten.
9. Es wird der Hinweis gegeben, dass hinsichtlich der Verkehrsstärken der umliegenden Straßenabschnitte in verschiedenen Gutachten unterschiedliche Verkehrsmengen vorliegen (z.B. TAC von 2005 und 2013, Grasy & Zanolly von 2008, Büro Stadtverkehr von 2012). Es wird darauf hingewiesen, die Wahl der für das Schallgutachten des Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegten Verkehrsmengen zu begründen. Es wird angeregt, vorliegende Zahlen im nördlichen Bereich der Nieden- und Forststraße für das vorliegende Schallgutachten nicht zu verwenden.
10. Es wird der Hinweis gegeben, dass das Schallgutachten mit der Fa. Wirzius eine erhebliche Schallquelle im Umfeld als relevante Berechnungsgrundlage zugrunde legt, obwohl der Betrieb nicht mehr existiert. Stattdessen wird das Areal durch den LKW-Gebrauchtwagenhandel genutzt.
11. Es wird angeregt, den Lärm, der durch den Müllabwurf in die Container verursacht wird, zu berücksichtigen.
12. Es wird der Hinweis gegeben, im Schallgutachten die Emissionen der Fa. 3M zu berücksichtigen.
13. Es wird darauf hingewiesen, dass im Schallgutachten für die geplanten Gebäude eine maximale Gesamthöhe von 11 m zugrunde liegt, für den nördlichen Neubau im GE 8c jedoch nur eine Gebäudehöhe von 8 m zulässig ist.
14. Es wird der Hinweis gegeben, dass in den Anhängen K, K2 und M des Schallgutachtens keine Aussagen hinsichtlich der Beurteilungspegel für das Teilgebiet GE 8c enthalten sind.
15. Es wird erläutert, dass eine ASP und der LBP nicht nur negative Auswirkungen auf

die Wohnbevölkerung bewerten müssen, sondern der Klärung dienen, inwiefern durch den geplanten Eingriff Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG vorbereitet werden und wie diese ggf. zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen sind.

16. Es wird der Hinweis auf unzulässige Rodungsarbeiten im Februar und März 2017 verwiesen. Die Begründung, es handele sich um Maßnahmen der Gefahrenabwehr von Sturmereignissen, werde nicht geteilt.
17. Es wird auf das Vorhandensein von Buntspechthöhlen als potenzielles Überwinterungshabitat in einer zu überplanenden Pappel hingewiesen. Es wird auf die Fachliteratur (Einführung Geschützte Arten in NRW, Dr. Kiel, 2015) hingewiesen, dass manche Arten im Herbst und Winter in Höhlenbäumen vorkommen können (z.B. Waldfledermaus, Spechte, Eulen, Eremit). Es wird der Hinweis gegeben, dass bei Rodung der Pappel eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 44 BNatSchG erforderlich ist.
18. Es wird der Hinweis gegeben, dass die grenzständigen Baumbestände nördlich des Gewerbegebietes GE 8a mit Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erhalten werden können und folglich in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zusätzlich zu berücksichtigen sind.
19. Es wird angeregt, die Bestandsbäume nördlich des Gewerbegebietes GE 8c auch zu erhalten sowie die Nordfassade der Planbebauung in diesem Bereich einzugrünen.
20. Es wird der Hinweis gegeben, dass die nördlich bestehende Schallschutzwand aufgrund der Gebäudereflexion keine schallmindernde Wirkung zeigt, insbesondere bei den Müllabwurf-Vorgängen der Container. Es wird darauf hingewiesen, dass im Schallgutachten lediglich die „Abholung der Container“ berücksichtigt werde. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Häufigkeit der Müllabwürfe steigen. Es wird die Einhausung des Container-Bereichs angeregt.
21. Es wird der Hinweis gegeben, dass im Plangebiet für die im Schallgutachten angesetzten 184 Pkw pro Tag keine ausreichenden Flächen bestehen und dieser Wert der Aussage widerspricht, dass der Anteil an Kundenverkehr gering sei. Es wird angeregt, die Anzahl der Pkw um 50% zu reduzieren.
22. Es wird darauf hingewiesen, dass im Schallgutachten eine differenzierende Gegenüberstellung der Lkw-Mehrverkehre zu den Bestandsverkehren fehlt.
23. Es wird der Hinweis gegeben, dass Angaben zur Tiefgarage hinsichtlich der Flächenanteile für Zufahrten, Rangier-, Abstell- und Wendeflächen fehlen. Es wird der Hinweis gegeben, dass eine Wendeanlage für Lkw im Bereich der Tiefgarage eine Fläche von 1.300 m² benötige. Zudem werden Flächenanteile für Materiallager und „sämtliche Infrastruktur“ gefordert.
24. Es wird darauf verwiesen, dass in den Planunterlagen widersprüchliche Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung enthalten sind. Es wird auf vermehrte Starkregenereignisse hingewiesen. Der Mönchengraben ist bereits im Bestand nicht mehr aufnahmefähig. Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Wasserbehörde die Einleitung in die öffentliche Kanalisation favorisiert. Es werden Hinweise auf einzuhaltende Abstände von Versickerungsanlagen zu Gebäuden gegeben.
25. Es wird der Hinweis gegeben, dass das Grundwasser im Plangebiet etwa 2 bis 3 m unter Geländeoberkante ansteht und durch die Umsetzung der geplanten Tiefgarage mit voraussichtlich mehr als 6,0 m Tiefe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Dabei wird vermutet, dass zur Umsetzung der Tiefgarage eine

Grundwasserabsenkung erforderlich ist. Es wird angeregt, den vermeintlichen Eingriff in das Grundwasser durch die geplante Tiefgarage in den Planunterlagen aufzunehmen.

26. Es wird darauf hingewiesen, sämtliche Unterlagen zum Bebauungsplan auf widersprüchliche Aussagen zu prüfen und juristisch korrekt zu überarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen*

zu 2: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Es ist richtig, dass die sog. Präklusion mit der Novellierung der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom Juni 2017 nicht mehr zulässig ist. Bei dem Bekanntmachungstext vom Dezember 2018 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Im Rahmen des in Rede stehenden Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen nach Ablauf der Frist eingegangen, auch wird sonst kein Gebrauch von der Präklusion gemacht. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Verwaltungsrechtsweges richten sich nicht nach dem Bekanntmachungstext, sondern gemäß § 47 Abs. 2 VwGO. Ein Verfahrens- oder Formfehler wird daher nicht erkannt. Insbesondere mit der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann davon ausgegangen werden, dass der Öffentlichkeit im Verfahren ausreichend Gelegenheit zur Beteiligung gegeben wurde und die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, ermittelt werden konnten.

zu 3: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die Bedenken der BürgerInnen werden nicht geteilt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Planunterlagen einschließlich der zum Bebauungsplan zugrunde liegenden Fachgutachten sowie auch die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug genommenen außerstaatlichen Regelungen vollständig im Rathaus der Stadt Hilden ausgelegt. Zusätzlich ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, dass die außerstaatlichen Regelungen im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden eingesehen werden können. Aufgrund des Urheberrechts können DIN-Vorschriften nicht auf der Internetpräsenz der Stadt Hilden eingestellt werden.

Das Vorgutachten TAC 347-06 stellt lediglich Sekundärliteratur zum Schallgutachten des Bebauungsplanes TAC 3268-18-B dar. Die Auslegung von verwendeten Quellen in Gutachten ist in Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen. Die Nachvollziehbarkeit von umweltrelevanten Informationen des Bebauungsplanes ist dennoch gegeben.

zu 4: *Der Anregung wird teilweise gefolgt.* Die Aussage, dass die Zufahrt zur Tiefgarage von der Forststraße erfolgt, wird zur Klarstellung redaktionell überarbeitet. Es wird künftig darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zur Tiefgarage über die Forststraße grundsätzlich als Option bestehen soll. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann eine Zufahrt über die Forststraße nicht kategorisch ausgeschlossen werden bzw. dies nicht als unzulässig festgesetzt werden. Gleichwohl ist hierzu im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass diese optionale Erschließung ausschließlich unter Einhaltung der verbindlich festgesetzten Emissionskontingente möglich ist. Wie bereits in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt, ist aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen möglich. Die ursprünglich angedachte LKW-Umfahrt um die bestehende

Halle ist ohne umfangreiche Schallschutzmaßnahmen nicht möglich.

In den schalltechnischen Berechnungsmodellen des Schallgutachtens ist ausschließlich die Zufahrt der Tiefgarage über die Niedenstraße berücksichtigt. Etwaige Widersprüche in den Textteilen des Schallgutachtens beruhen leider auf redaktionellen Fehlern. Die gegenständliche Situation ist in der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan korrekt wiedergegeben.

- zu 5: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie in den mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Andienung der geplanten Tiefgarage ist folglich nicht ausschließlich über die Forststraße zu erreichen; auch über die Niedenstraße und die anschließenden Grundstücksflächen ist die Zufahrt möglich.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt der geplanten Tiefgarage über die Niedenstraße erfolgt, somit ist die technische Realisierungsfähigkeit einer Lkw-Zufahrt über die Forststraße spekulativ. Etwaige Schleppkurvennachweise oder Fahrgassenbreiten wären in einem solchen Fall im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

- zu 6: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Gemäß dem genannten Urteil sind Gewerbegebiete ohne Emissionskontingentierung nicht innerhalb des Geltungsbereichs der jeweiligen Bebauungspläne nachzuweisen. Maßgeblich ist, dass im gesamten Stadtgebiet der plangebenden Kommune Flächen bestehen, die das Nutzungsspektrums gemäß § 8 BauNVO planungsrechtlich zulassen. Dies ist in Hilden der Fall; es bestehen ausreichende Gewerbe- und Industriegebiete, in denen Gewerbebetriebe aller Art (gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO) zulässig sind.

An der getroffenen Festsetzung zur Geräuschkontingentierung wird daher weiter festgehalten. Insbesondere dient die Festsetzung dem Schutz der umliegenden Wohnbevölkerung.

- zu 7: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Die Lärmaktionspläne der Kommunen werden auf Grundlage der Umgebungslärm-Richtlinie nach EU-Recht erstellt. Ziel von Lärmaktionsplänen ist es, innerhalb der Kommune Lärmschwerpunkte oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung aus Straßenverkehrslärm festzustellen und wenn möglich gesamtstädtische Minderungsmaßnahmen in Form von z.B. verkehrsrechtlichen Anordnungen (u.a. Geschwindigkeitsbeschränkungen) oder Anreizen zum Umweltverbund vorzuschlagen. Das in der Umgebungslärmrichtlinie genannte Ziel „Schutz von Ruhe“ bezieht sich auf sog. „ruhige Gebiete“, in denen im Bestand Pegel von unter 50 dB(A) festgestellt werden können. Für innerstädtisch integrierte Lagen sind ruhige Gebiete im Sinne der Umgebungslärmrichtlinie meist nicht anzutreffen. Die Lärmaktionsplanung ist ein mehrstufiger und kontinuierlicher Prozess, der mit den o.g. Maßnahmenpaketen langfristig das Ziel hat, großflächige Betroffenheiten auch unterhalb der Gesundheitsgefährdung vor Schalleintrag zu schützen.

Dennoch werden die Grundzüge des Lärmaktionsplanes („Schutz der Bevölkerung vor Lärm“) berücksichtigt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. der Betrachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu berücksichtigen. Dazu gehört insbesondere der Immissionsschutz. Vornehmliches Ziel des Bebauungsplanes ist es jedoch nicht, wie beim Lärmaktionsplan, den Schutz der bestehenden Wohnbevölkerung vor vorhandenen Lärmquellen zu gewährleisten, sondern den Nachweis zu erbringen, dass durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das bestehende Wohnumfeld ausgelöst werden. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes ein positiver Ef-

fekt durch die schallabschirmende Wirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich des Straßenverkehrslärms (und auch des Gewerbelärms von 3M) auf die bestehende Wohnbebauung einhergeht.

Maßgeblich für die Bewertung der Schallsituation in der Bauleitplanung ist nach nationalem Recht u.a. die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen der DIN 18005 und der Umgebungslärm-Richtlinie sind im Übrigen nicht vergleichbar (u.a. aufgrund der unterschiedlichen Beurteilungszeiträume); die Umgebungslärmkarten sind in Bauleitplanverfahren nicht anzuwenden. Auf Grundlage der DIN 18005 wurden für das Bebauungsplanverfahren die Beurteilungspegel durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ermittelt und festgestellt, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete unterschritten werden und folglich keine passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vorzusehen sind.

Mit der Ermittlung von anlagenbezogenen Lärmemissionen auf die umliegende Nachbarschaft nach TA Lärm wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Planung mehrfach angepasst und optimiert. So wurde u.a. von der ursprünglich geplanten Tiefgaragen- bzw. Hallenzufahrt über die Forststraße aus Schallschutzgründen Abstand genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens konnte umfangreich nachgewiesen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbevölkerung zu erwarten sind und folglich den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie der nationalen Fachgesetze zum Immissionsschutz Rechnung getragen wurde.

- zu 8: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Eine Verpflichtung zu Messungen im Rahmen von Schallgutachten besteht nicht. Für den Bebauungsplan wurden die schalltechnischen Berechnungen auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien durchgeführt. Berechnungsmodelle stellen für die Stadt Hilden im Rahmen der Bauleitplanung eine fachlich verlässlichere Untersuchungsmethode dar.

Tatsächlich sind Schallgutachten oftmals schwer verständlich, da vielschichtige und zahlreiche Fachgesetze und Richtlinien zum Schallschutz zur Anwendung kommen. Hinzu kommen dann noch Berechnungsgrundlagen aus der Verkehrsplanung (z.B. RLS 90). Die Stadt Hilden ist jedoch bemüht, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgaben die Prozesse der Bauleitplanung transparent zu kommunizieren. Dies erfolgt u.a. im unmittelbaren Austausch mit der Öffentlichkeit im Rahmen von Bürgerinformationsveranstaltungen oder im Rahmen der Sprechzeiten des Planungs- und Vermessungsamtes.

- zu 9: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die dem Schallgutachten zugrunde liegenden Verkehrsmengen werden im Schallgutachten, Kapitel 8.3.1 erläutert; die Zahlen basieren auf eigenen Verkehrszählungen der Stadt Hilden aus unterschiedlichen Jahren. Die Wahl der jeweils zugrunde gelegten Zahlen erfolgte durch die Stadt Hilden, dabei wurden Zählstellen im Nahbereich des Plangebietes sowie jeweils die ungünstigeren Verkehrsstärken angesetzt. Zählstellen im Bereich der Hülssenstraße wurden nicht berücksichtigt (z.B. Grasy & Zanolli). Die vorliegenden Verkehrsstärken wurden konservativ mit einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 1 % pro Jahr hochgerechnet. Damit liegen die zugrunde gelegten Werte teils höher als aktuellere Verkehrszahlen.
- zu 10: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Das Schallgutachten berücksichtigt die bauordnungsrechtlich zulässige Nutzung am genannten Standort. Die Berücksichtigung der Fa. Wirzius bzw. ihrer Nachfolgenutzung, die ebenfalls Schwerlastverkehr erzeugt, erfolgt somit als konservative Worst-Case-Betrachtung, sodass der hier bauordnungsrechtlich mögliche und maximal zulässige Schallleistungspegel für die fachgerechte Berechnung der ermittelten Lärmkontingente zugrunde liegt. Eine Re-

duzierung der Emissionen außerhalb des Plangebietes würde bei einer Neuberechnung der Kontingente dazu führen, dass die geplante Nutzung im Plangebiet größere Emissionen verursachen darf. Die konservative Annahme erfolgt somit zum Schutz der umliegenden Wohnbevölkerung. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist daher in diesem Fall der Status Quo nicht zu berücksichtigen.

- zu 11: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann eine sinnvolle Prognose der künftigen Nutzungsintensität der Müllcontainer nicht erfolgen. Daher wurden im Schallgutachten zunächst die heute bekannten Schalleistungspegel dieser Vorgänge aus dem Gutachten TAC 1450-12 übernommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann dennoch mit der Festsetzung von Lärmkontingenten sichergestellt werden, dass mit den auf das Wohnumfeld einwirkenden, planbedingten und anlagenbezogenen Lärmimmissionen im Gesamten keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die anlagenbezogenen Lärmemissionen der künftigen Gewerbenutzung (einschließlich der Abwurfvorgänge) sind im Rahmen der Baugenehmigung zu untersuchen und ein entsprechender Schallschutznachweis gemäß TA Lärm zu erbringen.
- zu 12: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Im Schallgutachten erfolgte bereits eine zusätzliche Berücksichtigung der Geräuschemissionen der Firma 3M als Vorbelastung unter Berücksichtigung eines immissionswirksamen Schalleistungspegels für den Bestand sowie für eine eventuelle Reservefläche der Firma 3M.
- zu 13: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Dem Schallgutachten (u.a. Anhang C) kann entnommen werden, dass das gegenständliche Plangebäude im schalltechnischen Berechnungsmodell nicht enthalten ist, da das Gebäude aus schalltechnischer Sicht (z.B. abschirmende Wirkung) irrelevant ist.
- zu 14: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die besagten Anhänge K und M des Schallgutachtens dienen der Darstellung der Beurteilungspegel in der sog. freien Schallausbreitung. Damit kann festgestellt werden, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. bei Gewerbelärm nachts 50 dB(A) überschritten werden. Aus den Darstellungen wird ersichtlich, dass diese Pegel bereits für die Bereiche unmittelbar entlang der Düseldorfer Straße überwiegend eingehalten werden. Daraus kann abgeleitet werden, dass auch für das Teilgebiet GE 8c die Orientierungswerte eingehalten werden können und folglich keine passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm oder Gewerbelärm vorzusehen sind.
- zu 15: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) dient der Klärung, ob und inwiefern durch den geplanten Eingriff Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet werden und wie diese ggf. zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen sind.

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist aufgrund der Aufstellung des Bauleitplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan bildet die Grundlage der diesbezüglichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF) werden die zur Beurteilung des Eingriffes benötigten Informationen bereitgestellt und ausgewertet.

- zu 16: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die Rodungsmaßnahmen erfolgten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Grund für die durchgeführten Rodungen in

den Gehölzbeständen sind die mit allgemeinen Sturmschäden einhergehenden Gefahren für die umliegende Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die damit verbundene Standsicherheit der Bäume. Ein Bezug zum Sturm Ela von 2014 wird nicht hergestellt. Der Ersatz der abgängigen Bestandsbäume richtet sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrags erstellt und die Eingriffe in Natur und Landschaft in Bezug auf das vorliegende Planverfahren ermittelt. Die Eingriffe werden entsprechend ausgeglichen.

- zu 17: *Der Anregung wird gefolgt.* Im nördlichen Bereich des Teilgebietes GE 8c wurden in einer ergänzenden Ortsbegehung im Frühjahr 2019 im Rahmen der Artenschutzprüfung zwei Bäume mit Buntspechthöhlen festgestellt. Gemäß dem Fachinformationssystem des LANUV kann das Vorhandensein des Juchtenkäfers (Eremit) im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend ausschließen zu können, werden im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Es ist bereits ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan auf die einzuhaltenden Rodungszeiten gemäß § 39 BNatSchG enthalten. Die Hinweise werden gemäß den Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann ergänzt, sodass bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume Maßnahmen zur Risikominimierung (artenschutzrechtliche Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen sind, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Individuen vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartiersangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen. Die Vorschriften des § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann zur Fällung der Quartierbäume bleiben davon unberührt.

- zu 18: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann erstellt. Die ausgleichspflichtigen Bestandsbäume im Plangebiet wurden gemäß Karte 1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages flächenbezogen mit je 40 m² Grundstücksfläche angesetzt. Die Bestandsbäume nördlich des Plangebietes können nach Umsetzung der Planung grundsätzlich erhalten werden. Gegebenenfalls werden im Zuge der konkreten Ausführungsplanung Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Sofern dennoch einzelne Bäume nördlich des GE 8a entfallen müssten, sind diese ohnehin gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden zu ersetzen. Der Eingriff in den Baumbestand im Plangebiet ist folglich in der Betrachtung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine weiteren Eingriffe geplant.
- zu 19: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Ziel des Bebauungsplanes ist es, sinnvolle Erweiterungsflächen für die bestehenden Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung können zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht alle Bestandsbäume im Plangebiet erhalten werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt wurde in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt und wird über geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan nicht aufgenommen, da einerseits die lebensfähige Umsetzung an der geplanten Nordfassade nicht gewährleistet werden kann und andererseits die ökologische Wertigkeit für den kleinen Teilbereich im GE 8c nicht erkannt wird.

- zu 20: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Im Berechnungsmodell des Schallgut-

achtens wurden Reflexionen sämtlicher Hindernisabschnitte berücksichtigt. Zudem ist im östlichen Abschnitt der vorhandenen Lärmschutzwand der Rückbau und die Verlängerung der Lärmschutzwand bis zur östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, sodass damit der Schalleintrag auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung reduziert werden kann.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann eine sinnvolle Prognose der künftigen Nutzungsintensität der Müllcontainer nicht erfolgen. Daher wurden im Schallgutachten zunächst die heute bekannten Schalleistungspegel dieser Vorgänge aus dem Gutachten TAC 1450-12 übernommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann dennoch mit der Festsetzung von Lärmkontingenten sichergestellt werden, dass mit den auf das Wohnumfeld einwirkenden, planbedingten und anlagenbezogenen Lärmimmissionen im Gesamten keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die anlagenbezogenen Lärmemissionen der künftigen Gewerbenutzung (einschließlich der Abwurf-Vorgänge) sind im Rahmen der Baugenehmigung zu untersuchen und ein entsprechender Schallschutznachweis gemäß TA Lärm zu erbringen. Weitergehende ggf. erforderliche Maßnahmen (z.B. Einhausungen) können im Zuge des Schallschutznachweises im Rahmen der Baugenehmigung zum Einsatz kommen.

zu 21: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Die zugrunde gelegten 184 Pkw stellen nicht einzelne Stellplätze, sondern Fahrzeugbewegungen („Parkvorgänge“) dar. Gemäß den Erläuterungen des Schallgutachtens (S. 34) werden für die 23 vorhandenen Stellplätze im Bereich der Forststraße zur Tageszeit 8 Stellplatzwechsel, also 16 Bewegungsvorgänge je Stellplatz in Ansatz gebracht. Die daraus resultierenden 368 Bewegungen werden jeweils hälftig auf den Ein- und Ausfahrtsverkehr verteilt. Das Gutachten hat im Ergebnis festgestellt, dass mit den angesetzten, konservativen Eingangsdaten keine wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende Wohnumfeld einhergehen. Eine Reduzierung der Eingangsdaten ist daher nicht angebracht.

Auf Ebene des Bebauungsplanes kann zusätzlich mit der Festsetzung von Lärmkontingenten sichergestellt werden, dass von den auf das Wohnumfeld einwirkenden, planbedingten und anlagenbezogenen Lärmimmissionen im Gesamten keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

zu 22: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Lkw-Verkehre sind dem Schallgutachten zu entnehmen (S. 31 ff.). Ein Vergleich der anlagenbezogenen Lärmemissionen gegenüber dem Bestand ist gemäß TA Lärm nicht vorgesehen. Im Ergebnis des Schallgutachtens konnte festgestellt werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden und folglich keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

zu 23: *Der Anregung wird nicht gefolgt.* Die Darlegung einer detaillierten Tiefgaragen- oder Architektenplanung ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Bauleitplanung. Diesbezügliche Konzeptionen sind im Rahmen der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung (Hochbauplanung) zu erbringen. Der Bebauungsplan stellt mit den getroffenen Festsetzungen den Rahmen für die Umsetzung einer Tiefgarage zur Verfügung und bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor.

zu 24: *Der Anregung wird teilweise gefolgt.* Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.12.2017 soll im vorliegenden Bebauungsplan die Dachniederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise per Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Dies wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt; einer ortsnahen (künstlichen) Versickerung im Plangebiet steht insbesondere die bekannte Altlastensituation entgegen. Versickerungsanlagen sind nicht geplant, etwaige Abstände von Versickerungsanlagen sind folglich irrelevant. Das Plangebiet ist im

Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt, aufgrund der hydraulischen Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße und Forststraße ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Über Details der Rückhaltemaßnahmen und der Anschlussmöglichkeiten wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert entschieden. Die Aussagen werden im Umweltbericht sowie der Begründung zur Klarstellung redaktionell angepasst.

Die Flächen werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, diese entwässert im Trennsystem. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch wie zuvor beschrieben im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt werden, um etwaige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden.

Die unmittelbar auf den Grünflächen des Plangebietes anfallenden Niederschläge können durch –natürliche– Versickerung dem Grundwasser wiederzugeführt werden und somit einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt leisten. Dies wird im Umweltbericht beschrieben. In den Planunterlagen werden die missverständlich formulierten Textstellen zur Klarstellung angepasst.

zu 25: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Gemäß der aktiven Grundwassermessstelle der Bezirksregierung Düsseldorf an der Walter-Wiederhold-Straße (LGD-Nr. 036460175) sowie der Grundwassermessstelle des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz an der Nidenstraße/Eichenstraße (LGD-Nr. 031020318) wird ein durchschnittlicher Grundwasserstand von 39,62 mNHN bzw. 39,29 mNHN angegeben. Die Geländeoberkante des Plangebietes liegt im Mittel bei etwa 43 mNHN. Folglich sind Flurabstände von ca. 3 bis 4 m zu erwarten.

Die Annahme zur Umsetzung einer Tiefgarage mit 6 m Tiefe kann auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht geteilt werden und ist spekulativ. Bei einer lichten Durchfahrtshöhe von 3,8 m würde voraussichtlich eine Bautiefe von maximal 4,5 m zur Umsetzung kommen. Sollte für die Bauausführung der Tiefgarage eine Trockenlegung der Baugrube erforderlich werden, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ein etwaiger, baubedingter und temporärer Eingriff in den Grundwasserkörper ist folglich als geringfügig einzuschätzen. Auf Ebene des Bebauungsplanes können daher wesentliche negative Auswirkungen auf den Grundwasserkörper nicht erkannt werden. Gleichwohl kann je nach Lage und Tiefe der Tiefgarage die Umsetzung einer „weißen Wanne“ im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig werden. Die Ausführungen zum Thema Grundwasser werden redaktionell angepasst.

zu 26: *Der Anregung wird gefolgt.* Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden erneut auf missverständliche Aussagen geprüft und zur Klarstellung redaktionell angepasst. Die redaktionellen Klarstellungen werden in der Begründung sowie im Umweltbericht durch kursive Schrift kenntlich gemacht.

2.2 Schreiben von BürgerIn Nr. 2 vom 12.02.2019

1. Es wird der Hinweis gegeben, dass die wesentliche Erschließung und Tiefgaragenzufahrt über die Nidenstraße. die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im nördlichen Bereich des GE 8c sowie der Ausschluss einer Anlieferung im

Nachtzeitraum positiv aufgefasst wird.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass dem Bebauungsplan keine konkrete Entwurfsplanung zugrunde liegt, der Bezug zur Fa. MC² jedoch eine konkrete Planung suggeriert.
3. Es wird der Hinweis gegeben, dass die im Umweltbericht erwähnten Ergebnisse der Lärmaktionsplanung der Stadt Hilden (Grasy + Zanolli, 2008) von höheren Pegeln ausgehen als die Umgebungslärmkartierung des Landes (3. Stufe 2017). Es wird die Berücksichtigung der Umgebungslärmkartierung NRW gefordert.
4. Es wird der Hinweis gegeben, dass die verbleibenden Freiflächen des Plangebietes für eine ortsnahe Versickerung von Niederschlägen nicht ausreichend sind und dafür im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nachweise zu erbringen sind.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht, Kapitel 4.1 Geräusch-Emissionskontingent, S. 35 ein Verweis enthalten ist, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig sind. Es wird der Zusammenhang dieser Aussage erfragt.
6. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Aussagen zur Erreichbarkeit der Tiefgaragenzufahrt in den Planungsunterlagen und Fachgutachten widersprüchlich sind und inhaltliche Fehler aufweisen. Es wird angeregt, die geplante Tiefgaragenzufahrt ausschließlich über die Niedenstraße zuzulassen. Eine mögliche Zufahrtsoption der Tiefgarage über die Forststraße bedingt schalltechnische Untersuchungen, Schallschutzmaßnahmen und eine erneute Offenlage.
7. Es wird der Hinweis gegeben, dass eine Lkw-Tiefgarage einen tieferen Erdingriff erfordert und damit Auswirkungen auf das Grundwasser ausgelöst werden.
8. Es wird der Hinweis gegeben, dass die in Anhang C (S. 58) des Schallgutachtens dargestellte Linienquelle für Lkw an der Forststraße suggeriert, dass eine Hallenzufahrt für Lkw besteht. Der an der Niedenstraße dargestellte Text „Lkw Halle und Tiefgarage“ verweisen auf keine Bebauung.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß DIN 18005 bei der Abweichung der Orientierungswerte geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern sind und dies bei der nördlich bestehenden Wohnbebauung zu berücksichtigen ist.
10. Es wird nach der konkreten Planung hinsichtlich der Nutzung der nördlichen Teilbereiche „GE (nördlich)“ und GE 8c gefragt und inwieweit die Emissionen ohne konkretes Nutzungskonzept ermittelt werden. Es wird die konkrete Nutzung der gegenständlichen Flächen sowie deren schalltechnische Auswirkungen gefordert.
11. Es wird darauf hingewiesen, dass im Schallgutachten (S. 35) an der Forststraße doppelt so viele Parkvorgänge (368Pkw, 16 Lkw) als Ein- und Ausfahrten (184 Pkw, 8 Lkw) berücksichtigt wurden und dieser Wert der Aussage widerspricht, dass der Anteil an Kundenverkehr gering sei.
12. Es wird der Hinweis gegeben, dass gemäß Tabelle 7.7 des Schallgutachtens (S. 35 und 36) die Ein- und Ausfahrt von Lkw in die Tiefgarage über die Forststraße berücksichtigt wurden, obwohl die Tiefgaragenzufahrt über die Niedenstraße erfolgen soll.
13. Es wird nach den schalltechnischen Bewertungen der Tiefgaragenzufahrt über die Niedenstraße gefragt.

14. Es wird der Hinweis gegeben, dass der Immissionsort IO 9 gemäß Schallgutachten auf den Porscheweg 10 referenziert wurde, die Bebauung Porscheweg 12 jedoch näher am Plangebiet liegt.
15. Es wird der Hinweis gegeben, dass die ergänzten schalltechnischen Untersuchungen zur Fa. 3M mit der Bewertung der Reservefläche eine Überbewertung darstelle. Die Vorbelastungen der Firma 3M tauchen nicht in den Schallausbreitungsberechnungen Anhang E des Schallgutachtens auf.
16. Es wird der Hinweis gegeben, dass das Schallgutachten mit der Fa. Wirzlius eine erhebliche Schallquelle im Umfeld als relevante Berechnungsgrundlage zugrunde legt, obwohl der Betrieb nicht mehr existiert. Stattdessen wird das Areal durch den LKW-Gebrauchtwagenhandel genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass im Bebauungsplanverfahren der jeweilige Status Quo berücksichtigt wird.
17. Es wird nach der Definition von einzelnen, kurzzeitigen selten auftretenden Geräuschspitzen (gemäß S. 12 des Schallgutachtens) gefragt.
18. Es wird angeregt, den zusätzlichen Lärm, der durch den Müllabwurf in die Container verursacht wird und sich voraussichtlich durch die geplante Betriebserweiterung erhöhen wird, zu berücksichtigen.
19. Es wird der Hinweis gegeben, dass im Schallgutachten (Kapitel 7.2) die Nutzungszeiten für Halle und Verwaltung auf 7 bis 20 Uhr begrenzt wird, aber Ein- und Ausfahrten aus der Halle teilweise auch in den Ruhezeiten berücksichtigt werden.
20. Es wird der Hinweis gegeben, dass hinsichtlich der Verkehrsstärken der umliegenden Straßenabschnitte in verschiedenen Gutachten unterschiedliche Verkehrsmengen vorliegen (z.B. TAC von 2005 und 2013, Grasy & Zanolly von 2008, Büro Stadtverkehr von 2012). Es wird darauf hingewiesen, die Wahl der für das Schallgutachten des Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegten Verkehrsmengen zu begründen.
21. Es wird darauf hingewiesen, sämtliche Unterlagen zum Bebauungsplan auf widersprüchliche Aussagen zu prüfen und zu überarbeiten. Von Seiten des Planungs- und Vermessungsamtes muss vor der Offenlage eine Prüfung der Unterlagen auf Konsistenz erfolgen. Eine Bürgerbeteiligung auf dieser Grundlage ist nicht möglich, da aktuell nicht klar dargestellt wurde, welches Szenario dem Planungsstand entspricht. Es wird eine erneute Offenlage gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

zu 2: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen, um im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Hilden weitere Vorsorge zur Schaffung von Gewerbegebieten zu treffen und dem Bedarf an Gewerbenutzungen als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Rechnung zu tragen. Dem Bebauungsplan liegt eine städtebauliche Konzeption vor, die in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert wird. Eine konkrete Hochbauplanung liegt jedoch nicht vor und ist auch nicht zwingender Bestandteil von Bauleitplänen. Dennoch erfolgten im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Abstimmungen mit dem bestehenden Gewerbebetrieb als unmittelbarer Planbetroffener. Dieser wird sich bei zukünftigen Bauvorhaben dann an den durch den Bebauungsplan geschaffenen Rahmen zu halten haben.

- zu 3: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Der Verweis auf die Lärmaktionsplanung der Stadt Hilden im Umweltbericht dient lediglich einer Ersteinschätzung der vorhandenen Lärmsituation und stellt eine rein informative Situations- und Quellenbeschreibung dar.

Die Umgebungslärmkarten des Landes sowie der Lärmaktionsplan der Stadt Hilden gemäß der Umgebungslärm-Richtlinie nach EU-Recht stellen nicht den Anspruch, in der Bauleitplanung zugrunde gelegt zu werden. Die Umgebungslärmkartierung des Landes beruht auf Verkehrszählungen des Landes NRW mit einer Betrachtungsschwelle von Straßenabschnitten mit mindestens 3.000.000 Kfz pro Jahr (~8.200 Kfz pro Tag). Der Lärmaktionsplan der Stadt Hilden betrachtet zusätzliche Straßenabschnitte und verwendet überwiegend Verkehrszahlen aus eigenen Verkehrserhebungen. Die Fortschreibung der Umgebungslärmkarten des Landes (Stufe 3, 2017) mit geringeren Pegeln als der Lärmaktionsplan der Stadt Hilden wird daher auch nicht berücksichtigt.

Maßgeblich für die Bewertung der Schallsituation in der Bauleitplanung ist nach nationalem Recht u.a. die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den dort formulierten Orientierungswerten. Die Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen der DIN 18005 und der Umgebungslärm-Richtlinie sind im Übrigen nicht vergleichbar (u.a. aufgrund der unterschiedlichen Beurteilungszeiträume); die Umgebungslärmkarten sind in Bauleitplanverfahren nicht anzuwenden.

- zu 4: *Der Anregung wird teilweise gefolgt.* Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.12.2017 soll im vorliegenden Bebauungsplan die Dachniederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise per Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Dies wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt; einer ortsnahen (künstlichen) Versickerung im Plangebiet steht insbesondere die bekannte Altlastensituation entgegen. Versickerungsanlagen sind nicht geplant, etwaige Abstände von Versickerungsanlagen sind folglich irrelevant. Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt, somit kann davon ausgegangen werden, dass das öffentliche Kanalnetz die Abwässer des Plangebietes schadlos aufnehmen kann.

Die Flächen werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, diese entwässert im Trennsystem. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; auch können Maßnahmen zur Regenrückhaltung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt werden, um etwaige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden.

Die unmittelbar auf den Grünflächen des Plangebietes anfallenden Niederschläge können durch –natürliche– Versickerung dem Grundwasser wiederzugeführt werden und somit einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt leisten. Dies wird im Umweltbericht beschrieben. In den Planunterlagen werden die missverständlich formulierten Textstellen zur Klarstellung angepasst.

- zu 5: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Der gegenständliche Textabsatz gehört nicht in das Kapitel 4.1 sondern, wie dort bereits formuliert, in das folgende Kapitel 4.2. Dies wird im Umweltbericht angepasst.

- zu 6: *Der Anregung wird teilweise gefolgt.* Die Aussage, dass die Zufahrt zur Tiefgarage von der Forststraße erfolgt, wird zur Klarstellung redaktionell überarbeitet. Es wird künftig darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zur Tiefgarage über die Forststraße grundsätzlich als Option bestehen soll. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann eine Zufahrt über die Forststraße nicht kategorisch ausgeschlossen werden bzw. dies nicht als unzulässig festgesetzt werden. Gleichwohl ist hierzu im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass diese optionale Erschließung ausschließlich unter Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente möglich ist. Wie bereits in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt, ist aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nur sehr untergeordnet möglich. Die ursprünglich angedachte LKW-Umfahrt um die bestehende Halle ist ohne umfangreiche Schallschutzmaßnahmen nicht möglich.

In den schalltechnischen Berechnungsmodellen des Schallgutachtens ist ausschließlich die Zufahrt der Tiefgarage über die Niedenstraße berücksichtigt. Etwaige Widersprüche in den Textteilen des Schallgutachtens beruhen leider auf redaktionellen Fehlern. Die gegenständliche Situation ist in der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan korrekt wiedergegeben.

- zu 7: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Gemäß der aktiven Grundwassermessstelle der Bezirksregierung Düsseldorf an der Walter-Wiederhold-Straße (LGD-Nr. 036460175) sowie der Grundwassermessstelle des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz an der Niedenstraße/Eichenstraße (LGD-Nr. 031020318) wird ein durchschnittlicher Grundwasserstand von 39,62 mNHN bzw. 39,29 mNHN angegeben. Die Geländeoberkante des Plangebietes liegt im Mittel bei etwa 43 mNHN. Folglich sind Flurabstände von ca. 3 bis 4 m zu erwarten.

Bei einer lichten Durchfahrtshöhe von 3,8 m würde voraussichtlich eine Bautiefe von maximal 4,5 m zur Umsetzung kommen. Sollte für die Bauausführung der Tiefgarage eine Trockenlegung der Baugrube erforderlich werden, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ein etwaiger, baubedingter und temporärer Eingriff in den Grundwasserkörper ist folglich als geringfügig einzuschätzen. Auf Ebene des Bebauungsplanes können daher wesentliche negative Auswirkungen auf den Grundwasserkörper nicht erkannt werden. Gleichwohl kann je nach Lage und Tiefe der Tiefgarage die Umsetzung einer „weißen Wanne“ im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig werden. Die Ausführungen zum Thema Grundwasser werden redaktionell angepasst.

- zu 8: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die dargestellten Linienquellen zeigen die Fahrwege im Plangebiet auf. Die besagte Linienquelle an der Forststraße stellt dabei die mit den Müllcontainern in Verbindung stehenden Lkw-Bewegungen dar. Mit der Beschriftung „LKW Halle + Tiefgarage“ an der Niedenstraße ist nicht gemeint, dass in dem mit dem Pfeil gekennzeichneten Bereich eine Halle oder Tiefgarage geplant ist. Es werden lediglich die Fahrwege der Linienquelle verortet und beschrieben, so soll über die Niedenstraße künftig das Plangebiet verkehrstechnisch erschlossen werden.

- zu 9: Auf Grundlage der DIN 18005 wurden für das Bebauungsplanverfahren die Beurteilungspegel durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ermittelt und festgestellt, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete unterschritten werden und folglich keine passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vorzusehen sind.

Vornehmliches Ziel des Bebauungsplanes ist es nicht, wie etwa beim Lärmaktionsplan, den Schutz der bestehenden Wohnbevölkerung vor vorhandenen Lärmquellen zu gewährleisten, sondern den Nachweis zu erbringen, dass durch die Planung kei-

ne wesentlichen negativen Auswirkungen auf das bestehende Wohnumfeld ausgelöst werden.

Dafür sind u.a. die Berechnungs- und Bewertungsvorschriften der TA Lärm maßgeblich und verbindlich. Mit der Ermittlung von anlagenbezogenen Lärmemissionen auf die umliegende Nachbarschaft nach TA Lärm wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Planung mehrfach angepasst und optimiert. So wurde u.a. von der ursprünglich geplanten Tiefgaragen- bzw. Hallenzufahrt über die Forststraße aus Schallschutzgründen Abstand genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens konnte umfangreich nachgewiesen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbevölkerung zu erwarten sind und folglich den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie der Fachgesetze zum Immissionsschutz Rechnung getragen wurde.

- zu 10: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die planungsrechtliche Zulässigkeit der besagten Teilbereiche richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung bzw. der Zulässigkeit der sonstigen Nutzungen. Grundlage hierfür ist der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) mit den Konkretisierungen der getroffenen Festsetzungen, der Abstandserlass sowie die Emissionskontingentierung hinsichtlich des Emissionsverhaltens der zulässigen Nutzungen.

Die Emissionskontingentierung richtet sich insbesondere nach den umliegend bestehenden schutzwürdigen Nutzungen sowie der Vorbelastung. Auf Grundlage dessen kann eine Kontingentierung, d.h. eine Begrenzung der zulässigen Lärmauswirkungen in den jeweiligen Teilgebieten, erfolgen. Die festgesetzte Geräuschkontingentierung dient insbesondere dem Schutz der umliegenden Wohnbevölkerung. Eine Zuordnung einer konkreten Nutzung ist daher auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

- zu 11: Die zugrunde gelegten 184 Pkw stellen Fahrzeugbewegungen („Parkvorgänge“) dar. Gemäß den Erläuterungen des Schallgutachtens (S. 34) werden für die 23 vorhandenen Stellplätze im Bereich der Forststraße zur Tageszeit 8 Stellplatzwechsel, also 16 Bewegungsvorgänge je Stellplatz in Ansatz gebracht. Die daraus resultierenden 368 Bewegungen werden jeweils hälftig auf den Ein- und Ausfahrtsverkehr verteilt. Zusätzlich zu den Bewegungen (also das Ein- und Ausfahren auf das Grundstück) werden die 368 Parkvorgänge zusätzlich hinsichtlich der Rangier- und Parkvorgänge selbst (Manövrieren in die Parkbucht, Türenschiagen etc.) berücksichtigt.

Das Gutachten hat im Ergebnis festgestellt, dass mit den angesetzten, konservativen Eingangsdaten keine wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende Wohnumfeld einhergehen. Eine Reduzierung der Eingangsdaten wird daher hier nicht angebracht.

Auf Ebene des Bebauungsplanes kann zusätzlich mit der Festsetzung von Lärmkontingenten sichergestellt werden, dass mit den auf das Wohnumfeld einwirkenden, planbedingten und anlagenbezogenen Lärmimmissionen im Gesamten keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

- zu 12: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Hierbei handelte es sich lediglich um einen redaktionellen Fehler. Die Berechnungen wurden korrekt durchgeführt und mussten daher nicht überarbeitet werden.

- zu 13: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die Ergebnisse zu den planbedingten, anlagenbezogenen Lärmemissionen an den jeweiligen Immissionsorten kann der Tabelle 7.10 des Schallgutachtens entnommen werden. Eine einzelne Ermittlung

der jeweiligen Lärmquellen (z.B. der Tiefgaragenzufahrt über die Niedenstraße) erfolgt jedoch nicht und wäre hinsichtlich des Immissionssschutzes auch nicht sachdienlich, da lediglich die Summationsbetrachtung für eine Bewertung nach TA Lärm maßgeblich ist, um feststellen zu können, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den jeweiligen Immissionsorten eingehalten werden.

- zu 14: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Dem Anhang A des Schallgutachtens kann die Lage des gewählten Immissionsortes IO 9 entnommen werden. Daraus wird ersichtlich, dass der IO 9 mit der Bebauung Porscheweg 12 referenziert wurde. Die Bezeichnung wurde aus dem Vorgutachten übernommen und stellt einen redaktionellen Fehler dar. Das Schallgutachten wurde nun redaktionell korrigiert.
- zu 15: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Im Schallgutachten erfolgte aufgrund von Hinweisen aus der Öffentlichkeit eine zusätzliche Berücksichtigung der Geräuschemissionen der Firma 3M als Vorbelastung unter Berücksichtigung eines immissionswirksamen Schalleistungspegels für den Bestand sowie für eine eventuelle Reservefläche der Firma 3M. Eine Reduzierung der Emissionen außerhalb des Plangebietes würde bei einer Neuberechnung der Kontingente dazu führen, dass die geplante Nutzung im Plangebiet größere Emissionen verursachen darf. Die konservative Annahme erfolgt somit zum Schutz der umliegenden Wohnbevölkerung.
- zu 16: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Das Schallgutachten berücksichtigt die bauordnungsrechtlich zulässige Nutzung am genannten Standort. Die Berücksichtigung der Fa. Wirzius (bzw. ihrer Nachfolgenutzung) erfolgt somit als konservative Worst-Case-Betrachtung, sodass der hier bauordnungsrechtlich mögliche und maximal zulässige Schalleistungspegel für die fachgerechte Berechnung der ermittelten Lärmkontingente zugrunde liegt. Eine Reduzierung der Emissionen außerhalb des Plangebietes würde bei einer Neuberechnung der Kontingente dazu führen, dass die geplante Nutzung im Plangebiet größere Emissionen verursachen darf. Die konservative Annahme erfolgt somit zum Schutz der umliegenden Wohnbevölkerung. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist daher in diesem Fall der Status Quo nicht zu berücksichtigen.
- zu 17: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die Definition von einzelnen, kurzzeitigen, selten auftretenden Geräuschspitzen richtet sich nach den Vorgaben der TA Lärm und ist jeweils fallbezogen für das jeweilige Planvorhaben zu wählen. Damit sind besonders laute, jedoch kurz und einzeln auftretende Geräusche (z.B. der Müllabwurf der Container oder Anfahrtsgeräusche von Lkw) gemeint. Die für das Bebauungsplanverfahren berücksichtigten Geräuschspitzen können dem Kapitel 7.3.5 sowie die Ergebnisse der Tabelle 7.11 des Schallgutachtens entnommen werden.
- zu 18: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann eine sinnvolle Prognose der künftigen Nutzungsintensität der Müllcontainer nicht erfolgen. Daher wurden im Schallgutachten zunächst die heute bekannten Schalleistungspegel dieser Vorgänge aus dem Gutachten TAC 1450-12 übernommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann dennoch mit der Festsetzung von Lärmkontingenten sichergestellt werden, dass mit den auf das Wohnumfeld einwirkenden, planbedingten und anlagenbezogenen Lärmimmissionen im Gesamten keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die anlagenbezogenen Lärmemissionen der künftigen Gewerbenutzung (einschließlich der Abwurfvorgänge) sind im Rahmen der Baugenehmigung zu untersuchen und ein entsprechender Schallschutznachweis gemäß TA Lärm zu erbringen.
- zu 19: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die konservative Betrachtung der Lkw-Fahrzeugbewegungen in den Ruhezeiten erfolgt im Schallgutachten, um feststellen zu können, ob Überschreitungen auftreten können. Diese Überprüfung bildet zudem

wieder eine Worst-Case-Betrachtung, um einen hinreichenden Schutz der angrenzenden Bewohner vor Lärm gewährleisten zu können.

- zu 20: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* Die dem Schallgutachten zugrunde liegenden Verkehrsmengen werden im Schallgutachten, Kapitel 8.3.1 erläutert; die Zahlen basieren auf eigenen Verkehrszählungen der Stadt Hilden aus unterschiedlichen Jahren. Die Wahl der jeweils zugrunde gelegten Zahlen erfolgte durch die Stadt Hilden, dabei wurden Zählstellen im Nahbereich des Plangebietes sowie jeweils die ungünstigeren Verkehrsstärken angesetzt. Zählstellen im Bereich der Hülsestraße wurden nicht berücksichtigt (z.B. Grasy & Zanolli). Die vorliegenden Verkehrsstärken wurden konservativ mit einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 1 % pro Jahr hochgerechnet. Damit liegen die zugrunde gelegten Werte teils höher als aktuellere Verkehrszahlen.
- zu 21: *Der Anregung wird gefolgt.* Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden erneut auf missverständliche Aussagen geprüft und zur Klarstellung redaktionell angepasst.
3. die Abhandlung der während der vorangegangenen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, die mit dem Offenlagebeschluss vom 12.12.2018 getroffen wurde, hiermit zu bestätigen, soweit sie nicht durch die Beschlüsse zu 1 oder 2 geändert wird.
 4. den Bebauungsplan Nr. 103, 3.Änderung gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der zurzeit gültigen Fassung und gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) als Satzung.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. 7130m².

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 10.05.2019 zu Grunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103, 3.Änderung befindet sich im Westen Hildens an der Düsseldorfer Straße/Ecke Nidenstraße.

Es grenzt im Norden und im Westen an gewerbliche Nutzungen, nach Süden hin liegt die Düsseldorfer Straße, östlich der Nidenstraße liegen Wohngebäude.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 2.Änderung aus dem Jahr 2006 weist den Bereich bereits als „Gewerbegebiet (GE)“ aus, allerdings ohne konkrete Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu machen. Auch befand sich die Ausweisung „Gewerbegebiet“ nur im Nordteil des betroffenen Grundstückes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 103, 3.Änderung soll nun die vorhandene Ausweisung als „Gewerbegebiet“ zur Düsseldorfer Straße hin erweitert, das Grundstück somit besser baulich ausgenutzt werden können.

Hierdurch kann sich die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Firma MC² Europe – einen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorausgesetzt – betrieblich erweitern.

Der Bebauungsplan entwickelt sich zudem aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Hilden, die den Bereich ebenfalls als Gewerbefläche darstellt.

Die Geschichte des Bebauungsplan- Aufstellungsverfahrens geht bis in das Jahr 2010 zurück. Im Jahr 2011 erfolgte die erste Offenlage eines Planentwurfes. Nach einer Phase der Ruhend-Stellung wurde das Aufstellungsverfahren in 2017 fortgesetzt. Hierbei erfolgte dann im November/Dezember 2017 eine erneute Offenlage. Aus dieser Offenlage ergab sich eine Reihe von Anregungen. Die hieraus resultierenden Änderungen und Ergänzungen, machten wiederum eine neue Offenlage notwendig.

Diese nun dritte Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 14.01. bis 15.02.2019, in der nicht nur die Änderungen und Ergänzungen sondern wieder der vollständige Entwurf des Bebauungsplans zur Diskussion gestellt wurde.

Aufgrund der umfangreichen Ergänzungs- und Anpassungsarbeiten am Bebauungsplan-Entwurf im Laufe des Jahres 2018 haben sich zwar auch bei der jüngsten Offenlage Anregungen ergeben. Jedoch sind diese weder der Zahl noch dem Inhalt nach so, dass der aktuelle Planentwurf in irgendeiner Form grundlegend abgeändert werden müsste.

Redaktionell bearbeitet wurden insbesondere Themen wie Regelung der Kompensationsbedürfnisse, Berücksichtigung der Altlastenaspekte, Optimierung des Schallgutachtens und die Regenwasserbehandlung. Die redaktionellen Änderungen sind entsprechend in den Unterlagen kenntlich gemacht.

Der Bebauungsplan-Entwurf selbst wurde lediglich noch um zwei textliche Hinweise ergänzt. Diese beziehen sich zum einen auf Leitungstrassen von Versorgungsträgern am Rande des Plangebietes, zum anderen auf das Thema Artenschutz (Aufhängen von Nistkästen u.ä.).

Damit hat der Bebauungsplan einen Stand erreicht, in dem ein Satzungsbeschluss möglich ist. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert.

Bei einer positiven Beschlussfassung durch den Rat könnte der Satzungsbeschluss anschließend im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht werden und der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung damit Rechtskraft erlangen.

Gez.
B. Alkenings

Stadt Hilden
Planungsamt

Am Rathaus 1
40721 Hilden

Kopie : Rita.Hoff@hilden.de

Kopie: info@lb-naturschutz-nrw.de



Bund für Umwelt -und
Naturschutz LV NW e.V.
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Humboldtstraße 64
40723 Hilden
Tel. 02103 / 65030

Hilden, 15.02.2019

Offenlage B-Plan Nr. 103 - 3. Änderung Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

in einem in höchstem Maße weiterhin undurchsichtigen Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Die bereits in unserer früheren Stellungnahme vorgetragenen Bedenken und Anregungen sehen wir nicht sachgerecht und hinreichend beantwortet und halten diese deswegen weiter aufrecht. (liegen Ihnen vor und sollten nunmehr von den städtischen Experten in Hinblick auf die speziellen neuen Entwicklungen - Stichwort Hitzeinseln, Kaltluftoasen und Frischluftschneisen etc.)

Aus den neu vorgelegten Unterlagen haben wir weitere Probleme entnommen:

Grundsätzliche Problematik

Die Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt der Stadt Hilden vom 21.12.2018 ist leider wieder fehlerhaft. Wie schon einmal dargelegt, erfolgt auch in dieser Bekanntmachung der Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 VwGO nicht zulässig ist, „ soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können“. In den letzten Abwägungsvorschlägen wurde schon darauf hingewiesen, dass dieser Hinweis auf einem **redaktionellen Fehler** beruht. Dieser Fehler wurde nun wiederholt.

Desweiteren machen wir auf folgender Fehler der Offenlage hin, nämlich dass die in dem Schallgutachten erwähnten Vorgutachten (z.B. auf s. 5 der Vorbericht „TAC-347-06“) und die in den Gutachten erwähnten DIN-Normen und Richtlinien nicht mit offengelegt sind.

Da schon aus formellen Gründen eine neue Offenlage geboten ist, können und sollten alle , auch die folgenden noch vorgetragenen Fehler und Probleme vorher rechtlich gültig abgearbeitet sein. (hier schließen wir uns den Einwendungen eines betroffenen Bürgers an)

Tiefgaragenzufahrt

Die Aussagen zur Erreichbarkeit der Tiefgaragenzufahrt von welcher Straße aus widersprechen sich in den verfügbaren Planungstexten und Gutachten erheblich:

- **Wir fordern eine vollständige inhaltliche Überarbeitung aller Planungstexte, Karten und Gutachten, damit die Tiefgaragenreichbarkeit einzig über die Niedenstr. eindeutig festgeschrieben ist.**

Im Folgenden zitieren wir die wesentlichen, sich unterscheidenden Angaben zur Zufahrt der Tiefgarage und des Planungsgebietes generell

Beschlussvorlage SV-Nr. WP 14-20 SV 61/201 S. 19: Antwort zu 3)

„Maßgebliche Erschließung soll über die Niedenstr. erfolgen. Eine untergeordnete Erschließung über die Forststr. ist grundsätzlich denkbar, (...) von Seiten der Forststr. nur eine sehr eingeschränkte Möglichkeit der Erschließung besteht.“

Antworten zu 5):

„(...) die Erschließung voraussichtlich im Wesentlichen über die Niedenstr erfolgen wird.“

dagegen steht in der Begründung S. 12:

„Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Forststraße aus.“

Und in der Textliche Festsetzungen: Punkt 4.

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

Der Entwurf der Bebauungsplanzeichnung entspricht noch diesem alten Planungsstand. Denn die Fläche TGa ist nur über die Forststraße erreichbar. Dies widersprüche Ihrer Antwort zu Nr. 11)

Auch im aktuellen Entwurf stehen die Müllcontainer an der bestehenden Hallennordseite. Dadurch fehlt hier jegliche Fläche für eine LKW Durchfahrt. Der Wenderadius von LKW mit Anhänger oder Sattelschlepper beträgt über 12 m. Das Abbiegen dieser KFZ in den Bereich TGa ist mangels Platz technisch unmöglich.

Im Schallschutzgutachten wurde auf S. 58 die Karte Anhang C teilweise aktualisiert. Die Rampe zur Tiefgarage von der Niedenstr. aus wurde rot eingezeichnet. Dagegen steht unrichtig weiterhin die Beschriftung *Tiefgarage* im Bereich der Fläche TGa.

Die Berechnungen für das Schallschutzgutachten legen (ab S. 77, Anhang H Ausbreitungsberechnung Gewerbebetrieb MC²) richtigerweise zugrunde, dass PKW und LKW ausschließlich von der Niedenstr. in die / aus der Tiefgarage fahren.

Einleitend steht auf S. 30 (7.2) korrekt: *„Auf der Nordseite der Neubauhalle ist eine Einfahrt in die Halle sowie eine Abfahrt in eine Tiefgarage von der Einfahrt auf der Niedenstraße geplant, die ebenfalls als Feuerwehranfahrt sowie als Zufahrt für die Teilfläche TF8D (Femmeldeanlage) genutzt wird.“*

Sämtliche Berechnungen des Anhang I: *Ausbreitungsrechnung zu den Immissionsorten Gewerbebetrieb MC²* werden ebenfalls nur für die Tiefgaragenzufahrt Niedenstr. durchgeführt.

Bemerkenswert ist auch, dass die den Berechnungen zugrunde liegenden Vorgänge zur Tagzeit (S. 31) überhaupt keiner Tiefgaragenzufahrt zugeordnet werden. Nach diesem Abschnitt gibt es gar keine Tiefgarage.

Kurios wird es wenige Seiten weiter (S. 35 / 36): Laut Tabelle 7.7 *„Schalleistungspegel der Vorgänge im Freien“* fahren nur LKW in die Tiefgarage, und zwar über die Zufahrt Forststr. Im Anhang H existiert jedoch keine einzige Schallausbreitungsberechnung für eine Tiefgaragenzufahrt Forststr.

- **Da es keine Schallschutz - Berechnungen für Ein- / Ausfahrten der Tiefgarage aus Richtung Forststr. gibt, fordern wir diese Zufahrtsoption Forststr. vollständig aus allen Texten zu löschen.**

Die Gliederung des Gewerbegebietes entspricht nicht den Anforderungen des Bundesverwaltungsgerichts und der BauNVO an die Festlegung von Emissionskontingenten. Hierzu verweisen wir auf das Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 7.12.2017 - 4 CN 7/16 -. Danach muss neben dem emissionskontingentierten Teil des Gewerbegebietes noch (mindestens) ein weiteres Teilgebiet vorhanden sein, in welchem keine Emissionsbeschränkung existiert oder dort eine solche Emissionskontingentierung erfolgt, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht.

Daraus folgt, dass die Emissionskontingentierung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht den rechtlichen Anforderungen entspricht. Dementsprechend ist auch das Schallgutachten nicht rechtskonform.

Es bedarf deswegen einer entsprechenden Anpassung des Schallgutachtens und des Bebauungsplans.

Die inhaltlichen Fehler weisen auf einen Grundfehler der aktuellen Schalltechnischen Untersuchung hin. Der Text basiert immer noch auf dem Schallschutzgutachten aus dem Jahr 2006, welches ursprünglich für ein wesentlich größeres Plangebiet erstellt wurde und immer nur unvollständig ergänzt wurde

- **Wir fordern eine vollständige Neuerstellung der Schalltechnischen Untersuchung aus den schon genannten und noch folgenden Gründen.**

Verkehrslärm:

Die Stadt Hilden erstellte im Jahr 2015 den Lärmaktionsplan, der „neben der Minderung von belästigendem oder gesundheitsschädlichem Lärm gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie auch den Schutz von Ruhe“ zu Ziel hat (Seite 2). „Insgesamt soll auch für die Stadt Hilden erreicht werden, großflächige Betroffenheiten zu berücksichtigen, so dass schallmindernde Maßnahmen nicht allein den schwer und unerträglich Betroffenen zugutekommen, sondern auch den vielen Bürgerinnen und Bürgern, die einer Belästigung durch Lärm in unterschiedlichem Umfang ausgesetzt sind.(S.3),“

Der Lärmaktionsplan wurde in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Wir erwarten, dass für uns als Bürger und Steuerzahler die Ziele des Lärmaktionsplans zu Gute kommen.

Laut Lärmaktionsplan (Karten) und Angaben aus www.umgebungslaerm.nrw.de ist schon jetzt die Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm (24h) mit 55 bis 65 dB(A) so hoch, dass eine weitere Zunahme der Lärmbelastung ausgeschlossen ist. Einer „Überschreitung von Orientierungswerten (S. 10, schalltechnische Untersuchung)“ wird widersprochen

- **Wir fordern die Berücksichtigung des Lärmaktionsplanes 2015 mit dessen Vorgaben in der Schalltechnischen Untersuchung und weiteren verwendeten Unterlagen.**

Wir erwarten, dass die Stadt Hilden dem Lärmschutz der Bürger bei ihren Planungen eine sehr hohe Bedeutung einräumt. Hierzu gehört, dass Schallschutzgutachten grundsätzlich auf Messwerten basieren, die aktuell und durch genaue Ortsangaben nachprüfbar für den Planungsraum wirksam sind.

Folgende Verkehrszählungen wurden aus dem TAC - Schallschutzgutachten sowie Internetrecherche zusammengestellt. Die Tabellenwerte unterscheiden sich an den gleichen Straßenabschnitten erheblich. Zählungen an der nördlichen Forst- und Nidenstr haben

keine Bedeutung für den Lärm entlang der südlichen Straßenabschnitte. Es existiert im Gutachten keine Begründung, weshalb aus dem vorhandenen Zahlenpool jene des TAC-Gutachtens ausgewählt wurden.

	2005	2008	2012	2013
Forststr	3000 wo?	2600 wo ?		
Niedenstr.		5700 wo ?	3595(Süd Nr4)	4588 wo ?
			4216 (Nord.	
Quelle	TAC	Grasy&Zanolly	©Büro Stadtverkehr	TAC

Worst – case

Wir haben bereits in der vorherigen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Schwerlastfirma wirzius seit Jahren nicht mehr existiert. Tatsächlich liegt der reale Lärm seit Jahren weit unter dem willkürlich festgelegten worst-case Szenario. Es müssen reale aktuelle Lärmdurchschnittswerte berechnet werden. (vgl. Antwort zu 4) .

Statt Rolltorschallpegel u.a. einer nicht mehr existierenden Firma in ca 400 m Entfernung zugrunde zu legen, erwarten wir, dass der tägliche Lärm des Müllabwurfs in Container 50 m vor unserem Wohn- und Schlafzimmer berücksichtigt wird.

- **Wir fordern aktuelle Messungen ausschließlich an den angrenzenden tatsächlich wirksamen Umgebungslärmquellen**
- **Wir fordern auch die Einbeziehung der Emissionen der Firma 3M in die Lärmmessungen.**

Eine weitere Unstimmigkeit:

Im Absatz s. 30 / Absatz 7.2. wird eine Gesamthöhe von maximal 11 m zugrunde gelegt. Diese Grundlage ist falsch. Der nördliche Neubauteil GE 8c darf nur 8 m hoch gebaut werden. Auf den Karten der Anhänge K, K2, M fehlen farbliche Darstellungen des Lärms für den Baubereich GE 8c.

- **Damit basieren sämtliche Schallausbreitungsberechnungen von GE 8c auf einer falschen Gesamthöhe. Die Ergebnisse für diesen Bereich sind falsch und müssen neu berechnet werden.**

Zu 2 : Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Die Antwort ist weiterhin unrichtig. Eine ASP und der LBP müssen nicht nur negativen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung bewerten. Dieser ASP „dient der Klärung, ob und inwiefern durch den geplanten Eingriff Verbotstatbestände § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet werden und wie diese ggf. zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen sind“ (vgl. S.3) Der Gutachter sollte wissen, dass er die Auswirkungen auf die Natur selbst zu bewerten hat!

Die Baumreihe zur Düsseldorfer Straße wird bestmöglich geschützt. Das ist lobenswert. Zugleich wird aber eine der Verwaltung bekannte Fortpflanzungsstätte und möglicherweise Überwinterungshabitat „Buntspechthöhle“ in einem bis heute stehenden Altbaum entgegen den Vorgaben des § 44 BNatSchG ignoriert (vgl. hierzu Mail vom .

Dem Gutachter sollten hierzu die Regelungen zu den geschützten Arten in Nordrhein-Westfalen von KIEL (2015) bekannt sein. Hier wird auf S. 13 umfassend über Tierverluste bei Beseitigung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten eingegangen. „Zu beachten ist auch, dass manche Arten im Herbst und Winter in Höhlenbäumen vorkommen können (z. B. Waldfledermäuse, Spechte, Eulen, Eremit)“. Einen Baum mit bekannter Bruthöhle zu fällen, bedarf der Ausnahmegenehmigung nach § 44 BNatSchG durch die UNB Kreis Mettmann.

Nördlich der Planfläche GE8a stehen auf der Grundstücksgrenze weitere Bäume. Diese werden durch die geplante Bebauung im Wurzelbereich und durch ca. 50% Rückschnitt der Äste so stark geschädigt, dass sie absterben.

- **Dieser Eingriff wurde nicht mitberechnet und muss nachträglich ausgeglichen werden.**

Zu 5) Schallschutzwand

Die Schallschutzwand hat ihren Zweck nie erfüllt. Jeder Abfalleinwurf vom Gabelstapler in die Container lässt die Scheiben am Haus Porscheweg 10 vibrieren und Glasanhänger an der Fensterscheibe klirren.

Bei zunehmender Produktion steigt der Müllanteil und die Häufigkeit der Abwürfe in den Container. Diese Schallquelle „Häufigkeit und Lautstärke der Müllabwurf in die Container“ wurde nie in die Lärmpegelspitzen einbezogen. Lediglich die „Abholung der Container“ wurde einbezogen.

- **Die Analysen der Lärmquelle Müllabwurf müssen zusätzlich berechnet werden,**
- **Zum Schutz fordern wir eine vollständige Einhausung dieses Containerstellbereiches.**

PKW

Die überarbeitete schalltechnische Untersuchung beschreibt, dass die Zahl der Kunden sehr überschaubar ist. Der Einzelhandelsanteil ist deutlich reduziert worden (vgl. Begründung S. 17 „nur ein sehr kleiner Kundenkreis und nicht mit klassischem Einzelhandel als Endkunde vergleichbar“). Warum weiterhin 184 PKW pro Tag eingeplant werden, ist nicht nachvollziehbar.

- Die Zahl der PKW / Tag muss um mindestens 50 % reduziert werden. Bislang nutzen die 25 Stellplätze im Bereich Forststr. maximal 30-40 PKW / Tag, oft stehen weniger als 20 PKW dort, davon meist ganztags die Fahrzeuge der Angestellten .

Für 184 PKW / Tag ist weder auf dem Planungsgelände noch auf dem Vorplatz von MC² ausreichender Stellplatz vorhanden. Es gibt in den Unterlagen keinen Hinweis auf Parkfläche in der Tiefgarage. Zusätzliche Parkfläche oberirdisch für 50 PKW mit Zufahrt und Rangierfläche hat folgende Flächenbedarf: 50 x 2,5m Breite x (2 x 5m Länge (Stellplatz plus Fahrgasse) = 1250 m². Im Bereich Forststraße fehlt jeglicher Raum, zumal noch weitere Sattelschlepper-Transporte hinzukommen.

- Die PKW werden im Schallschutzgutachten (S. 31) fehlerhaft alle dem Bereich Forststr. zugeordnet. Dort gibt es keinen weiteren Platz für zusätzliche Fahrzeuge. Das Gutachten muss entsprechend überarbeitet werden.

LKW:

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Zahl der LKW (Sattelschlepper) gegenüber den heutigen 2-3 Sattelschleppern täglich so hoch angesetzt wurde. Die hier geplante Tiefgarage bietet keine ausreichenden Flächen für Zufahrt, Rangier-, Abstell- und Wendezone, In der Tiefgarage braucht mal allein für die Wendefläche bei einem 20 m Radius mindestens 1300 m² . Dies ist bei den derzeitigen Planungsunterlagen nicht realistisch umsetzbar. .

- Dass die nordseitige Gebäudefläche Richtung Porscheweg keine Festsetzung zur Gebäudebegrünung erhält, lehnen wir ab. Entlang der Düsseldorfer Str. wird der Baumbestand bestmöglich geschützt. Gleiches muss auch für die Hildener Anlieger,

die Einkommensteuer bezahlen, gelten und eine Gebäudebegrünung festgesetzt werden .

Versiegelte Fläche etwa 6100 m²

Niederschlag:

Die zusätzliche versiegelte Fläche liegt bei etwa 6100 m². Die Niederschlagsentwässerung ist ungeklärt. Eine Versickerung auf dem Areal selbst kann mangels Fläche (s. unten) nicht erfolgen. Der Niederschlagskanal Mönchegraben ist schon jetzt an der Aufnahmegrenze angekommen (Aussage einer Städtischen Mitarbeiterin)

Folgende Aussagen gibt es zur Niederschlagsentwässerung:

„Die Möglichkeit der geplanten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den begrüneten Teilbereichen sei im Vorfeld durch entsprechende Untersuchungen zu ermitteln. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sei entsprechend des Verschmutzungsgrades des Niederschlagswassers evtl. eine Vorbehandlung erforderlich.“

Seitens der Unteren Wasserbehörde wird eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation favorisiert.

Stellungnahme der Verwaltung / des Rates zu den TÖB - Anregungen im 2. Änderungsverfahren im Februar 2011:

„Die Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt auf Grundlage des genehmigten Generalentwässerungsplanes aus 2010. Vorflut für das Gebiet ist der Mönchegraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße DE-01-M.“

Begründung zum Bebauungsplan Stand 18.10.2018

„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.“

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Stand 30.8.2018

Durch die mögliche Retention von Niederschlagswasser könnte zugleich eine höhere Verdunstungsrate im Plangebiet erzielt werden, welche die lokale Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst.

- Die Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der Vorgaben nach Arbeitsblatt DWA A 138 gar nicht möglich (Abstand zu Gebäuden 1,5 mal Tiefe der Baugrube = > 9m). der Erhalt der Bäume macht jegliche Versickerung im Grünstreifen neben der B228 unmöglich. Der Abstand zu den Bäumen entspricht dem halben Kronendurchmesser. *„Entlang der Düsseldorfer Straße wird eine 8 m breite private Grünfläche festgesetzt, sodass die vorhandenen Bäume erhalten bleiben können S 16: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 103 -Hilden- „Düsseldorfer Straße / Nidenstraße“*
- Wir fordern vor einer Genehmigung des B-Planes ein sicheres Konzept für die Niederschlagsentwässerung . Die Anlieger müssen für Niederschläge bis 40 l/ m² und Stunde vor jeglichem Schaden durch den Niederschlagsabfluss der neuen Gewerbefläche geschützt werden. (dieses worst – case Szenario des Niederschlags trat 2016 ein. Es hat nicht zu Schäden aus anderen bebauten Flächen oder dem Mönchegrabenkanal geführt.

Zur weiteren Wasser- bzw Grundwasserproblematik:

Mit der 6-7 Meter tiefen unter Geländeoberfläche geplanten LKW-Tiefgarage (sehr einzigartig) sehen wir weitere Wasserprobleme, die in dem Bebauungsplanverfahren erkennbar keine Behandlung erfahren. In diesem Bereich sind uns aus früheren Planungsvorhaben Grundwasserstände zwischen 2 und 3 Meter unter Geländeoberfläche bekannt. Es scheint, als sollten die damit zusammenhängende Fragen und Probleme in nachgeordnete Verfahren geschoben werde.. Denn mögliche Grundwasserprobleme gehen die gesamte Umgebung und ihre Bewohner an. Insbesondere dann wenn sich dort auch noch eine Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen ist. Auch zu der Wasserhaltung und -behandlung in der Bauphase finden wir in den Unterlagen keine Angaben.

Das halten wir für unzulässig und bestehen auf einer öffentlichen Behandlung im Rahmen einer neuen Offenlage

Die folgende Darstellung im LBP halten wir für rechtlich falsch:

2.2.5 Bebauungspläne

"Für das Plangebiet besteht der **rechtskräftige Bebauungsplan 103, 2. Änderung**. Daher wird das Plangebiet gem. § 30 BauGB beurteilt."

Wenn der LBP hierauf basiert, ist er unbrauchbar, weil eine rechtlich falsche Basis unterstellt wird.

Zu aktuellen Klimadiskussion:

Die derzeitige Situation stellt sich wie folgt beschrieben dar.:

"Vorstadtklima

Nahezu das gesamte Plangebiet wird als Fläche mit Vorstadtklima dargestellt. Das Vorstadtklima bildet den Übergang zwischen den Klimaten der bebauten Flächen und den Klimaten des Freilandes. Typisch hierfür sind Baumstrukturen, Durchgrünung mit Baum- und Strauchbestand und eingeringer Versiegelungsgrad.

Das Klima in diesen Bereich zeichnet sich durch eine leichte Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung."



Diese günstige Situation setzt sich offensichtlich auf der gegenüberliegenden Seite fort und bildet so einen klimagünstigen Vorstadtbereich für den Rand der Stadt Hilden dar. Deshalb empfehlen wir eine Überarbeitung auch in klimaökologischer Hinsicht unter der Zielsetzung "Grünflächen" ganz oder zumindest teilweise zu erhalten.

A handwritten signature in blue ink, reading "Dieter Donner". The signature is written in a cursive style with a long, sweeping tail on the final letter.

Dieter Donner, für die BUND Ortsgruppe Hilden

V1-H

EINGEGANGEN
05. März 2019

PLEDOC

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

PLEdoc GmbH □ Postfach 12 02 55 □ 45312 Essen

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

zuständig Christine Bockermann
Durchwahl 0201/36 59 - 460

Ihr Zeichen 17011 Ihre Nachricht vom 18.02.2019 Anfrage an PLEdoc unser Zeichen 20190202258 Datum 25.02.2019

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); hier: Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, für den Bereich Düsseldorfer Straße / Nidenstraße, Stadt Hilden

Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	Blatt	Schutzstreifen m	Ansprechpartner
1	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	GLT_112_005	17	2	Technischer Verwalter GasLINE GmbH & Co. KG 0201/3642-17866 mmc@gasline.de
2	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	GLT_112_201	17	2	Technischer Verwalter GasLINE GmbH & Co. KG 0201/3642-17866 mmc@gasline.de

Bezug: unser Schreiben 20171103844 an Sie vom 11.12.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, und der Viatel Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Unabhängig, ob es sich bei den eingangs aufgeführten Kabelschutzrohranlagen um eine oder mehrere Anlagen handelt, bezeichnen wir diese nachfolgend als Kabelschutzrohranlage.

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SQ-9001 AU 6020



Die uns zur Verfügung gestellten Entwurfsunterlagen haben wir gesichtet. In dem beiliegenden Bebauungsplanentwurf haben wir den Verlauf der Kabelschutzrohranlage grafisch übernommen und Kenndaten hinzugeschrieben. Die Kabelschutzrohranlage liegt in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Achse).

Des Weiteren erhalten Sie die Bestandspläne der Kabelschutzrohranlage. Die Darstellung der Kabelschutzrohranlage ist sowohl im Bebauungsplan als auch in den Bestandsplänen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Mit unserem Schreiben 20171103844 haben wir bereits eine Stellungnahme angefertigt. Laut Beschluss des Rates der Stadt Hilden werden unsere Hinweise zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Unter Punkt 7.7 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft teilen Sie uns mit, dass auf dem Grundstück **Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326** die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich ist. Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, verläuft im Nahbereich die Kabelschutzrohranlage. In dem Zusammenhang machen wir darauf aufmerksam, dass Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher nur außerhalb des Schutzstreifenbereichs angepflanzt werden dürfen.

Weitere Hinweise entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der GasLINE GmbH & Co.KG.

Für den Fall, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anomalien vorgefunden werden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Kampfmittelblindgänger hinweisen, ist **unverzüglich** der Betreiber der Versorgungsanlage zu informieren. Es muss sichergestellt sein, dass rechtzeitig **vor Aufgrabung** die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen koordiniert und sofern notwendig, ein ggf. abweichender Termin zur Freilegung und Entschärfung des Kampfmittels abgestimmt werden. Hierzu ist der eingangs genannte Ansprechpartner zu kontaktieren.

Abschließend teilen wir Ihnen mit:

- Im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans sind keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH vorhanden.

- Im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans sind keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der Viatel Deutschland GmbH vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH



Karsten Gerlitzki

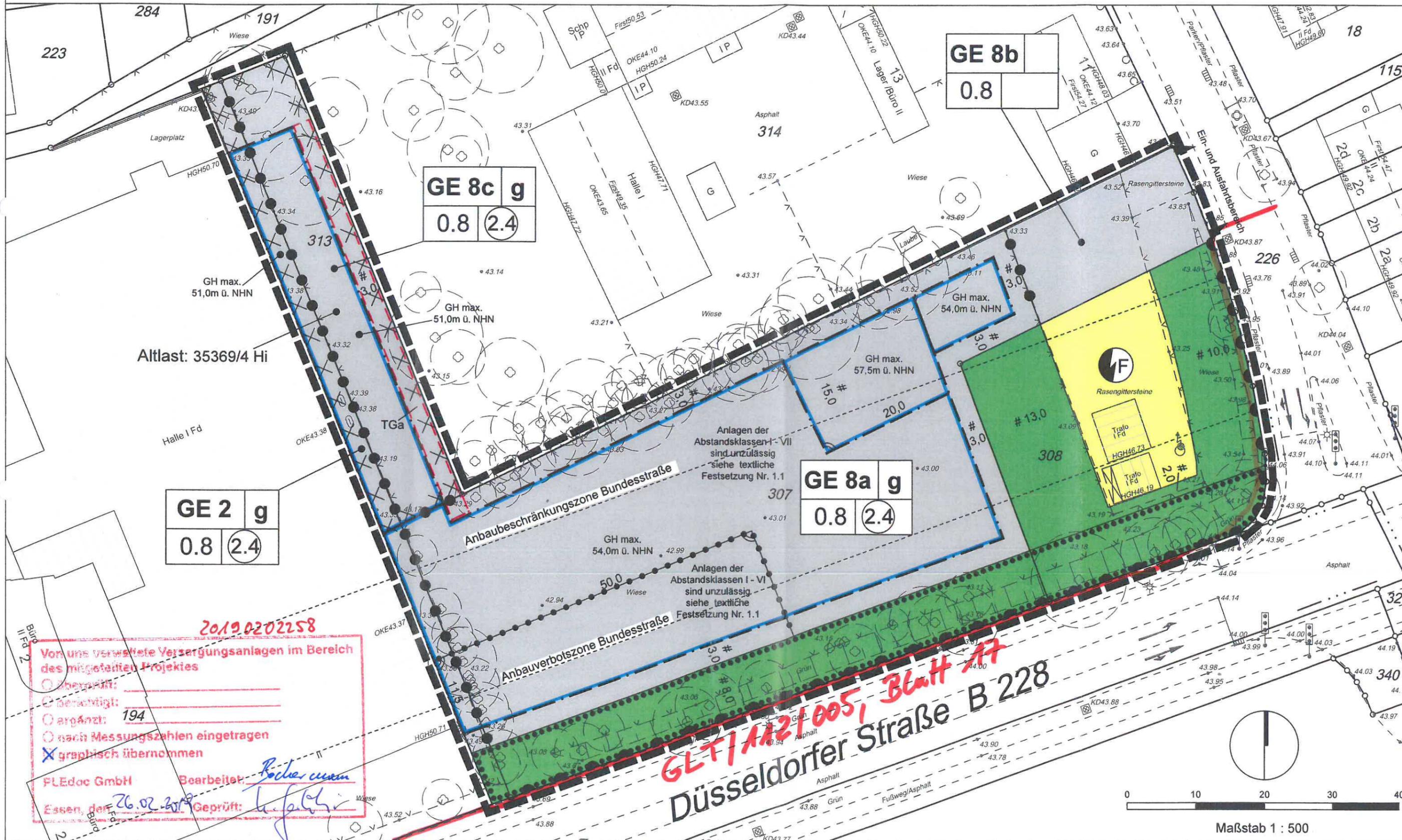


Christine Bockermann

Anlagen
Planunterlagen
Merkblatt

Entwurf Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung "Düsseldorfer Straße / Niedenstraße"

Stand: 18.10.2018



Altlast: 35369/4 Hi

GE 2	g
0.8	2.4

GE 8c	g
0.8	2.4

GE 8a	g
0.8	2.4

GE 8b	
0.8	

2019.02.02.2258

Von uns verwaltete Versorgungsanlagen im Bereich des mitgeteilten Projektes

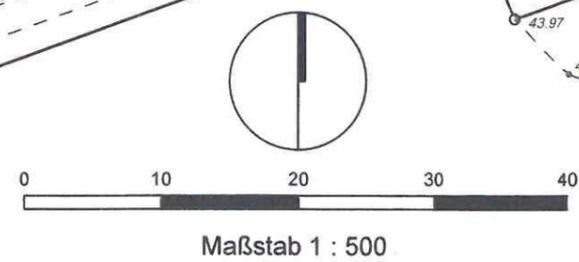
- überprüft:
- benötigt:
- ergänzt: 194
- nach Messungszahlen eingetragen
- graphisch übernommen

FLEdoc GmbH Bearbeiter: *Bocher uenan*

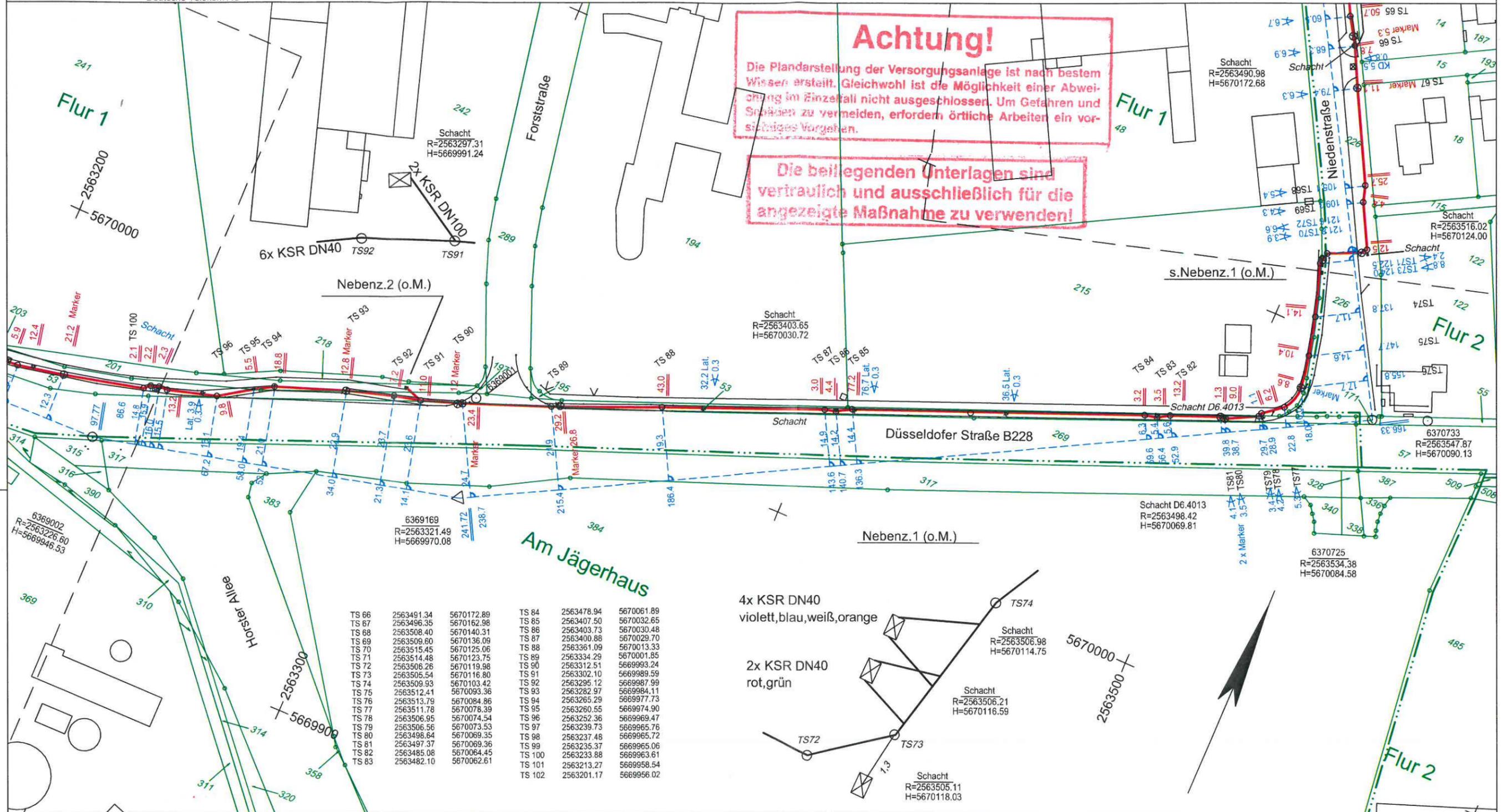
Essen, den 26.02.2019 Geprüft: *h. f. f.*

GLT/ANZ/005, Blatt 17

Düsseldorfer Straße B 228



Flur	Flurst. Nr.	Gmde. Hilden Gemkg. Hilden
2	226	Stadt Hilden
1	269	Landschaftsverb. Rheinland Straßenbauv.
1	53, 201	BRD Bundesstraßenverw.
1	215	Deutsche Telekom AG



Achtung!
 Die Plandarstellung der Versorgungsanlage ist nach bestem Wissen erstellt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Um Gefahren und Schäden zu vermeiden, erfordern örtliche Arbeiter ein vorsichtiges Vorgehen.

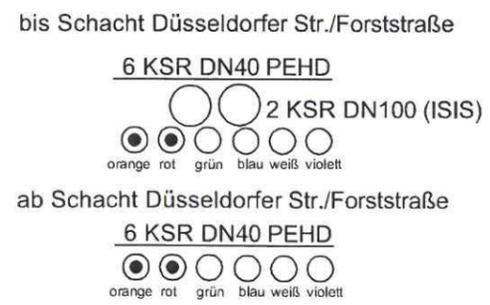
Die beiliegenden Unterlagen sind vertraulich und ausschließlich für die angezeigte Maßnahme zu verwenden!

TS 66	2563491.34	5670172.89	TS 84	2563478.94	5670061.89
TS 67	2563496.35	5670162.98	TS 85	2563407.50	5670032.65
TS 68	2563508.40	5670140.31	TS 86	2563403.73	5670030.48
TS 69	2563509.60	5670136.09	TS 87	2563400.88	5670029.70
TS 70	2563515.45	5670125.06	TS 88	2563361.09	5670013.33
TS 71	2563514.48	5670123.75	TS 89	2563334.29	5670001.85
TS 72	2563506.26	5670119.98	TS 90	2563312.51	5669993.24
TS 73	2563505.54	5670116.80	TS 91	2563302.10	5669989.59
TS 74	2563509.93	5670103.42	TS 92	2563295.12	5669987.99
TS 75	2563512.41	5670093.36	TS 93	2563282.97	5669984.11
TS 76	2563513.79	5670084.86	TS 94	2563265.29	5669977.73
TS 77	2563511.78	5670078.39	TS 95	2563260.55	5669974.90
TS 78	2563506.95	5670074.54	TS 96	2563252.36	5669969.47
TS 79	2563506.56	5670073.53	TS 97	2563239.73	5669965.76
TS 80	2563498.64	5670069.35	TS 98	2563237.48	5669965.72
TS 81	2563497.37	5670069.36	TS 99	2563235.37	5669965.06
TS 82	2563485.08	5670064.45	TS 100	2563233.88	5669963.61
TS 83	2563482.10	5670062.61	TS 101	2563213.27	5669958.54
			TS 102	2563201.17	5669956.02

4x KSR DN40
violett,blau,weiß,orange

2x KSR DN40
rot,grün

Die Regeldeckung der KSR-Anlage beträgt 0,7m.
Abweichungen siehe Bestandsplan.



Plan-Berichtigungen			
Rev.	Grund	Angef.	Gepr.
10			
09			
08			
07			
06			
05			
04			
03	Planüberarbeitung	07/2004 VB Groos	
02	Schachtbez. eingetr.	PLEdoc 09/2003	PLEdoc 09/2003
01	Planüberarbeitung	08/2002 PLEdoc/PL	08/2002 PLEdoc/La.



Leitungsname	Anschluß Kleinhülsen, lang	im Auftrag von GasLINE	Maßstab: 1 : 1000
Gemarkung	Hilden		
Gemeinde	Mettmann	Leitungs-Nr.: GLT/112/005	Blatt-Nr.: 17
Kreis	Mettmann		
Vermessungsamt	Katasteramt Mettmann	Meßtischblatt Nr.:	
Katastergrundlage	digitalisierte Flurkarte M. 1:1000		
Koordinatensystem	Gauß-Krüger Koordinaten, Bessel Referenzellipsoid, Potsdam		
Schutzstreifenbreite	2,0m		
Plananfertigung	Verm.-Büro Groos, Bochumer Landstraße 333, 45279 Essen (06.01)		

Anschluß Blatt: 16

Prüfungen:

Anschluß Blatt: 18

Flur	Flst.	Gemkg. Hilden
Nr.	Nr.	Eigentümer
53	89	Bergisch-Rheinischer Wasserverband
15	512	Bergisch-Rheinischer Wasserverband

Achtung!

Die Pflandarstellung der Versorgungsanlage ist nach bestem Wissen erstellt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Um Gefahren und Schäden zu vermeiden, erfordern örtliche Arbeiten ein vorichtiges Vorgehen.

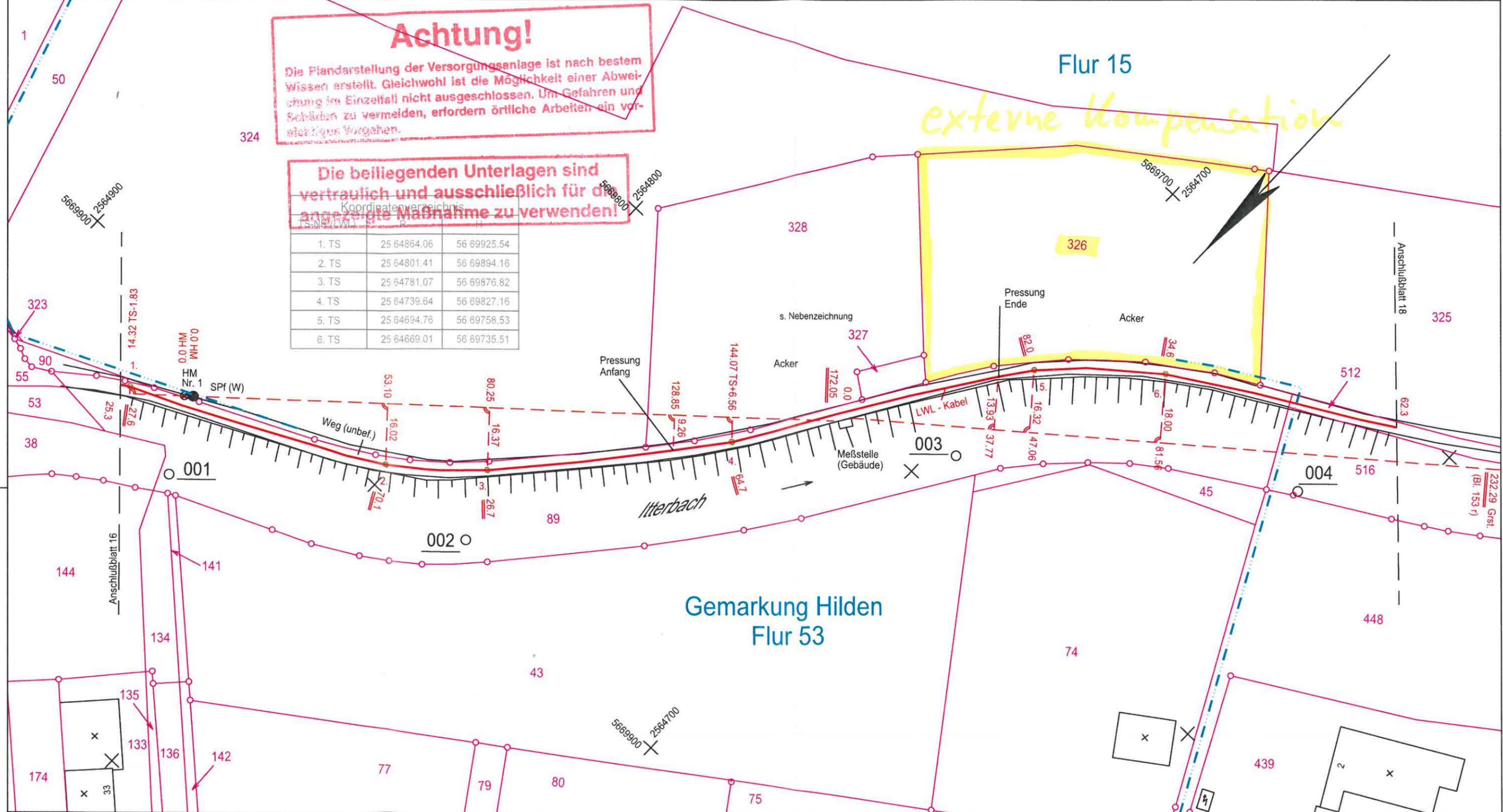
Die beiliegenden Unterlagen sind vertraulich und ausschließlich für die angezeigte Maßnahme zu verwenden!

Koordinatenverzeichnis
TS:NE/W:W

1. TS	25 64864.06	56 69925.54
2. TS	25 64801.41	56 69894.16
3. TS	25 64781.07	56 69876.82
4. TS	25 64739.64	56 69827.16
5. TS	25 64694.76	56 69758.53
6. TS	25 64669.01	56 69735.51

Flur 15

externe Kompensation



Gemarkung Hilden
Flur 53

10 KSR DN 40 PEHD

- A rot
- B grün
- C orange
- D violett
- grau blau

Nebenzeichnung unmaßstäblich	Meßstelle				
	D=1,50	D=2,05	D=2,10	D=1,98	D=0,80
LWL-Kabel	3,0	0,12	51,0	69,0	90,0

Die Regelverlegetiefe der KSR-Anlage beträgt 1.0m.
Abweichungen siehe Bestandsplan

Plan-Berichtigungen			
Rev.	Grund	Angef.	Gepr.
10			
09			
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02	Projekt GLUT	04.09.2018 PLEdoc/NK	04.09.2018 PLEdoc/Pf
01	Kabelnachverlegung	08 / 2003 BLANK / Kr.	08 / 2003 BLANK / Wie.

E P L E

im Auftrag von

20190202258

Leitungsname	Solotrasse Hilden (RG012000000, Bl. 153 bis RG012016000, Bl. 7)	
Gemarkung	Hilden	Maßstab: 1:1000
Gemeinde	-	Leitungs-Nr.: GLT_112_201
Kreis	Mettmann	Blatt-Nr.: 17
Vermessungsamt	Kreis Mettmann	Meßtischblatt Nr.: 6468
Katastergrundlage	DXF-File	
Koordinatensystem	Gauß-Krüger Koordinaten, Bessel Referenzellipsoid,	
Schutzstreifenbreite	2,0 m	
Plananfertiigung	BLANK Verm.- u. Ing.-Büro GmbH	

Anschluß Blatt: 16
Dateiname: GLT_112_201_G017.dwg

Prüfungen: Bestandsplan erstellt: März 2001/Cla. geprüft: 09.10.01 Wiedemann
freigegeben:

Anschluß Blatt: 18



GasLINE
Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher
Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

Merkblatt

Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Allgemeines

Kabelschutzrohr (KSR)-anlagen mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-kabeln werden von Telekommunikationsgesellschaften zur Errichtung und zum Betrieb von Telekommunikationsübertragungswegen benutzt.

Die Erdüberdeckung der KSR-Anlage beträgt in der Regel mindestens 1 m, bei Bohrungen größtenteils erheblich mehr, im Bereich von befestigten Flächen ca. 60 cm bis 80 cm. In Einzelfällen kann die aktuelle Deckung aus verschiedenen Gründen auch geringer oder größer sein. Dies gilt selbst dann, wenn im Stempel des Bestandsplanes eine Regelverlegetiefe von 1,0 m angegeben ist.

Die KSR-Anlagen mit ihren innenliegenden LWL-Kabeln sind überwiegend entlang von Versorgungsleitungen unter Nutzung der gesetzlichen Bestimmungen der §§ 68, 69, 76 TKG verlegt. Die Versorgungsleitungen sind grundsätzlich durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten der §§ 1090 ff. BGB oder Gestattungsverträge gesichert.

Sogenannte Solotrassen sind i.d.R. ebenfalls durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten oder Gestattungsverträge mit einem Schutzstreifen von in der Regel 1 m bis 2 m Breite gesichert.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bzw. der Technische Verwalter* der GasLINE bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die KSR-Anlage mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt oder die KSR-Anlage(n) von der PLEdoc GmbH, in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens zum Beispiel:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art
- die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

Nur mit unserer besonderen Zustimmung und Einhaltung unserer Auflagen sind statthaft

- die Freilegung unserer KSR-Anlage,
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie
- die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.

3. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden. Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der KSR-Anlage grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen.

Bauausführung

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten muss der Unternehmer der GasLINE bzw. dem Technischen Verwalter der GasLINE den bevorstehenden Arbeitsbeginn anzeigen und einen Termin zur vorherigen Ortseinweisung vereinbaren.



GasLINE
Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher
Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

Zuständigkeitsbereich der
GasLINE CP Customer Projects GmbH Paesmühle
Paesmühlenweg 8–12
47638 Straelen

Phone: + 49 2834 7032-0
Fax: +49 2834 7032-1747

www.gasline.de

Stand Januar 2018



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-mail: ihkdus@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

Herrn
Tim Felsmann
ISR Stadt + Raum GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

27. Februar 2019

Unser Zeichen
III Jab / Fit

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Kurzmitteilung

Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); hier: Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, für den Bereich Düsseldorfer Straße / Nidenstraße, Stadt Hilden

- in Erledigung Ihres Schreibens vom 18.02.2019
 gemäß telefonischer Absprache
 mit Dank zurück

Mit der Bitte um:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme | <input type="checkbox"/> Prüfung u. Stellungnahme |
| <input type="checkbox"/> Erledigung | <input type="checkbox"/> Rückgabe an Absender |
| <input type="checkbox"/> Genehmigung/Entscheidung | <input type="checkbox"/> Verbleib |
| <input type="checkbox"/> Anruf/Rücksprache | <input type="checkbox"/> Unterschrift |
| <input type="checkbox"/> Weiterleitung an | |
| <input type="checkbox"/> | |

Sehr geehrter Herr Felsmann,

den Anregungen aus unserer Stellungnahme vom 5.12.2017 wurde gefolgt, weiterführende Hinweise haben wir nicht.

Freundliche Grüße

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr

Dr. Vera Jablonowski

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann



ISR
Stadt+Raum
z.H. Herrn Felsmann
Zur Pumpstation 1

42781 Haan

Ihr Schreiben	19.02.2019	Auskunft erteilt	Herr Zellin
Aktenzeichen	Projekt Nr. 17011	Zimmer	3.115
Datum	18.03.2019	Tel. 02104 99-	2607
	Bitte geben Sie bei jeder	Fax 02104 99-	2607
	Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	joerg.zellin@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Stadt Hilden
Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung
Bereich: Düsseldorfer Straße, Niedenstraße
Erneute Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

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

Untere Wasserbehörde:

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Trennsystem der Stadt Hilden. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Mönchengraben.

Bei einem sehr seltenen Hochwasser (HW) der Itter (HQ extrem) besteht die Gefahr der Überflutung des Plangebietes.

Hierzu wird auf die entsprechenden Darstellungen in den HW-Risiko- und HW-Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf verwiesen.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

Die angedachte Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers muss noch durch entsprechende Untergrunduntersuchungen näher präzisiert werden. Hierbei sind u.a. die Altlastensituation sowie die Qualität des Niederschlagswassers zu beachten

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
08:30 bis 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
07:30 bis 12:00 Uhr und
Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

...

Untere Immissionsschutzbehörde:

Seitens des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Untere Bodenschutzbehörde:**Allgemeiner Bodenschutz:**

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Bedenken vorgebracht.

Altlasten:

Ich bitte um Aufnahme, bzw. Beachtung folgender Hinweise für den B-Plan:

1. Im Plangebiet befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Das Flurstück 313, welches mit einer LKW-Tiefgarage überplant wird, ist Bestandteil der Fläche mit der Nummer 35369/4 Hi „Umgebung Fa. Radenberg und Fa. Herzog“, welche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Altlastenklasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ verzeichnet ist.

Sollte die im Plan verzeichnete Lkw-Tiefgarage realisiert werden, sind umfangreiche Eingriffe in den Untergrund im Bereich der eingezeichneten Fläche im Kataster unvermeidlich. Dafür sollte dort eine gutachterliche Untersuchung die Schadstoffsituation erkunden.

Ich empfehle im Vorfeld des BV eine orientierende Altlastenuntersuchung für den Bereich, da weiterhin ein Eintrag von LCKW ins Grundwasser vermutet werden muss. Die Auswirkungen und Prüfergebnisse können ohne weitere Datengrundlage nicht prognostiziert werden.

2. Ich weise nochmals darauf hin, dass im Bereich der Firma mc² (direkt angrenzend zum Flurstück 313), welcher zusätzlich überbaut werden soll, zwei Grundwassermessstellen existieren, die Bestandteil des regelmäßigen Monitorings des Kreises Mettmann zur Erfassung der LCKW-Grundwasserbelastung Hilden-Benrath sind. Sollten diese durch die Bautätigkeiten entfallen müssen, sind diese adäquat zu ersetzen.

Untere Naturschutzbehörde:**Landschaftsplan:**

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

Umweltbericht/ Eingriffsregelung:

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet. Dieser

war jedoch in seiner Berechnung in Teilen nicht korrekt. Dies merkte die UNB in ihrer Stellungnahme vom 05.12.2017 an. In der nun vorliegenden Begründung wird von der Stadt Hilden die Berechnung nun entsprechend den Anregungen der UNB korrigiert.

Das entstehende Kompensationsdefizit von 1.834 Punkten soll laut Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen werden. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Göden/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

Aus Sicht der UNB sind mit dieser Zuordnung die entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen. Für unser Kompensationsflächenkataster erbitte ich einen Nachweis der erfolgten Ein- bzw. Ausbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Hilden.

Artenschutz:

Es sind nachweislich der erstellten Artenschutzprüfung (ASP I) aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren sowie unter der vollständigen Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten. Es ist kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG erkennbar.

Im Ergebnis der durchgeführten Artenschutzprüfung ist festzuhalten, dass:

- die geplanten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bereiten, 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.
- keine artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen sind.
- die Beleuchtung von Stellflächen und Wegestrukturen mit LED-Leuchtkörpern umzusetzen ist, um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen.

Im Auftrag

Kühn



Stadt Hilden
Frau Bürgermeisterin
Birgt Alkenings
Planungs- und Vermessungsamt
Herrn Lutz Groll
Postfach 100880
40721 Hilden

14.02.2019

Bebauungsplan 103 3. Änderungsverfahren für den Bereich Hilden, Düsseldorfer Str. / Forststr
/ Niedenstr - erneute Offenlage

Sehr geehrte Frau Alkenings
Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir danken für die umfassenden Antworten zu unserer Stellungnahme in der voran
gegangenen Offenlage und für die Berücksichtigung einiger Forderungen.

Die Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe des nördlichen Bereiches GE 8c auf maximal
51 m ü NN möchten wir hier hervorheben. Positiv sehen wir die Entscheidung „*die
maßgebliche Erschließung soll nun über die Niedenstr erfolgen*“ und „*eine Anlieferung im
Nachtzeitraum (...) wird ausgeschlossen*“ (Ihre Antwort zu Nr. 11). Hier wird das Bedürfnis der
Anwohner auf Lärminderung berücksichtigt.

Jedoch ist die Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt der Stadt Hilden vom 21.12.2018
fehlerhaft. Wie wir bereits in unserer letzten Stellungnahme dargelegt haben, erfolgt auch in
dieser Bekanntmachung der Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, „*soweit
mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der
Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden
können*“. In den Abwägungsvorschlägen haben Sie darauf hingewiesen, dass dieser Hinweis
auf einem redaktionellen Fehler beruht.

Ein weiterer Fehler der Offenlage liegt darin, dass die in dem Schallgutachten erwähnten
Vorgutachten (z.B. auf s. 5 der Vorbericht „TAC-347-06“) und die in den Gutachten erwähnten
DIN-Normen und Richtlinien nicht mit offengelegt sind.

Tiefgaragenzufahrt

Die Aussagen zur Erreichbarkeit der Tiefgaragenzufahrt von welcher Straße aus widersprechen sich in den verfügbaren Planungstexten und Gutachten erheblich:

- **Wir fordern eine vollständige inhaltliche Überarbeitung aller Planungstexte, Karten und Gutachten, damit die Tiefgaragenerreichbarkeit einzig über die Niedenstr. eindeutig festgeschrieben ist.**

Im Folgenden zitieren wir die wesentlichen, sich unterscheidenden Angaben zur Zufahrt der Tiefgarage und des Planungsgebietes generell

Beschlussvorlage SV-Nr. WP 14-20 SV 61/201 S. 19: Antwort zu 3)

„Maßgebliche Erschließung soll über die Niedenstr. erfolgen. Eine untergeordnete Erschließung über die Forststr. ist grundsätzlich denkbar, (...) von Seiten der Forststr. nur eine sehr eingeschränkte Möglichkeit der Erschließung besteht.“

Antworten zu 5):

„(...) die Erschließung voraussichtlich im Wesentlichen über die Niedenstr erfolgen wird.“

dagegen steht in der Begründung S. 12:

„Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Forststraße aus.“

Und in der Textliche Festsetzungen: Punkt 4.

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

Der Entwurf der Bebauungsplanzeichnung entspricht noch diesem alten Planungsstand. Denn die Fläche TGa ist nur über die Forststraße erreichbar. Dies widersprüche Ihrer Antwort zu Nr. 11)

Auch im aktuellen Entwurf stehen die Müllcontainer an der bestehenden Hallennordseite. Dadurch fehlt hier jegliche Fläche für eine LKW Durchfahrt. Der Wenderadius von LKW mit Anhänger oder Sattelschlepper beträgt über 12 m. Das Abbiegen dieser KFZ in den Bereich TGa ist mangels Platz technisch unmöglich.

Im Schallschutzgutachten wurde auf S. 58 die Karte Anhang C teilweise aktualisiert. Die Rampe zur Tiefgarage von der Niedenstr. aus wurde rot eingezeichnet. Dagegen steht unrichtig weiterhin die Beschriftung *Tiefgarage* im Bereich der Fläche TGa.

Die Berechnungen für das Schallschutzgutachten legen (ab S. 77, Anhang H Ausbreitungsberechnung Gewerbebetrieb MC²) richtigerweise zugrunde, dass PKW und LKW ausschließlich von der Niedenstr. in die / aus der Tiefgarage fahren.

Einleitend steht auf S. 30 (7.2) korrekt: *„Auf der Nordseite der Neubauhalle ist eine Einfahrt in die Halle sowie eine Abfahrt in eine Tiefgarage von der Einfahrt auf der Niedenstraße geplant, die ebenfalls als Feuerwehranfahrt sowie als Zufahrt für die Teilfläche TF8D (Fernmeldeanlage) genutzt wird.“*

Sämtliche Berechnungen des Anhang I: *Ausbreitungsrechnung zu den Immissionsorten Gewerbebetrieb MC²* werden ebenfalls nur für die Tiefgaragenzufahrt Niedenstr. durchgeführt.

Bemerkenswert ist auch, dass die den Berechnungen zugrunde liegenden Vorgänge zur Tagzeit (S. 31) überhaupt keiner Tiefgaragenzufahrt zugeordnet werden. Nach diesem Abschnitt gibt es gar keine Tiefgarage.

Kurios wird es wenige Seiten weiter (S. 35 / 36): Laut Tabelle 7.7 „Schalleistungspegel der Vorgänge im Freien“ fahren nur LKW in die Tiefgarage, und zwar über die Zufahrt Forststr. Im Anhang H existiert jedoch keine einzige Schallausbreitungsberechnung für eine Tiefgaragenzufahrt Forststr.

- **Da es keine Schallschutz - Berechnungen für Ein- / Ausfahrten der Tiefgarage aus Richtung Forststr. gibt, fordern wir diese Zufahrtsoption Forststr. vollständig aus allen Texten zu löschen.**

Die inhaltlichen Fehler weisen auf einen Grundfehler der aktuellen Schalltechnischen Untersuchung hin. Der Text basiert immer noch auf dem Schallschutzgutachten aus dem Jahr 2006, welches ursprünglich für ein wesentlich größeres Plangebiet erstellt wurde und immer nur unvollständig ergänzt wurde

Die Gliederung des Gewerbegebietes entspricht nicht den Anforderungen des Bundesverwaltungsgerichts und der BauNVO an die Festlegung von Emissionskontingenten. Hierzu verweisen wir auf das Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 7.12.2017 - 4 CN 7/16 -. Danach muss neben dem emissionskontingentierten Teil des Gewerbegebietes noch (mindestens) ein weiteres Teilgebiet vorhanden sein, in welchem keine Emissionsbeschränkung existiert oder dort eine solche Emissionskontingentierung erfolgt, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht.

Daraus folgt, dass die Emissionskontingentierung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht den rechtlichen Anforderungen entspricht. Dementsprechend ist auch das Schallgutachten nicht rechtskonform.

- **Es bedarf deswegen einer entsprechenden Anpassung des Schallgutachtens und des Bebauungsplans.**

Verkehrslärm:

Die Stadt Hilden erstellte im Jahr 2015 den Lärmaktionsplan, der „neben der Minderung von belästigendem oder gesundheitsschädlichem Lärm gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie auch den Schutz von Ruhe“ zu Ziel hat (Seite 2). „Insgesamt soll auch für die Stadt Hilden erreicht werden, großflächige Betroffenheiten zu berücksichtigen, so dass schallmindernde Maßnahmen nicht allein den schwer und unerträglich Betroffenen zugutekommen, sondern auch den vielen Bürgerinnen und Bürgern, die einer Belästigung durch Lärm in unterschiedlichem Umfang ausgesetzt sind.“(S.3),

Der Lärmaktionsplan wurde in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Wir erwarten, dass für uns als Bürger und Steuerzahler die Ziele des Lärmaktionsplans zu Gute kommen.

Laut Lärmaktionsplan (Karten) und Angaben aus www.umgebungslaerm.nrw.de ist schon jetzt die Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm (24h) mit 55 bis 65 dB(A) so hoch, dass eine weitere Zunahme der Lärmbelastung ausgeschlossen ist. Einer „Überschreitung von Orientierungswerten (S. 10, schalltechnische Untersuchung)“ wird widersprochen

- **Wir fordern die Berücksichtigung des Lärmaktionsplanes 2015 mit dessen Vorgaben in der Schalltechnischen Untersuchung und weiteren verwendeten Unterlagen.**

Wir erwarten, dass die Stadt Hilden dem Lärmschutz der Bürger bei ihren Planungen eine sehr hohe Bedeutung einräumt. Hierzu gehört, dass Schallschutzgutachten grundsätzlich auf Messwerten basieren, die aktuell und durch genaue Ortsangaben nachprüfbar für den Planungsraum wirksam sind.

Folgende Verkehrszählungen verschiedener Jahre wurden aus dem TAC - Schallschutzgutachten sowie Internetrecherche zusammengestellt. Die Tabellenwerte unterscheiden sich an den jeweiligen Straßenabschnitten erheblich. Zählungen an der nördlichen Forst- und Niedenstr haben keine Bedeutung für den Lärm entlang der südlichen Straßenabschnitte.

Es existiert im Gutachten keine Begründung, weshalb aus dem vorhandenen Zahlenpool mehrerer Jahre jene des TAC-Gutachtens ausgewählt wurden.

	2005	2008	2012	2013
Forststr	3000 wo?	2600 wo ?		
Niedenstr.		5700 wo ?	3595(Süd Nr4)	4588 wo ?
			4216 (Nord.)	
Quelle	TAC	Grasy&Zanolly	©Büro Stadtverkehr	TAC

Worst – case

Wir haben bereits in der vorherigen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Schwerlastfirma Wirzius seit Jahren nicht mehr existiert und das Gelände aktuelle von einem LKW Händler „Your Trucks from Germany“ genutzt wird. Dort parken LKW eng nebeneinander. Es ist für den Bürger in Hilden-West nicht nachvollziehbar, dass im Schallgutachten weiterhin ein worst-case Szenario mit alten Daten eines seit Jahren nicht mehr existierenden Betriebes kreiert wird. .

Statt Rolltorschallpegel einer nicht mehr existierenden Firma in ca 400 m Entfernung vom Plangebiet zugrunde zu legen, erwarten wir, dass der täglich mehrfach auftretende und zukünftig steigende Lärm des Müllabwurfs in Container 50 m vor unserem Wohn- und Schlafzimmer berücksichtigt wird.

- **Wir fordern aktuelle Messungen ausschließlich an den angrenzenden tatsächlich wirksamen Umgebungslärmquellen.**
- **Wir fordern auch die Einbeziehung der Emissionen der Firma 3M in die Lärmmessungen.**

Eine weitere Unstimmigkeit:

Im Absatz s. 30 / Absatz 7.2. wird eine Gesamthöhe von maximal 11 m zugrunde gelegt. Diese Grundlage ist falsch. Der nördliche Neubauteil GE 8c darf nur 8 m hoch gebaut werden. Auf den Karten der Anhänge K, K2, M fehlen farbliche Darstellungen des Lärms für den Baubereich GE 8c.

- **Damit basieren sämtliche Schallausbreitungsberechnungen von GE 8c auf einer falschen Gesamthöhe. Die Ergebnisse für diesen Bereich sind falsch und müssen neu berechnet werden.**

Zu 2 : Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Die Antwort ist weiterhin unrichtig. Eine ASP und der LBP müssen nicht nur negativen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung bewerten. Diese ASP „dient der Klärung, ob und inwiefern durch den geplanten Eingriff Verbotstatbestände § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet werden und wie diese ggf. zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen sind (vgl. S.3)

Der Gutachter sollte wissen, dass er die Auswirkungen auf die Natur selbst zu bewerten hat!

Zu 25)

Die Rodungen im Februar und März 2017 (damit entgegen den Vorgaben des LNatSchG NRW) fanden definitiv NICHT zur Gefahrenabwehr für die angrenzende Wohnbevölkerung (also Haus Porscheweg 10/12) nach dem Sturmereignis Ela (Juni 2014) statt. Die während des Sturms abgebrochenen Pappel- und Buchenkronen lagen seitdem ohne weitere Gefahr darzustellen auf dem angrenzenden Waldboden und wurden 2015 aufgearbeitet. Bis heute stehen jedoch die Pappeln mit ausgebrochenen Kronenteilen und wieder brütendem Buntspecht problemlos vor Ort. Die möglicherweise gefährlichen Bäume stehen bis heute !

Der Stadtverwaltung Hilden wurde im März 2017 die bis heute genutzte Fortpflanzungsstätte „Buntspechthöhle“ (potenzielles Überwinterungshabitat) in einem bis heute stehenden Pappel-Altbaum im Zusammenhang mit der illegalen Rodung von Gehölzen im März 2017 schriftlich mitgeteilt.

Dem Gutachter sollten die Regelungen zum Umgang mit geschützten Arten in Nordrhein-Westfalen von KIEL (2015) bekannt sein. Hier wird auf S. 13 umfassend über Tierverluste bei Beseitigung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten eingegangen. „Zu beachten ist auch, dass manche Arten im Herbst und Winter in Höhlenbäumen vorkommen können (z. B. Waldfledermäuse, Spechte, Eulen, Eremit)“.

Sollte der Baum mit der bekannten und sichtbaren Bruthöhle gefällt werden, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung nach § 44 BNatSchG durch die UNB Kreis Mettmann.

Bislang nicht in die Ausgleichsberechnung eingerechnete betroffene Bäume

Nördlich der Planfläche GE8a stehen auf der Grundstücksgrenze weitere Bäume. Diese werden durch die geplante Bebauung im Wurzelbereich und durch ca. 50% Rückschnitt der Äste so stark geschädigt, dass sie absterben.

- **Dieser Eingriff wurde nicht mitberechnet und muss nachträglich ausgeglichen werden.**
- Entlang der Düsseldorfer Str. wird der Baumbestand bestmöglich geschützt. Gleiches muss auch für die Nordseite des Gebäudeteils Ge8c gelten und eine Gebäudebegrünung muss dort festgesetzt werden

Zu 5) Schallschutzwand

Die Schallschutzwand hat ihren Zweck nie erfüllt. Jeder Abfalleinwurf vom Gabelstapler in die Container lässt die Scheiben am Haus Porscheweg 10 wie vor dem Bau der Schallschutzwand vibrieren.. Der Schall wird durch die nordseitige Hallenwand reflektiert und an das Umfeld weitergegeben.

Bei zunehmender Produktion nimmt der Müll zu und die Häufigkeit der Abwürfe in den Container steigt. Diese Schallquelle „Häufigkeit und Lautstärke der Müllabwurf in die Container“ wurde nie in die Lärmpegelspitzen einbezogen. Lediglich die „Abholung der Container“ wurde einbezogen.

- Die Schallspitzenwerte der Lärmquelle Müllabwurf in den Container müssen zusätzlich gemessen werden und zur Gesamtbelastung hinzugerechnet werden,
- Als dauerhaften Schutz fordern wir eine vollständige Einhausung dieses Containerstellbereiches. Sollte allen Einwänden zum Trotz eine Tiefgaragenausfahrt in Richtung der Häuser Porscheweg gebaut werden ist auch diese Ausfahrt vollständig einzuhausen,

PKW

Die überarbeitete schalltechnische Untersuchung beschreibt, dass die Zahl der Kunden sehr überschaubar ist. Der Einzelhandelsanteil ist deutlich reduziert worden (vgl. Begründung S. 17 „nur ein sehr kleiner Kundenkreis und nicht mit klassischem Einzelhandel als Endkunde vergleichbar“). Warum dennoch weiterhin 184 PKW/d eingeplant werden und damit etwa 450 % mehr PKW als heute (~ 40 PKW/d, Besucher, Firmenwagen und Mitarbeiterfahrzeuge), ist nicht nachvollziehbar.

Für 184 PKW / Tag ist weder auf dem Plangebiet noch auf dem Vorplatz von MC² entlang der Forststr. ausreichender Stellplatz vorhanden. Es existieren in den Unterlagen keine Hinweise auf Parkfläche in der Tiefgarage. Eine zusätzliche Parkfläche oberirdisch für weitere 50 PKW mit Zufahrt und Rangierfläche hätte folgenden Flächenbedarf: 50 x 2,5m Breite x (2 x 5m Länge (Stellplatz plus Fahrgasse) = 1250 m².

Im Bestandsbereich MC² an der Forststraße fehlt hierfür jegliche Fläche, zumal weitere Sattelschlepper-Transporte hinzukommen sollen.

- Die PKW werden im Schallschutzgutachten (S. 31) fehlerhaft alle dem Bereich Forststr. zugeordnet. Dort gibt es keinen weiteren Platz für zusätzliche Fahrzeuge. Das Gutachten muss entsprechend überarbeitet werden.
- Die Berechnungsgrundlage PKW / Tag muss um 50 % auf einen realistischen und keinen worst case Wert reduziert werden. Jeglicher höhere Wert muss nachvollziehbar begründet werden.

LKW:

Es wird nicht differenziert wie hoch der LKW Mehrverkehr gegenüber den heutigen 2-3 anfahrenden Sattelschleppern von Drittfirmen angesetzt wird.

Die geplante LKW-Tiefgarage ist die erste LKW-Tiefgarage überhaupt in Hilden. Es wird nicht dargelegt, welche Flächenanteile für Zufahrt, Rangier-, Abstell- und Wendezone für LKW vorgesehen sind. In der Tiefgarage braucht man allein für eine LKW-Wendefläche bei einem 20 m Radius mindestens 1300 m². Flächen für das Materiallager und sämtliche Infrastruktur sind ebenfalls nötig.

Zu einer Offenlage einer Tiefgaragenplanung ohne jegliche Nutzungsdifferenzierung und Widersprüchen bei der Zufahrt und bei der Anzahl der sie befahrenden LKW und PKW können wir als Anlieger keine Stellungnahme abgeben.

- **Wir lehnen die Tiefgarage in der vorliegenden Planungsbeschreibung grundsätzlich ab. Wir fordern zur Stellungnahme konkrete in sich schlüssige Planungsangaben.**

Niederschlag: und Schutzgut Wasser / Grundwasser

Die versiegelte Fläche des Plangebietes beträgt etwa 6100 m². Es gibt in den Unterlagen keine verbindliche Aussage zur Niederschlagsentwässerung dieser Fläche.

Die sich widersprechenden Aussagen hierzu (s. unten) sehen wir mit großer Sorge. Wir befürchten schon bei 1-5 jährlichen Regenereignissen wiederkehrende Rückstauüberflutungen aus dem Mönchegraben auf unser Grundstück, falls die Entwässerung des Plangebietes in den Regenwasserkanal Mönchegraben erfolgt. Der nächstliegende potenzielle Überlaufpunkt wäre Kanalschacht R 4001.

Wie bereits in der vorangegangenen Offenlage dargestellt, gab es am 2.8.2014 ein 100 jährliches Regenereignis in Hilden West (vgl. Schreiben von Herrn Mittmann vom 3.9.2014). Durch die 40 mm/m²/h Starkregen lief unsere Zisterne (für die Entwässerung von ca. 100 m² Dachflächen) über. Im weiteren Verlauf wurde von einer damaligen städtischen Mitarbeiterin kategorisch ausgeschlossen, dass wir die Dachentwässerung nachträglich in den Mönchegraben einleiten können. Dieser Niederschlagskanal sei schon heute bei Regen „Oberkannte gefüllt“. Wir mussten mit erheblichen Kosten eine Versickerungsmulde entsprechend anpassen.

Der letzte Starkregen (>100 jährig) fiel im Juni 2018. Zukünftig rechnet man auch in Hilden mit einer Zunahme der punktuellen Starkregenereignisse. Wie kann eine zusätzliche versiegelte Fläche von 6100 m² schadlos in den Mönchegraben entwässern, obwohl dieser bereits nicht mehr aufnahmefähig ist ?

Hier einige sich jeweils widersprechenden Aussagen zur Niederschlagsentwässerung aus den Planungsunterlagen:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Stand 30.8.2018

Durch die mögliche Retention von Niederschlagswasser könnte zugleich eine höhere Verdunstungsrate im Plangebiet erzielt werden, welche die lokale Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst.

„Die Möglichkeit der geplanten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den begrüneten Teilbereichen sei im Vorfeld durch entsprechende Untersuchungen zu ermitteln. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sei entsprechend des Verschmutzungsgrades des Niederschlagswassers evtl. eine Vorbehandlung erforderlich.

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann favorisiert eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation.

Stellungnahme der Verwaltung / des Rates zu den TÖB - Anregungen im 2. Änderungsverfahren im Februar 2011:

„Die Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt auf Grundlage des genehmigten Generalentwässerungsplanes aus 2010. Vorflut für das Gebiet ist der Mönchegraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße DE-01-M.“

Begründung zum Bebauungsplan Stand 18.10.2018

„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.“

- Die Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der einschlägigen rechtlichen Vorgaben (u.a. DWA A 138) gar nicht möglich. Der Abstand der Mulde zu Gebäuden muss 2 mal der Tiefe der Baugrube (~12m) entsprechen. Dieser Abstand kann nicht eingehalten werden. Jegliche Versickerung im Grünstreifen neben der B228 ist wegen des Erhalts der Bäume unmöglich
- Wir fordern eine Niederschlagsentwässerung des Plangebietes, welche als worst-case Szenario auch zukünftig einen Niederschlag von 40 mm/ m² /h ohne Rückstauüberlauf schadlos für die Anlieger abführt. Am 2.8.2014 kam es im Bereich Porscheweg 10/12 nämlich zu keinem derartigen Schaden.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet etwa 2-3 m unter der Geländeoberfläche an (39,5 – 41mNN). Beim Bau der Tiefgarage wird weit tiefer als 6m Tiefe ausgeschachtet. Dabei muss das Grundwasser zwangsläufig abgesenkt werden. Es muss eine offene oder geschlossene Wasserhaltung vorgenommen werden. Grundwasser wird sodann abgepumpt und in einen Niederschlagsentwässerungskanal oder Gewässer geführt werden.

Das Grundwasser kann im Planbereich vielfach belastet sein. In den Unterlagen wird auf die Altlast NR. 35369/4 auf dem Flurstück 313 hingewiesen, die sich genau im Plangebiet der LKW Tiefgarage befindet.

Bei einer Wasserhaltung im Lockergestein kann es je nach Ausführung auch in der Umgebung zu Absenkung des Grundwassers und zu Änderungen im Sedimentgefüge führen.

In keiner der Unterlagen findet sich ein Hinweis auf diese teilweise erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser und auch auf Oberflächengewässer.

- Wir fordern die Überarbeitung aller Unterlagen mit entsprechenden Vorgaben zum Grund- und Oberflächenwasserschutz und mögliche Auswirkungen auf die Grundstücke der Anlieger während der Bauzeiten mit Grundwasserhaltung.,

Abschließend eine Bitte für das weitere Verfahren

Vielfach mussten wir feststellen, dass die Unterlagen unvollständig sind oder sich inhaltlich widersprechen. Dies führte zu einem extrem hohen Zeitaufwand für uns als Anlieger, die Inhalte erst zu erschließen und die fehlerhaften Untersuchungen zu bewerten.

Wir bitten, bei der erforderlichen Überarbeitung der Unterlagen darauf zu achten, dass die Inhalte innerhalb eines Textes und in Bezug auf die anderen Texte jeweils schlüssig sind. Zudem sollen die jeweils aktuellen rechtlichen Vorgaben zugrundegelegt werden, damit wir juristisch korrekte Planungsunterlagen erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgermeisterin
Birgit Alkenings
Am Rathaus
40721 Hilden

12.02.2019

Bebauungsplan 103 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Niederstr. – erneute öffentliche Auslegung (Offenlage) – IV/61.1 Grol_BPlan 103-03

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Alkenings,

sehr geehrter Herr Groll,

sehr geehrte Damen und Herren,

am 12.12.2018 hat der Rat der Stadt Hilden in öffentlicher Sitzung die erneute öffentliche Auslegung des B-Plan Nr. 103-3 Änderungen beschlossen. In Rahmen der Offenlegung nehmen wir hierzu Stellung.

Als direkte Anwohner nördlich des Plangebietes sind wir durch viele Details des B-Planes in der vorliegenden Form betroffen. In Ihrer schriftlichen Stellungnahme basierend auf Sitzungsvorlage WP14-20 SV 61/201 haben wir zur Kenntnis genommen, dass einigen unserer Anregungen gefolgt wird.

Speziell die in Ihrem Schreiben bestätigte wesentliche Erschließung des Geländes über die Niederstrasse (Stellungnahme s.S.33, zu.4; S.33, zu.10), sowie Planung der Tiefgaragenzufahrt über die Niederstrasse (Stellungnahme s. S. 35, zu. 13; S. 36, zu 16 & 17), sowie die Staffelung der Gebäudehöhe hin zu niedrigeren Höhen im Bereich Wohnbebauung und eine Nutzung/Erschließung außerhalb der Nacht nehmen wir positiv zur Kenntnis.

Dennoch zeigen die erneut ausgelegten Dokumente signifikante Abweichungen zwischen getroffenen Aussagen in Ihrer Stellungnahme an uns, sowie der Dokumente untereinander, die auf erhebliche inhaltlicher Fehler bzw. Ungereimtheiten hinweisen.

Aus diesem Grund haben wir uns in dieser Stellungnahme auf die Hauptpunkte fokussiert und diese auf den folgenden Seiten dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgermeisterin
Birgit Alkenings
Am Rathaus
40721 Hilden

12.02.2019

Bebauungsplan 103 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Niederstr. – erneute öffentliche Auslegung (Offenlage) – IV/61.1 Grol_BPlan 103-03

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Alkenings,

sehr geehrter Herr Groll,

sehr geehrte Damen und Herren,

am 12.12.2018 hat der Rat der Stadt Hilden in öffentlicher Sitzung die erneute öffentliche Auslegung des B-Plan Nr. 103-3 Änderungen beschlossen. In Rahmen der Offenlegung nehmen wir hierzu Stellung.

Als direkte Anwohner nördlich des Plangebietes sind wir durch viele Details des B-Planes in der vorliegenden Form betroffen. In Ihrer schriftlichen Stellungnahme basierend auf Sitzungsvorlage WP14-20 SV 61/201 haben wir zur Kenntnis genommen, dass einigen unserer Anregungen gefolgt wird.

Speziell die in Ihrem Schreiben bestätigte wesentliche Erschließung des Geländes über die Niederstrasse (Stellungnahme s.S.33, zu.4; S.33, zu.10), sowie Planung der Tiefgaragenzufahrt über die Niederstrasse (Stellungnahme s. S. 35, zu. 13; S. 36, zu 16 & 17), sowie die Staffelung der Gebäudehöhe hin zu niedrigeren Höhen im Bereich Wohnbebauung und eine Nutzung/Erschließung außerhalb der Nacht nehmen wir positiv zur Kenntnis.

Dennoch zeigen die erneut ausgelegten Dokumente signifikante Abweichungen zwischen getroffenen Aussagen in Ihrer Stellungnahme an uns, sowie der Dokumente untereinander, die auf erhebliche inhaltliche Fehler bzw. Ungereimtheiten hinweisen.

Aus diesem Grund haben wir uns in dieser Stellungnahme auf die Hauptpunkte fokussiert und diese auf den folgenden Seiten dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung (Stand 18.10.2018) Entwurfsplanung

Entsprechend Kap 7.1, S.8, Städtebauliche Konzeption wird eingeräumt, dass keine "konkrete Entwurfsplanung besteht" und der Ansatz „neue Entwicklungsmöglichkeiten für die umliegenden Gewerbegebiete oder neue Betriebe“ sei. Im Vorfeld (Kap.6 und Nachgang) wird demgegenüber die Planung auf Erweiterung von MC² stark fokussiert. Wenn dem so ist, legt das eine konkrete Planung, da firmen- und nutzungsorientiert, nahe.

→ **Wir fordern eine Klarstellung dieses Sachverhaltes!**

3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung /Gesundheit

Auf S. 21 wird auf das Gutachten von Grasy+ Zanolli von 2008 verwiesen. „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.

Demgegenüber können unter „www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de“ über das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW Lärmkarten für die Düsseldorfer Strasse (Lärmkarte, 3. Runde, 2017) aufgerufen werden, die folgende Situation für die Düsseldorfer Strasse im Bereich des Plangebietes zeigen (s. Auszüge vom 10.02.2019):



Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft,
Natur- und Verbraucherschutz
des Landes Nordrhein-Westfalen



Gemäß dieser Karten ist aktuell, ohne Bebauung, im hinteren Plangebiet (TF 8C) von deutlich unter 55 db(A) tagsüber auszugehen.

→ **Wir fordern eine Klärung zu den unterschiedlichen Aussagen aus den aufgeführten Gutachten und der offiziellen Umgebungslärmkartierung NRW.**

Niederschlag, Kap. 3.5 Schutzgut Wasser

Durch die Bebauung des Plangebietes ist von einer Erhöhung der Versiegelungsrate auszugehen. Es ist geplant das Niederschlagswasser versickern zu lassen. Diesbezüglich wird davon ausgegangen, dass die verbleibende, unversiegelte Fläche ausreichend ist. Ein Nachweis hierfür wird nicht erbracht.

- **Wir fordern analog zu den ansonsten durchgehend betrachteten „Worstcase „-Annahmen im Rahmen der vorliegenden Dokumente eine nachvollziehbare Worstcase-Betrachtung für das Versickern des Niederschlagswassers nach Versiegelung der Fläche durchzuführen.**

Kapitel 4.1 Geräusch-Emissionskontingent, S.35:

In dem Kapitel wird darauf verwiesen, dass „Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nicht zulässig sind.

- **Was heißt das konkret in dem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan?**

Tiefgarage bzw. Nutzung TF GE/8C

In der Begründung des Bebauungsplanes Nr.103,3 Änderung, Stand: 18.10.2018, Kap. 7.1, S.8, werden verschiedene Varianten der Erschließung des Plangebietes aufgeführt. Es wird darauf verwiesen, dass eine Zufahrt prinzipiell über die Forststrasse als auch die Nidenstrasse möglich sei. Im Anschluss wird dort deutlich die untergeordnete Möglichkeit der Erschließung, sowie der erhebliche Aufwand von Schallschutzmaßnahmen für einer LKW-Umfahrt bei Zufahrt über die Forststrasse der bestehenden Halle dargelegt.

In Kap.7.5, S.12 wird entgegen der Schlussfolgerung zuvor festgesetzt, dass Tiefgaragen und deren Zufahrten innerhalb der Baugrenzen in der Fläche TGA zulässig seien und die Zufahrt zur Tiefgarage von der Forststrasse erfolge.

Des Weiteren wird in Anlage 6 „Entwurf B-Plan Nr.103, 3. Änderung“ mit TGA eine Tiefgaragenfläche mit Ausrichtung nach Norden ausgewiesen. Eine Tiefgaragenfläche bzw. Zufahrt von der Nidenstrasse ist nicht ersichtlich. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung, Anlage 4, Punkt 4.

Im Bericht TAC 3268-17-B wird in Einleitung, S.5 & Kap. 7.2, S. 30 eindeutig die Planung einer Einfahrt und Abfahrt in eine Tiefgarage über die Nidenstrasse betrachtet. Eine nach Norden ausgerichtete Abfahrt mit Zufahrt über die Forststrasse wird explizit nicht betrachtet! Im selben Dokument Anhang C, S.58, wird neben der Zufahrt zu LKW Halle und Tiefgarage von der Nidenstrasse aus in der Fläche 8C/GE eine LKW Halle/Tiefgarage ausgewiesen.

Die bereitgestellten Dokumente sind somit weder inhaltlich und fachlich in sich noch im Bezug untereinander schlüssig und stellen somit keine Basis für eine Planungsgrundlage dar, da diese nicht eindeutig dargestellt wird.

Zudem stehen die Aussagen im Widerspruch zu den aufgeführten Schlussfolgerungen, der Stellungnahme an die Bürger und den Informationen aus der Nachfrage beim Planungs- und Vermessungsamt im Rahmen der Offenlegung am 1.2.2019 (Ansprechpartner: Frau Peter), sowie der schalltechnischen Untersuchung (Bericht TAC 3268-17-B, S. 5 & S.30) in der explizit eine Tiefgaragenzufahrt von der Nidenstrasse im Norden der Neubauhalle geplant/berücksichtigt ist.

Einer Tiefgaragenzufahrt über TF8C /GE2 von Seiten Forststrasse wird widersprochen!

- **Wir fordern, eine Überarbeitung sämtlicher Planungsdokumente und erneute Offenlegung auf Basis einer eindeutigen, klaren Planungslage!**

Anmerkung: Sollte entgegen unseres Widerspruchs der Ansatz eine Tiefgaragenzufahrt über die Forststrasse dennoch verfolgt werden ist zwingend eine Kompletteinhausung und Revision des schalltechnischen Gutachtens, sowie eine erneute Offenlegung notwendig! Siehe hierzu auch Beiblatt zu DIN 18005, Teil 1!

Tiefgarage

Liegt für die Tiefgarage, speziell wenn für LKWs ausgelegt und somit entsprechend tiefer zu realisieren, eine Betrachtung hinsichtlich der Auswirkung/Wechselwirkung mit dem Grundwasserspiegel vor?

→ **Wir fordern die Offenlage des entsprechenden hydrogeologischen Gutachtens.**

Geräusch-Emissionskontingent

Kapitel 4.1 Geräusch-Emissionskontingent, S.35: In dem Kapitel wird darauf verwiesen, dass „Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nicht zulässig sind.

→ **Was heißt das konkret in dem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan?**

Bericht TAC 3268-17- B, Stand 23.08.2018

Tiefgarage bzw. Nutzung TF GE/8C

Im Bericht TAC 3268-17-B wird in Einleitung, S. 5 & Kap. 7.2, S. 30 explizit eine Zuwegung über die Forststrasse zu dem Plangebiet GE8/ TF 8A & 8B ausgeschlossen und nicht betrachtet. Es wird die Anlieferung per LKW auf den Vorplatz inkl. Entladen vor der Bestandshalle betrachtet. Von Seiten der Niederstrasse wird eine Anlieferung bis in die Halle erwähnt.

In Anhang C, S.58 („Bestand und neue Quellen“) wird der Anlieferbereich (grün markiert) vor der Bestandshalle in Richtung Forststrasse ausgewiesen. In dieser Anlage wird zudem auf die Flächenquellen der im Norden der Bestandshalle befindlichen Container, sowie einer Linienquelle durch LKWs für deren Ab-/Antransport gesprochen, welche auf Höhe der Bestandshalle endet. Ein Hinweis auf eine Einfahrt in die Halle/ Immissionsquelle im Bereich TF 8C findet sich nicht. Es wird mit Pfeilen auf eine LKW Halle und LKW Tiefgarage verwiesen, obwohl keine geplante Bebauung ersichtlich ist (wie z.B. TF 8A).

In Kapitel 3.1, S.10, wird das Beiblatt zu DIN 18005, Teil 1 zitiert, „...Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“ Dies ist hier zu berücksichtigen und klar darzustellen, da die Ausrichtung von Schlafräumen sowohl in Porscheweg 10 als auch 12 in der Flucht von TF GE (nördlich) & TF 8C liegt.

Was ist die konkrete Planung hinsichtlich der Nutzung der Teilstück TF GE (nördlich) & TF 8C? Wie können/ werden diese berücksichtigt, wenn deren Nutzung nicht definiert ist? Von welchen Emissionen wird für/ über diesen Bereich ausgegangen? In den Unterlagen sind nur Anhaltspunkte für Düsseldorfer Strasse, Neue Halle und bestehende Lasten an alter Halle zu sehen.

Einer Tiefgaragenzufahrt über TF8C /GE2 Punkt wird widersprochen!

→ **Wir fordern eine eindeutige Offenlage/Stellungnahme zur Nutzung von besagtem Teilstück TF GE (nördlich) & TF 8C, inkl. der von dort zu erwartenden schalltechnischen Belastungen!**

Annahmen PKW/LKW Bewegungen

Im Kapitel 7.3.3, S. 35 werden die zu betrachtenden Vorgänge im Freien abgeschätzt. Dabei wird von Seiten der Forststrasse von 184 PKW/ 8 LKW Ein-/ Ausfahrten und 368 PKW/ 16 LKW Ein/Ausparkvorgängen ausgegangen, also Doppelt so viele Parkvorgänge, wie PKW/LKW ein-/ ausfahren.

Des Weiteren werden Annahmen zu Einfahrten von LKW in eine Tiefgarage getroffen, obwohl diesen gemäß Einleitung, S.5 & Kap. 7.2, S. 30, von Niederstrasse geplant ist.

Speziell die Anzahl der PKW legt eine detailliertere Annahme nahe, die sich aus dem Dokument nicht erschließt. Unter der Prämisse von „konservativ zur Tageszeit 8 Stellplatzwechsel“ (Zitat s.S. 34) auf den Mitarbeiter-/Besucherparkplätzen und dem Hinweis auf die Seveso-III- Richtlinie (Bebauungsplan, Kap. 8, S.17), nach dem es sich um keinen klassischen Einzelhandel handelt und nur ein sehr kleiner Kundenkreis zum tragen kommt, ist diese Zahl nicht nachvollziehbar, zumal bei einer Erweiterung um Lagerfläche nicht von einer signifikanten Zunahme vom Mitarbeitern auszugehen ist.

Wo findet sich die schalltechnische Bewertung der Tiefgaragenzufahrt über die Niederstrasse? Diese ist nicht ersichtlich! (siehe z.B. Tabelle 7.7 in Kap. 7.3.3, S.35 ff).

- **Wir fordern eine Überarbeitung des Gutachtens basierend auf den tatsächlichen Planungsstand und eine nachvollziehbare Erläuterung der getroffenen Annahmen (z.B. Anzahl PKW) im Kontext der Rahmenbedingungen, sowie einer Aussage zur Größe, Art (Nur LKW oder auch PKW), Lage und Zufahrt der Tiefgarage!**

Referenz Porscheweg 10

Kapitel 6.1 Immissionsorte. Gemäß Gutachten werden dort (s.18) „Wohnhäuser mit schutzbedürftigen Räumen betrachtet, an denen ausgehend von den im Plangebiet möglichen Gewerbeflächen mit den höchsten Geräuschimmissionen zu rechnen ist.“

- **Wieso wird für IO 9 auf Porscheweg 10 referenziert, wenn Porscheweg 12 näher an dem Plangebiet liegt?**

Kap 6.2.2 Zusätzliche Berücksichtigung Firma 3M

Prinzipiell ist es sinnvoll und nachvollziehbar sämtliche Emissionsquellen in die Betrachtung einzubeziehen. Das in diesem Rahmen jedoch in Kap. 7.8 Schlüsse hinsichtlich einer zukünftigen Erweiterung Seitens 3M gezogen werden, halten wir für nicht zielführend und auch nicht bindend. Im Falle einer Erweiterung seitens 3M gehen wir von einer Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Offenlage aus.

Zudem ist davon auszugehen, dass für die aktuelle Offenlegung und das Planungsgebiet die Belastung durch die Düsseldorfer Strasse die Emissionen seitens 3M überwiegt. Die recht umfangreiche Betrachtung zu 3M wirft in unseren Augen eher Fragen auf.

Des Weiteren ist irritierend, dass in den Schallbelastungspegelberechnungen Vorbelastungen S. 59 ff. die Firma 3 M nicht auftaucht, auch wenn Sie im Vorfeld explizit erwähnt und betrachtet wird. Dem gegenüber wird die Fa. Wirzius, obwohl nicht mehr vorhanden, aufgeführt.

- **Die Zielsetzung der Betrachtung von 3M und die Inkonsistenz in der Vorgehensweise ist zu erklären!**

Referenz Firma Wirzius

Als Referenz wird in dem Gutachten immer noch die Firma Wirzius gelistet. Gemäß Ihrer Rückmeldung im Brief an uns (WP14-20 SV 61/201, zu. 3) wird dies mit dem Hinweis auf „baurechtlich zulässige Nutzung am Standort“ und „konservative Worst-Case Betrachtung“. Bei diesem Vorgehen setzen Sie voreilend eine Worst -Case Nutzung in einem hohen Detaillierungsgrad (Rolltore, Ein/Ausfahrt Zugmaschinen, etc.) voraus, die aktuell nicht vorhanden ist! Auf welcher Basis ist diese Annahme bei der aktuellen Nutzung begründet? Was erlaubt die Annahme, dass dies die zukünftige Nutzung sein könnte? Wenn der Stadt hierzu konkrete Informationen vorliegen, so fordern wir, diese öffentlich zu machen. In der Form ist der Ansatz nicht nachvollziehbar! Aus unserer Sicht ist bei einer aktuellen Planung als Basis vom aktuellen Status Quo auszugehen!

- **Dem Referenzieren der Firma Wirzius im Rahmen des Schallgutachtens wird widersprochen!**

Kap. 7.3.5. Spitzenpegel - Seltene Geräuschereignisse

Im Kapitel 3.3, S. 12 wird das Überschreiten der Immissionsrichtwerte durch „einzelne, kurzzeitige, selten auftretende Geräuschereignisse“ überschritten werden. Wie sind in diesem Zusammenhang kurzzeitig und speziell selten definiert?

Wie schon in unserer Stellungnahme zu der letzten Offenlegung dargelegt werden die Container aktuell schon ca. 3 mal täglich laut und lärmend befüllt.

Mit zunehmender Lagerkapazität und höherem Anlieferolumen, wie es in den Annahmen hinsichtlich LKW- und Transporteraufkommen aufgeführt ist, ist damit auch von einem höheren Aufkommen an zu entsorgenden Material und Nutzung der Abfall-Container auszugehen.

Da scheinbar alle anderen Quellen (PKW/LKW, Transporter, Parkbewegungen, etc.) sehr genau (konservativ/ als „worst case“) abgeschätzt werden können, sollte folgerichtig auch für die Emissionen der Containernutzung eine Aussage möglich sein, die eine Beurteilung der Beeinträchtigung ermöglicht.

- ➔ **Eine klare Aussage zur Emissionsbetrachtung, auch der Containernutzung, ist zur Bewertung der Beeinträchtigung der Anwohner zwingend erforderlich.**

Kap. 7.3.6. Betriebszeiten, Einwirkzeiten

Gemäß Kap 7.2 wird in Halle und Verwaltung zwischen 7-20 Uhr gearbeitet. Dennoch wird eine Ein-/Ausfahrt aus der Halle auch teilweise in der Ruhezeit in Ansatz gebracht.

- ➔ **Bitte um Klärung des Sachverhaltes, da dies unter den Randbedingungen nicht nachvollziehbar ist.**

Verkehr, Kap. 7.4, S. 39

Gemäß der E-Mail der Stadt Hilden [25] wurden bei einer Verkehrszählung aus dem Jahre 2005 auf der Forststrasse 3.000 Fahrzeuge / 24 h und auf der Niedenstrasse bei einer Verkehrszählung aus dem Jahre 2013 4.588 Fahrzeuge / 24 h mit einem Lkw-Anteil von ca. 7 % gezählt (210 / 290 Lkw / 24 h).

Wie schon in unserer letzten Stellungnahme beschrieben, zweifeln wir die Höhe der Fahrzeuganzahl an.

In dem öffentlich zugänglichen Bericht zur Lärmkartierung von Grazy + Zanolli Engineering aus 2008 (070720 B 06084) von der Website der Stadt Hilden sind in Kap. 5.2.1. S.15 Verläufe von Gemeindestrassen zu sehen. Unter anderem Forst- und Daimerstrasse sind dort markiert. In Kap 5.2.2, S.16 dieses Berichtes wird als Eingangsdaten für die Gemeindestrassen für die Forststrasse ein DTV von 2600 KFZ/d (nach unserem Verständnis inkl. LKW) angegeben. Also 400 (ca. 13 %) Fahrzeuge weniger als in der Zählung von 2005. Die Daten der Zählung von 2005 konnten wir nicht finden.

- ➔ **Wir fordern die Offenlegung der Daten aus der/ den Verkehrszählung(en) im Bereich des Planungsgebietes und Erläuterung, auf welcher Basis die Ergebnisse für das Schallgutachten/die Verkehrsbelastung herangezogen wurden.**

Generelle Forderung

Die bereitgestellten Dokumente sind weder inhaltlich und fachlich in sich, noch im Bezug untereinander schlüssig und stellen somit keine Basis für eine Planungsgrundlage dar, da diese nicht eindeutig dargestellt wird.

Unter diesen Randbedingungen ist eine reelle Bürgerbeteiligung nicht möglich, da aktuell nicht klar dargestellt ist, welches Szenario dem Planungsstand entspricht

Die Möglichkeit sich ein komplettes Bild zu verschaffen ist dem Bürger verwehrt.

Vor dem Hintergrund haben wir folgende Forderungen:

- Seitens des Planungs – und Vermessungsamtes hat vor der Offenlage eines Bebauungsplanes als Minimalanforderung eine Prüfung auf Konsistenz der bereitgestellten Unterlagen zu erfolgen!
- Wir fordern, eine Überarbeitung und ein Abgleich sämtlicher Planungsdokumente und erneute Offenlegung auf Basis einer eindeutigen, klaren Planungslage, um im Rahmen einer öffentlichen Auslegung (Offenlage) eine Stellungnahme zum tatsächlichen Planungsstand abgeben zu können!



Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung

für den Bereich

„Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“

- Begründung -

redaktionelle Anpassungen vom 10.05.2019 in kursiv und unterstrichen

Gliederung

Teil A – Begründung	4
1. Planverfahren	4
2. Lage und Größe des Plangebiets	5
3. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes.....	6
4. Rechtsgrundlagen	6
5. Bisheriges Planungsrecht.....	7
6. Ziel und Zweck der Planung.....	8
7. Planinhalte.....	8
7.1 Städtebauliche Konzeption	8
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
7.4 Erschließung.....	12
7.5 Tiefgaragen	13
7.6 Private Grünflächen	13
7.7 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
7.8 Fläche für Versorgungsanlagen.....	15
7.9 Ver- und Entsorgung.....	15
7.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	15
8. Immissionsschutz.....	16
9. Hinweise	18
10. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	20

Teil B – Umweltbericht	21
1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	21
2 Ziele des Umweltschutzes	21
2.1 Allgemeine Umweltschutzziele	21
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	23
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	24
3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit.....	24
3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen	27
3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	29
3.4 Schutzgut Boden	31
3.5 Schutzgut Wasser	34
3.6 Schutzgut Klima und Luft.....	36
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	37
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	38
3.9 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf	38
4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	39
4.1 Geräusch-Emissionskontingent	39
4.2 Grünordnerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB).....	40
5 Entwicklungsprognose – 0-Variante	41
6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	42
8 Zusammenfassung	42
9 Quellen und Literaturverzeichnis	45

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 allerdings in der Zwischenzeit nicht mehr weiter verfolgt wird. 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 Angebotsbebauungsplan weitergeführt.

Der Beschluss zur 1. Offenlage einschließlich der Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte durch den Rat am 15.12.2010. Anschließend fand die 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.

Aufgrund des bestehenden Expansionsdrucks bei MC² wurde das Bauleitplanverfahren im Jahr 2017 weitergeführt.

Da die Firma MC² Europe inzwischen weitere Flächen im Umfeld des Plangebietes erworben hat, sollen diese Flächen auch in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, sodass diese Fläche Teil der Kontingentierungsrechnung werden. In die Planung werden daher Flächen im Nordwesten sowie im Westen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der Rat der Stadt Hilden beschloss in seiner Sitzung am 11.10.2017 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 20.09.2017 eine Erweiterung des Plangebietes sowie die Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage aus dem Jahr 2011 sowie die Durchführung einer erneuten Offenlage aufgrund der geänderten Planinhalte.

Diese erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 13.11.2017 bis einschließlich zum 15.12.2017, aus der wiederum Anregungen hervorgegangen sind. Aufgrund des Inhaltes dieser Stellungnahmen und der aus der im Beschlussvorschlag vorgeschlagenen Abwägung resultierenden Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf, ergab sich die Notwendigkeit einer weiteren Offenlage. Hierdurch wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit eingeräumt, auch zu den geänderten Festsetzungen Stellung zu beziehen.

Am 12.12.2018 hat der Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 21.11.2018 den erneuten Offenlagebeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des erneuten Offenlagebeschlusses erfolgte am 21.12.2018. Die erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 14.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.02.2019 bis einschließlich 20.03.2019.

Nach der zweiten erneuten Offenlage ist nur eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung sowie des Umweltberichts erfolgt. Die redaktionellen Anpassungen sind in der Begründung sowie im Umweltbericht kursiv und unterstrichen kenntlich gemacht.

2. Lage und Größe des Plangebiets

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

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfener Straße / Niedener Straße“ 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 Niedener Straße und im Süden durch die Düsseldorfener 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.

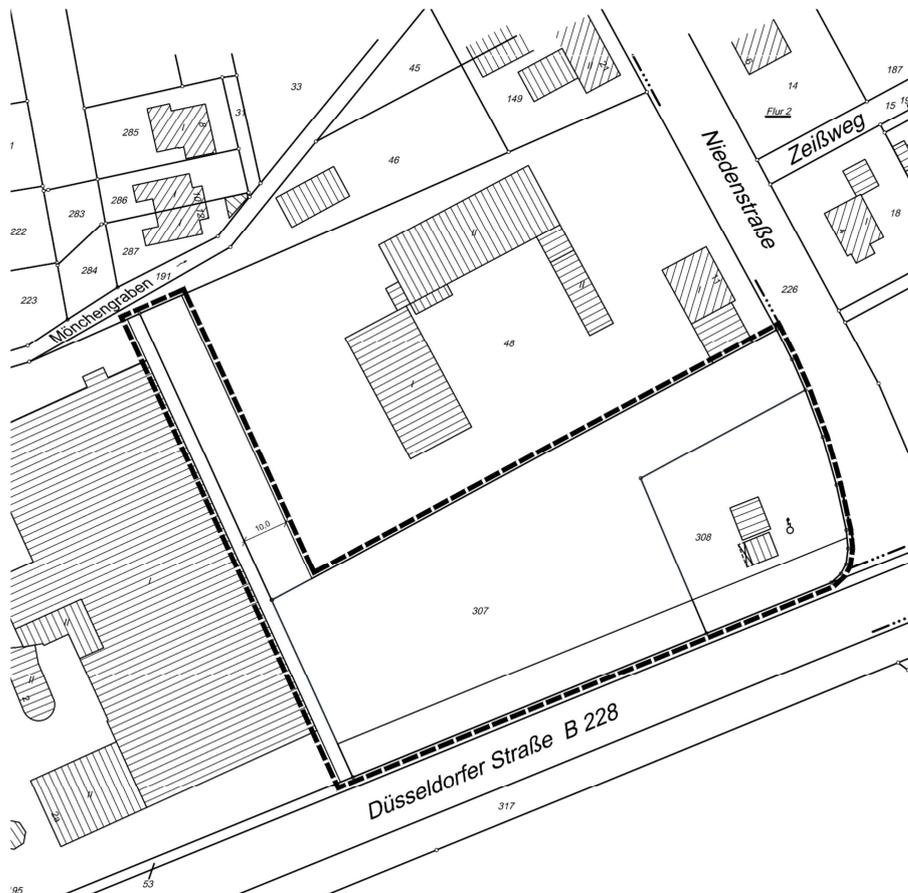


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103, 3. Änderung „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“; Quelle: verändert nach © Geobasis.NRW 2017

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 vorhanden. Diese fernmeldetechnischen Anlagen sind durch einen Zaun eingefriedet. Längs der Düsseldorfer 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 Düsseldorfer 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung

der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), ~~01.03.2000 (GV NRW S. 256)~~,
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2016.

Für die zeichnerischen Festsetzungen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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 wurde im bisherigen Gebietsentwicklungsplan (GEP99) der Bezirksregierung Düsseldorf als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Dies entspricht auch der Ausweisung im neuen Regionalplan. Gemäß der Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der Regionalplan Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten und löst damit den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als gegliedertes 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.

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 der 3. Änderung 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 Abstandsklasse 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.

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung für die Litter im Bereich eines HQ_{extrem} , d.h. die Flächen werden in sehr seltenen Fällen überflutet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

6. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Gewerbegebietsausweisung zur Düsseldorfer Straße hin erweitert, 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 Absicht, die Flächen des Plangebietes für eine Betriebserweiterung in Anspruch zu nehmen. Der Bedarf an weiteren gewerblichen Flächen in der Stadt Hilden wird erkannt. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (Angebotsplanung) soll die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen verfolgt werden. Auch sieht der wirksame 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 werden einem bereits ortsansässigen Unternehmen angemessene 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 vorhande-

nen Gehölzstrukturen entlang der Düsseldorfer Straße 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, soll eine Erschließung über öffentlichen Raum er-folgen und nicht über das bestehende und bebaute Firmengelände. Zudem wurde für den Fall einer Betriebserweiterung auch die Erschließung über die Forststraße mit Umfahrung der be-stehenden Halle geprüft. aus Gründen des Immissionsschutzes wurde dies Variante zunächst jedoch.

Im Nachgang zur ersten Offenlage wurde die Konzeption modifiziert. Durch die Einbeziehung zusätzlicher Flächen besteht nun die Möglichkeit, die bestehenden Hallen der Firma MC² Euro-pe auch in Richtung Osten zu erweitern. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebie-tes soll ausschließlich außerhalb der Nacht stattfinden, um Nutzungskonflikte mit der Nachbar-schaft zu vermeiden. Eine Zufahrt zum Plangebiet ist sowohl über die Forststraße als auch über die Niedenstraße grundsätzlich möglich. Mit dem Erwerb der zusätzlichen Flächen untermauert die Firma MC² Europe die Absichten, am bestehenden Betriebsstandort expandieren zu wollen. Die grundsätzliche Machbarkeit einer Erschließung über die Niedenstraße wurde im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissions-kontingente sind einzuhalten, der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist ei-ne Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nur sehr untergeordnet möglich. Die ur-sprünglich angedachte LKW-Umfahrt um die bestehende Halle ist ohne umfangreiche Schall-schutzmaßnahmen nicht möglich.

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. Dabei wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 103, 3. Änderung „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ das Gewerbegebiet in die Teilbereiche GE2, GE8a, GE8b und GE8C gegliedert. Die Nummerierung folgt dabei der Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung. Hier wurde das Gewerbegebiet in die Teilbereiche GE1 bis GE8 gegliedert, wobei sich das GE2 und das GE8 auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstrecken.

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 überwiegend 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. Im Nordwesten wird im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung die zulässige Höhe mit max. 51,0 m ü. NHN festgesetzt, sodass hier eine Erweiterung der westlich angrenzenden Halle möglich ist und eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen von der Düsseldorfer Straße hin zur nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung erfolgt. Aufgrund des Abstandes zur angrenzenden Wohnbebauung am Porscheweg und zur Wohnbebauung an der Niedenstraße wird sich die geplante Bebauung 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 oft vorkommen.

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 Niedenstraße sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft (siehe 6.1 städtebauliches Konzept). Eine Erschließung direkt von der Düsseldorfer Straße aus erfolgt nicht. Damit wurde der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW entsprochen und auf Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke verzichtet.

Eine Erschließung des Geländes ist somit sowohl über die Niedenstraße als auch über die Forststraße (über das Betriebsgelände von MC² Europe) grundsätzlich denkbar vorgesehen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen möglich.

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.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist grundsätzlich über die Niedenstraße vorgesehen. Eine Anbindung an die Forststraße ist, wie bereits dargelegt, aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente nur untergeordnet und in Verbindung weiterer Schallschutzmaßnahmen möglich. erfolgt von der Forststraße aus.

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 – der Stadt Hilden 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. 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 5.4 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.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt, diese wurde im Zuge des Verfahrens auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann überarbeitet und mit der Fachbehörde abgestimmt. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Maßnahmen und der geänderten Bewertung der Bestandsflächen verbleibt nun ein Defizit von 1.834 Ökopunkten. Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist daher die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

7.8 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet wird zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen fernmeldetechnischen Anlagen (Funkturn 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. Die Flächen werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, diese entwässert im Trennsystem. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz.

Die Flächen sind im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt, aufgrund der hydraulischen Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße und Forststraße ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Über Details der Rückhaltemaßnahmen und der Anschlussmöglichkeiten wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert entschieden.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.12.2017 soll im vorliegenden Bebauungsplan die Dachflächenniederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise per Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Dies wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt; einer ortsnahen (künstlichen) Versickerung im Plangebiet steht insbesondere die bekannte Altlastensituation entgegen. Versickerungsanlagen sind nicht geplant.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt, um etwaige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden.

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

Schallschutz

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. 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 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 werden im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens bei Vorlage einer konkreten Vorhabenplanung erteilt. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zeigt, dass die Erschließung des Plangebietes im Tageszeitraum möglich ist. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens werden daher zeitliche Einschränkungen zur Nutzung berücksichtigt werden, um Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung zu vermeiden.

Des Weiteren wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung bereits dargelegt, dass sich der anlagenbezogene Verkehr mit dem übrigen Verkehr 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.

In diesem Kontext ist bei der Festlegung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16) hinzuweisen. Gemäß des Urteils müssen im Stadtgebiet der plangebenden Kommune grundsätzlich Gewerbeflächen vorhanden sein, in denen das Nutzungsspektrum des § 8 BauNVO planungsrechtlich ausgeschöpft werden können. Dies ist in Hilden der Fall; es bestehen ausreichende Gewerbe- und Industriegebiete, in denen Gewerbebetriebe aller Art (gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO) planungsrechtlich zulässig sind.

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 geplanten 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 Verkehrsgeräuschen 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.

SEVESO-III-Richtlinie

Im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, südlich der Düsseldorfer Straße, befindet sich der Betriebsbereich der 3M Deutschland GmbH in Hilden. Im Jahr 2013 wurde im Auftrag der Stadt ein Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens werden Abstandsempfehlungen im Hinblick auf Wärmestrahlung und Toxizität gegeben. Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des Achtungsabstandes aufgrund der Richtlinie VDI 3783. Darüber hinaus liegen weite Teile des Plangebietes innerhalb der Abstandsempfehlung auf Grundlage des Beurteilungswertes für Wärmestrahlung beim Brand von Aceton. Das Gutachten zeigt jedoch auch auf, dass es sich im Umfeld der Betriebe um eine Gemengelage handelt. Bereits heute befindet sich östlich der Niedenstraße eine realisierte Wohnbebauung.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde daher ein ergänzendes Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG innerhalb des Bebauungsplans Nr. 103-03 der Stadt Hilden durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis ist die Realisierung der geplanten Betriebsangehörigen Wohnungen innerhalb des angemessenen Abstandes eines Betriebsbereiches sowie innerhalb eines Gewerbegebietes im Sinne des § 50 BImSchG möglich.

Ferner schlägt der Gutachter vor, dass Einzelhandel (Werksverkauf) zur Wahrung angemessener Abstände ausgeschlossen werden sollte. Dieser Empfehlung wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht gefolgt, da im Fall des Unternehmens MC² Europe der Verkauf von Messeartikeln nicht mit dem klassischen Einzelhandel an Endkunden vergleichbar wäre und es sich um einen sehr kleinen Kundenkreis handeln würde. In diesem Fall wären geeignete Maßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

9. Kennzeichnung

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Das Flurstück 313, ist Bestandteil der Fläche mit der Nummer 35369/4 Hi „Umgebung Fa. Radenberg und Fa. Herzog“, welche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Altlastenklasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ verzeichnet ist.

Im Bebauungsplan wird der entsprechende Bereich des Plangebietes gekennzeichnet und ein Hinweis aufgenommen, dass bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen ist.

Das Thema Altlasten und Bodenschutz wird zudem im Umweltbericht behandelt.

10. 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.

Zudem verlaufen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze Leitungen der Gas-LINE. Die Kabelschutzrohranlage liegt in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Achse). Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Das Merkblatt "Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" ist zu berücksichtigen.

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.

Bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume sind Maßnahmen zur Risikominimierung (Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Tiere vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartierangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen.

Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich die zwei Grundwassermessstellen (MG 4/1 und MG4/2), welche Bestandteil des regelmäßigen Monitorings des Kreises Mettmann zur Eintragung der LCKW-Grundwasserbelastung Hilden-Benrath sind. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes und einer Überplanung der bestehenden Grundwassermessstellen ist ein adäquater Ersatz in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann zu schaffen. Darüber hinaus liegt der Stadt Hilden sowie dem Kreis Mettmann von Seiten der heutigen Grundstückseigentümer eine entsprechende Absichtserklärung vor.

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.

11. 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 im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgenommen und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert.

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist (wie in Kapitel 7.7 dargestellt) die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

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 Nebenanlagen. 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 (RPD 2018) 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.

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung für die lter im Bereich eines HQ_{extrem}, d.h. die Flächen werden in sehr seltenen Fällen überflutet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

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 gesamtstädtischen 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 2018 durch die TAC–Technische Akustik im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt. Diese zeigt, dass durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiet (GE) im gesamten Plangebiet unterschritten werden.

¹ Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße/ Niedenstraße“ in Hilden-West, erstellt am 27.08.2018, TAC – Technische Akustik - Heinrich-Hertz-Straße 3 - 41516 Grevenbroich

Im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, südlich der Düsseldorf er Straße, befindet sich der Betriebsbereich der 3M Deutschland GmbH in Hilden. Im Jahr 2013 wurde im Auftrag der Stadt ein Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens werden Abstandsempfehlungen im Hinblick auf Wärmestrahlung und Toxizität gegeben. Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des Achtungsabstandes aufgrund der Richtlinie VDI 3783. Darüber hinaus liegen weite Teile des Plangebietes innerhalb der Abstandsempfehlung auf Grundlage des Beurteilungswertes für Wärmestrahlung beim Brand von Aceton. Das Gutachten zeigt jedoch auch auf, dass es sich im Umfeld der Betriebe um eine Gemengelage handelt. Bereits heute befindet sich östlich der Niedenstraße eine realisierte Wohnbebauung.

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.

Der Großteil des Plangebietes ist parallel der Düsseldorf er 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 Festsetzung 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.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde ein ergänzendes Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG innerhalb des Bebauungsplans Nr. 103-03 der Stadt Hilden durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis ist die Realisierung der geplanten Betriebsangehörigen Wohnungen innerhalb des angemessenen Abstandes eines Betriebsbereiches sowie innerhalb eines Gewerbegebietes im Sinne des § 50 BImSchG möglich.

Ferner schlägt der Gutachter vor, dass Einzelhandel (Werksverkauf) zur Wahrung angemessener Abstände ausgeschlossen werden sollte. Dieser Empfehlung wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht gefolgt, da im Fall des Unternehmens MC² Europe der Verkauf von Messe-

artikeln nicht mit dem klassischen Einzelhandel an Endkunden vergleichbar wäre und es sich um einen sehr kleinen Kundenkreis handeln würde. In diesem Fall wären geeignete Maßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

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 ermöglicht 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.

Hinichtlich des unmittelbar südlich der Düsseldorfer Straße angrenzenden Störfallbetriebes sind grundsätzlich die vorgesehenen Nutzungen des Plangebietes möglich, im Zuge von Baugenehmigungsverfahren sind jedoch geeignete Maßnahmen festzulegen, welche eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch minimieren.

Bewertung: gering-mäßig

3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen

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 erfassen. 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 von planungsrelevanten Arten im Bereich des Plangebietes nachgewiesen 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. Lediglich die Gehölzstrukturen könnten potentiell für die Avifauna von Bedeutung sein. Diese werden jedoch bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht nur geringfügig 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 in diesem Bereich erhalten werden kann. Lediglich im nördlichen Bereich kann es zum Verlust der Gehölzstruktur kommen dieser Eingriff wird jedoch bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitet.

Im nördlichen Bereich des Teilgebietes GE 8c wurden in einer ergänzenden Ortsbegehung im Frühjahr 2019 im Rahmen der Artenschutzprüfung zwei Bäume mit Spechthöhlen festgestellt. Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend ausschließen zu können, werden im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Es ist bereits ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan auf die einzuhaltenden Rodungszeiten gemäß § 39 BNatSchG enthalten. Die Hinweise werden gemäß den Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann ergänzt, sodass bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume Maßnahmen zur Risikominimierung (artenschutzrechtliche Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen sind, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Individuen vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartiersangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen. Die Vorschriften des § 45 Abs. 7

BNatSchG zur Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann zur Fällung der Quartierbäume bleiben davon unberührt.

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.

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.

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, ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wird den gutachterlichen Ausführungen Rechnung getragen und eine Festsetzung aufgenommen, dass die Beleuchtung von Stellflächen und Wegstrukturen außerhalb von baulichen Anlagen sowie die eventuelle Beleuchtung der Außenbereiche / Gartenanlagen ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern zu realisieren ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/Biototypen 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 (Betriebserweiterungsfläche 3 M Deutschland).

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.

Ferner wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen 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 sind. 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.

Darüber hinaus wurde im landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein Defizit von 1.834 Ökopunkten ermittelt, welches plangebietsextern ausgeglichen wird. Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung aufgenommen, dass aus dem Ökokonto der Stadt Hilden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet werden. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326. Gegen die Zahlung von 5,00 € pro Ökopunkt werden die für die Kompensation erforderlichen Wertpunkte gekauft. Die Abbuchung ist für den Eingriffsverursacher kostenpflichtig. Die Kostenerstattung ist in einem öffentlichrechtlichen Vertrag näher zu regeln.

Somit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis

Durch den Erhalt des wesentlich das StraÙenbild prägende Baumbestandes entlang der Düsseldorfener Straße sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Bewertung: Es werden keine erheblichen 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.

Gemäß der Stellungnahme des Kreises Mettmann (Untere Bodenschutzbehörde) vom 05.12.2017 werden folgende Ausführungen zum Thema Altlasten ergänzt:

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Das Flurstück 313 ist Bestandteil der Fläche mit der Nummer 35369/4 Hi „Umgebung Fa. Radenberg und Fa. Herzog“, welche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Altlastenklasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ verzeichnet ist:

[Zitat]

Im Rahmen einer stadtweiten Bodenluftuntersuchungskampagne des Kreises Mettmann wurden 1991 im Bereich der aneinandergrenzenden Standorte erhöhte LCKW-Gehalte in der Bodenluft ermittelt. Die daraufhin 1992 vom Kreis veranlassten ergänzenden Untersuchungen ergaben neben einer Bestätigung der Bodenluftbelastung erhebliche Grundwasserkontaminationen (Tetrachlorethen) im Abstrombereich beider Betriebe. Um Ursache, Ausmaß und Quelle der LCKW-Grundwasserbelastungen zu ermitteln, beauftragte der Kreis im Oktober 1994 ein Sachverständigenbüro zunächst mit weiteren Bodenluftuntersuchungen. Die 1995 vorgelegten

Befunde ergaben ein diffuses Bild der Schadstoffverteilung, so dass eine Zuordnung der Belastungen zu einem der beiden Betriebe bzw. zu beiden Betrieben gleichermaßen nicht möglich war.

Die Stadt Düsseldorf stellte 1996 Untersuchungsergebnisse vor, nach denen eine Belastungsfahne aus dem Bereich der Fa. Radenberg und der Fa. Herzog in Düsseldorf Stadtgebiet gelangen soll. Im Rahmen der Grundwasserstudie des Kreises Mettmann im Grenzbereich der Städte Düsseldorf und Hilden (vgl. 6370/1 Hi) sollten auch die Darstellungen der Stadt Düsseldorf untersucht werden. Der im April 1997 vorgelegte Bericht macht deutlich, dass ein Zusammenhang des Belastungsbereiches der Fa. Radenberg / Fa. Herzog mit Düsseldorf Schadensfällen nicht besteht.

Zur Ermittlung von Verursacher und Eintragstelle hat der Kreis Bodenluft- und weitere Grundwasseruntersuchungen an den vorhandenen Messstellen verdichtet und auch in das nähere Umfeld der Standorte ausgedehnt. Der Ende 1999 vorgelegte Bericht verdeutlicht, dass sowohl im Bereich der Fa. Radenberg als auch im Bereich der Fa. Herzog mäßige Bodenluftbelastungen vorhanden sind. In der näheren Umgebung der beiden Standorte konnten dagegen keine Belastungen festgestellt werden. Die Befunde erklären sich möglicherweise aus der hohen Grundwasserbelastung, die in die darüber liegende Bodenluft ausgast.

Trotz der umfangreichen Untersuchungen konnten Eintragstelle und Verursacher des Schadens nicht ermittelt werden. Im nächsten Schritt veranlasste der Kreis im Mai 1998 die Planung und Errichtung eines Grundwassermessstellennetzes. Da im Februar 2000 mit der Stadt Düsseldorf eine gemeinsame Bearbeitung der weiträumigen LCKW-Grundwasserbelastungen im Grenzbe- reich Hilden / Düsseldorf (vergl. Einführung) vereinbart wurde, bestand die Stadt Düsseldorf da- rauf, auch die bereits vom Kreis beauftragten Maßnahmen im Bereich der Standorte Radenberg und Herzog in die gemeinsame regionale Untersuchungskampagne zu integrieren.

Auf Drängen der Bezirksregierung folgte der Kreis diesem Ersuchen und stellte zunächst die hier laufenden Grundwasseruntersuchungen ein. Im August 2001 wurde gemeinsam von Stadt Düsseldorf und Kreis der Auftrag für die regionalen Sanierungsuntersuchungen einschließlich der Errichtung weiterer Grundwassermessstellen erteilt. Allein auf Hildener Stadtgebiet und so- mit auch im Abstrombereich der Firmen Radenberg und Herzog wurden 2001/2002 insgesamt 34 neue, bis zu 80 m tiefe Messstellen errichtet. Sowohl für die Gutachterleistungen als auch für die Errichtung der Grundwassermessstellen hat das Land Fördermittel in Höhe von 80% der Projektkosten bewilligt. Nach Vorlage und Auswertung des Berichts zur Sanierungsuntersu- chung vom August 2002 fand zur Erörterung und weiteren Verfahrensweise am 28. 10. 2002 die Abschlussbesprechung bei der Bezirksregierung statt. Im Gutachten wird bestätigt, dass im Grenzbereich Hilden/Düsseldorf-Benrath großräumige Grundwasserverunreinigungen mit LCKW vorliegen. Ausgehend und teilweise überlagernd erstrecken sich in der Spitze ineinander verlaufende Grundwasserbelastungsfahnen von insgesamt 2.800 m Länge und maximal 750 m Breite. Emissionsherde in Hilden sind das ehem. Mannesmann-Gelände (gesichert), die Fa. ICI (vermutet/fraglich) und die Fa. Herzog (vermutet/fraglich). Die Schadstofffahnen sind insgesamt weitgehend lagestabil. An den Rändern der Belastungsbereiche mit sinkenden LCKW-Gehalten findet nachweislich ein natürlicher Schadstoffabbau statt. Einzugsgebiete von Trinkwasserge- winnungsanlagen sind nicht betroffen. Die Schadstoffkonzentrationen in den Belastungsfahnen erreichen maximal 500 µg/l, liegen räumlich überwiegend zwischen 200 und 300 µg/l, also auf mäßigem Niveau. Unmittelbare bzw. akute Gefahren sind nicht ersichtlich. Ein Handlungsbedarf

besteht zwar, jedoch nicht unverzüglich. Unbestritten ist dagegen die Notwendigkeit der jeweiligen Herdsanierungen.

Auf der Grundlage der von der Bezirksregierung verfügbaren Sanierungsvariante wurde mit Bewilligung von Landesmitteln im Mai 2003 von Stadt Düsseldorf und Kreis Mettmann die gemeinsame behördliche Sanierungsplanung in Auftrag gegeben. 2006 und 2007 wurden auf dieser Grundlage die 12 Sanierungsbrunnen sowie weitere 22 Messstellen auf Hildener Stadtgebiet errichtet. Die Planungen für die Wasseraufbereitungsanlage und dem dazugehörigen Rohrleitungsnetz sind in 2008 abgeschlossen worden. Nach Vertragsunterzeichnung im Februar / März 2009 ist nach öffentlicher Ausschreibung im August 2009 mit der Errichtung der Sanierungsanlage im Fahnenabschnitt an der Reisholzstraße begonnen worden. Seit April 2010 wird aus den 12 Brunnen auch das Grundwasser aus dem Bereich Radenberg und Herzog erfasst, sodass zukünftig zumindest der weitere Abstrom von belastetem Wasser verhindert wird.

Bei einem Hallenabriss im Dezember 2008 konnte der Untergrund unterhalb der Betriebshalle von Herzog untersucht werden. Dabei sind weder im Boden, noch in der Bodenluft Hinweise auf Schadstoffeinträge festgestellt worden. [Zitatende]

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.

Im Bebauungsplan wird die Fläche mit der Nummer 35369/4 Hi „Umgebung Fa. Radenberg und Fa. Herzog“, welche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Altlastenklasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ verzeichnet ist, gekennzeichnet. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen ist.

Zwei Grundwassermessstellen existieren im Bereich der Firma mc² Europe, die Bestandteil des regelmäßigen Monitorings des Kreises Mettmann zur Erfassung der LCKW-Grundwasserbelastung Hilden-Benrath sind. Diese Grundwassermessstellen werden durch den Bebauungsplan nicht verändert. Sofern sie aufgrund von Bautätigkeiten entfallen müssten, wären sie jedoch adäquat zu ersetzen.

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 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 im Mittel von 43 mNHN wurde ein durchschnittlicher Wasserstand an den aktiven Grundwassermessstelle der Bezirksregierung Düsseldorf an der Walter-Wiederhold-Straße (LGD-Nr. 036460175) sowie der Grundwassermessstelle des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz an der Niedenstraße/Eichenstraße (LGD-Nr. 031020318) von 39,62 mNHN bzw. 39,29 mNHN gemessen. Folglich sind Flurabstände von ca. 3 bis 4 m zu erwarten.

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, eine 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 begrünten Teilbereichen des Plangebietes im Süden eine natürliche Versickerung des dort im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Flächen des Plangebietes an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, diese entwässert im Trennsystem. Einer Versickerung im Plangebiet steht insbesondere die bekannte Altlastensituation entgegen. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird folglich der Regenwasserkanalisation zugeführt. So ist das Plangebiet bereits im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt, aufgrund der hydraulischen Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße und Forststraße ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist.

Über Details der Rückhaltemaßnahmen und der Anschlussmöglichkeiten wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert entschieden.

Bei der Errichtung einer Tiefgarage ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Da es zu baubedingten und temporären Eingriffen in den Grundwasserkörper kommen kann, so ist voraussichtlich die Umsetzung einer „weißen Wanne“ im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig.

Es 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. Die Untere Wasserbehörde ist in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bewertung: Es werden keine erheblichen 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

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.

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

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-mittel 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 Nidenstraße 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 Landschaft 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 ein zusätzliches externes Kompensationserfordernis (1.834 Ökopunkte). 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 je 50,0 m² Vegetationsfläche zu pflanzen. Bäume innerhalb des Gewerbegebietes werden über die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden ersetzt.

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). Ergänzend hierzu wird die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

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

4.1 Geräusch-Emissionskontingent

Im Rahmen des Planverfahrenes 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 Gewerbebezugsflächen 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.

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden vorab ab-

zustimmen. 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 Fläche 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 auch im Gewerbebereich 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 sowie Wohngebäude 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 sol-

len demnach reduziert und längs der Düsseldorf er Straße analog des westlich anschließenden Teilbereichs des Bebauungsplanes entlanggeführt werden. So soll ein gleichmäßig breiter Grünstreifen zwischen der Düsseldorf er 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 voraussichtlich keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird. Es wurden keine sonstigen Arten festgestellt, für welche die Verbotstatbestände gem. BNatSchG § 44 der Planung entgegenstünden. Bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume sind Maßnahmen zur Risikominimierung (Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden.

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 gesamstädtischen 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786))
- BauO NRW – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421)
- BNatSchG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNatSchG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bezirksregierung Düsseldorf, Regionalplan (RPD) Stand 2018, Düsseldorf
- 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.
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung – Hilden – „Düsseldorfer Straße/Niederstraße“ vom 22.05.2017
- 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-NIEBE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Vhw Verlag.

- TAC Technische Akustik: Gutachten, Bericht TAC 3268-128-C; Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Düsseldorfer Straße/Niederstraße“ in Hilden-West vom 27.08.2018 (redaktionell ergänzt)

- UCON GmbH: Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 103-03 der Stadt Hilden vom 17.04.2018

Haan, 10.05.2019

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

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:

Stand: 10.05.2019

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

(gem. § 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 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

5.3 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 5.4 angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

5.4 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.

Kennzeichnung:

1. Altlasten

Bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der gekennzeichneten Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

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~~ Versorgungsträger

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.

Zudem verlaufen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze Leitungen der GasLINE. Die Kabelschutzrohranlage liegt in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Achse). Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Das Merkblatt "Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" ist zu berücksichtigen.

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.

Bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume sind Maßnahmen zur Risikominimierung (Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Tiere vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartierangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen.

4. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird empfohlen.

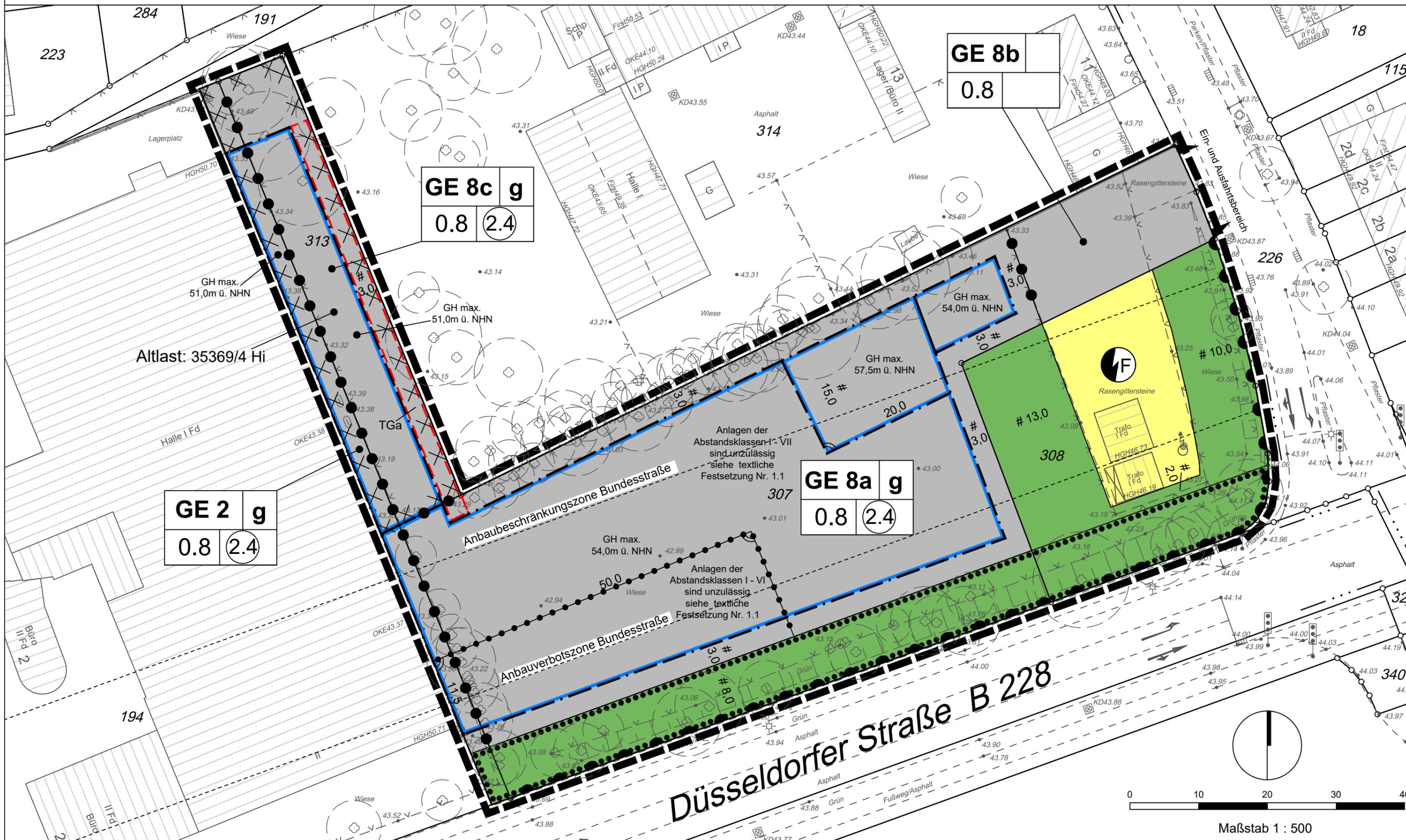
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

5. 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.

Entwurf Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung "Düsseldorfer Straße / Niedenstraße"



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 Bundesgesetz 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 Betriebsbeschränkungen 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 Dimensionenkünfte 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 Ableitungsanlagen 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).

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 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Um den Verlust der Bioproduktionsausgleichsflächen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökoko der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Golden/Südlich lter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

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

Innerhalb der festgesetzten Gewerbebetriebsflächen 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: 5,4 angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

5.4 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-Immissionssschutzes 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 _{eq} [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 (Zweckbestimmte Freizeitanlagen)	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.

Kennzeichnung:

1. Altlasten

Bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der gekennzeichneten Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

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 Versorgungsträger

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 Versorgungsträgern abzustimmen. Bei Neupflanzung von Bäumen ist, wenn möglich, ein Abstand zur Leitung einzuhalten. Ist dies nicht möglich ist ein geeigneter Leitungsschutz einzubauen.

Zudem verlaufen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze Leitungen der GasLINE. Die Kabelschutzrohranlage liegt in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Achse). Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Das Merkblatt "Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit anliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" ist zu berücksichtigen.

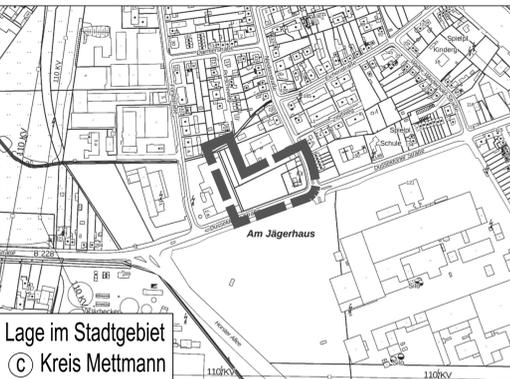
3. Artenschutz

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.

Bei der Fällung der (potenziellen) Quartierbäume sind Maßnahmen zur Risikominimierung (Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen, die durch eine ökologische Bauleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Tiere vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesetzt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartierangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen.

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 (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

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

1.3.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GH max. 57,5m ü. NHN 2.8. Höhe baulicher Anlagen

WH max. 54,0m ü. NHN 2.8. Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

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)

Zweckbestimmung: Tiefgarage

15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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

Geschossigkeit

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandener Bachlauf

Flurstücksnummer

Flurgrenze

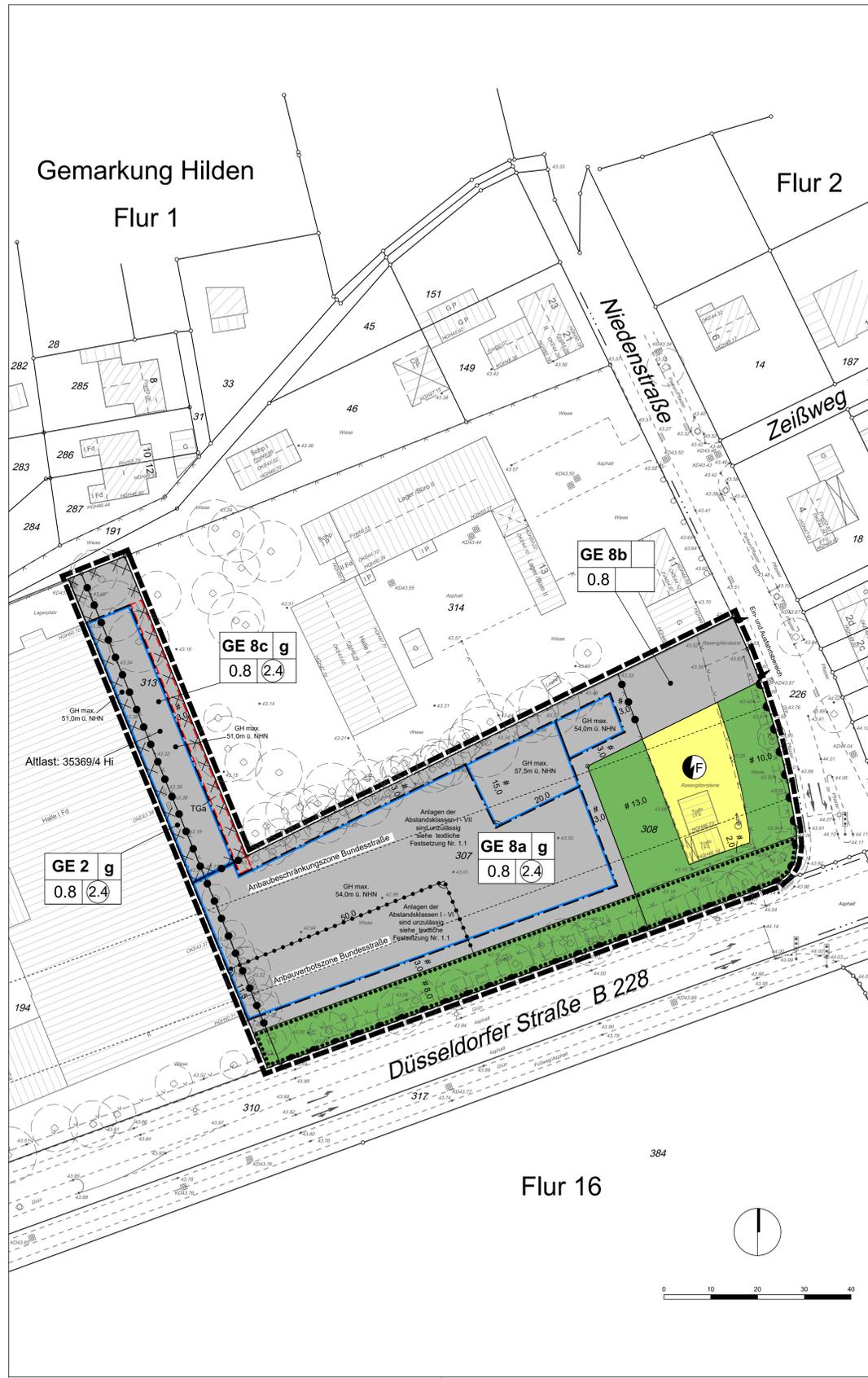
vorhandene Geländehöhe in m über Normalhöhennull NHN

Kanaldeckel

Bordstein, Fahrbahnrand

Baum mit Kronendurchmesser

Grundwassermessstelle



Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	
Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), Bauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV-NRW S. 256) 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in ihren jeweils zur Zeit geltenden Fassungen.	
Plangrundlage	
Anfertigung nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und geometrisch eindeutig bescheinigt. Haan, den	
(Benollt) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	
Entwurf	
Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung. Hilden, den	
(Groll) Stadt Hilden	(Feismann) Stadtplaner AKNW
Ausfertigervermerk	
Der Rat der Stadt Hilden hat am diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss. Hilden, den	
(Alkenings) Bürgermeisterin	Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag
Inkrafttreten	
Am wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht. Hilden, den Im Auftrag	
(SachbearbeiterIn)	
Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage	
Der eingetragene Entwurf und die Textlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden beschlossenen Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung. Bestandteil dieser Änderung sind alle Eintragungen in Lila. Hilden, den Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag	
(SachbearbeiterIn)	
Verfahren	
Aufstellungsbeschluss:	14.07.2010
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	30.07.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	30.08.2010 - 04.10.2010
Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:	23.09.2010
Offenlagebeschluss einschl. der Abhandlung der Anregungen durch den Rat:	15.12.2010
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage:	03.01.2011 - 11.02.2011
Offenlagezeitraum:	10.01.2011 - 11.02.2011
Änderung des Aufstellungsbeschlusses:	11.10.2017
Offenlagebeschluss einschl. der Abhandlung der Anregungen durch den Rat:	11.10.2017
Bekanntmachung des erneuten Offenlagebeschlusses:	06.11.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage:	06.11.2017 - 15.12.2017
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB:	13.11.2017 - 15.12.2017
Erneuter Offenlagebeschluss einschl. der Abhandlung der Anregungen durch den Rat:	21.12.2018
Bekanntmachung des erneuten Offenlagebeschlusses:	21.12.2018
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB:	14.01.2019 - 15.02.2019

Maßstab 1: 500

Hilden

Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung

- Entwurf - für den Bereich

"Düsseldorfer Straße / Niederstraße"

Stand nach Offenlage: 10.05.2019