

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 247
hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 06.04.2006

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 05.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Westen des Hildener Stadtgebietes. Es wird begrenzt durch die Düsseldorfer Straße im Süden, die Walter-Wiederholdstraße im Westen, die nördliche Grenze der Flurstücke 268, 271, 260 und 262 im Norden sowie die östliche Grenze der Flurstücke 262 und 263 im Osten. Alle Flurstücke liegen in Flur 2 der Gemarkung Hilden.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 06.04.2006 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Die Anwohner und Eigentümer des betroffenen Plangebietes wurden schriftlich eingeladen. Der betroffene Bürgerverein erhielt ebenfalls eine Einladung. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Herr Reffgen
3. als Vertreter der Verwaltung: Frau Reimann, Herr Danscheidt, Herr Groll, Herr Stuhlträger, Herr Thoma

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 19.20 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor.

Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn Groll über den Ablauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen. Herr Groll erklärte, das Ziel dieses Planverfahren sei es, eine stadtverträgliche Regelung der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet zu erreichen.

Auf der Grundlage des Nahversorgungs- und Einzelhandelsgutachtens der Stadt Hilden, welches vom Rat der Stadt Hilden am 1. März 2006 als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen beschlossen wurde (sog. „Hildener Liste“), soll eine Konkretisierung zulässiger bzw. nicht zulässiger Nutzungen erreicht werden.

Im Detail geht es um den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Durch diese Festsetzungen soll eine Schädigung der Hildener Innenstadt sowie der dezentralen Nahversorgungsbereiche vermieden werden.

Außerdem informierte Herr Groll die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll werde.

Anschließend wurde um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden gebeten.

Die Bürgerinnen und Bürger nahmen zum Bebauungsplan Nr. 247 wie folgt Stellung:

Wie kommt eine solche Liste, die Aussagen über zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente macht, überhaupt zustande?

Herr Groll erklärte hierzu, durch entsprechende Recherchen seitens der Gutachterfirma, Vergleiche mit anderen Städten sowie unter Berücksichtigung des Einzelhandelserlasses NRW sei diese sog. „**Hildener Liste**“ erarbeitet worden. Sie beschäftigt sich mit der besonderen Situation in Hilden und soll zur Struktursicherung der vorhandenen Versorgungsbereiche beitragen.

Wichtig – besonders dann, sollte es im Einzelfall zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommen – sei dabei, dass sie sich in einigen Punkten von anderen Städten unterscheide aufgrund der Eigenheiten in Hilden.

Welcher Betrieb soll hier denn eigentlich ausgeschlossen werden?

Herr Groll meinte, es sei ein offenes Geheimnis, dass sich hierbei um den „Fressnapf“ handle. Dieser Fachmarkt für Tiernahrung und –Zubehör stimmt nicht mit den Zielen des Zentrenkonzeptes der Stadt Hilden überein. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sollen primär den Innenstadtstandorten sowie den Nahversorgungszentren der Stadtteile vorbehalten bleiben. Die „**Hildener Liste**“ stuft den „Fressnapf“ als nahversorgungsrelevant ein.

Der anwesende Vertreter der hi Development und Stadtentwicklung GmbH aus Dortmund, Eigentümer der Immobilie Düsseldorfer Straße 104, meldete sich daraufhin zu Wort:

Ihm sei kein Gutachten bekannt, in dem das Sortiment Heim- und Kleintierfutter als nahversorgungsrelevant eingestuft wurde.

Und Städte wie Köln, Soest und Osnabrück stufen Tiernahrung als nicht-zentrenrelevant ein. Ausnahme: Das BBE-Gutachten für die Stadt Hilden, welches argumentiert, die Nahversorgungsrelevanz ergebe sich dadurch, dass einige Lebensmittel- und Drogeriemärkte Kleintierfutter als Randsortiment führen.

Nach seiner Auffassung seien Tiernahrung und Zoologiebedarf weder nahversorgungs- noch zentrenrelevant.

Der Standort Düsseldorfer Straße/Walter-Wiederholt-Straße sei dagegen bereits heute durch den Toom-Getränkemarkt und Jacques' Wein-Depot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten besetzt.

Er rege deshalb an, die textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf Nr. 247 wie folgt zu ändern:

Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. – also das „nahversorgungsrelevant“ herausnehmen.

Warum Sortimente wie Antiquitäten oder antike Teppiche als zentrenrelevant eingestuft seien, wollte ein Bürger wissen. Er wies darauf hin, dass die hohen Innenstadtmieten Geschäfte im Innenstadtbereich verhindern würden.

Herr Groll sagte hierzu, ein funktionierendes Stadtzentrum sei erforderlich für eine Stadt. Die Kontrolle von Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Citylage sei deshalb wichtig. Im B-Planbereich seien die in der Liste aufgeführten Sortimente nicht zulässig, selbst wenn sie weniger als 100qm Größe beanspruchen. Das bedeute jedoch nicht, dass dies außerhalb des Plangebietes im Hildener Westen generell der Fall sei.

Man möge doch bitte das eine oder andere aufgelistete Sortiment auf seinen Ausschluss hin noch mal überprüfen, so der Bürger der vorher bereits gestellten Frage. Dies betreffe besonders die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Herr Groll sagte zu, dies als Anregung mit ins Protokoll aufzunehmen.

Nach Ende der Diskussion erklärte **Herr Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in ca. 2 – 3 Wochen im Vermessungs- und Planungsamt zur Verfügung stünde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 20:30 Uhr.

Groll

Anwesenheitsliste

Bürgeranhörung

am Donnerstag, den 06. 04. 2006

Bebauungsplan Nr. 247

für den Bereich

Düsseldorfer Straße/Walter Wiederhold - Straße

Name/Fa.

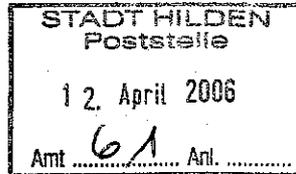
Anschrift

Bergner	W. W - Str.
Sarschek / ICI Packaging	Düsseldorfer Str. 102
KURTH, HT DEVELOPMENT	JOACHIMSTR. 2. DORTMUND
Trees, M+H.	Ferdinandstr. 42
Thamendick H+K	W-Wiederhold-Str. 11
S. Aberspach	Niederstr. 61
Thamendick H	W-Wiederhold-Str. 11
M. Lange	Niederstr. 8
M. Voigt	Röntgenstr. 2

hi Development und Stadtentwicklung GmbH, Joachimstraße 2, 44147 Dortmund

Stadt Hilden
Herrn Lutz Groll
Postfach 100880

40708 Hilden



vorab per Fax 02103 / 72 - 622

[Handwritten signature]
R.Y.

10.04.2006 HJK

Bürgeranhörung für den Bebauungsplan Nr. 247 Anregungen und Bedenken

Sehr geehrter Herr Groll,

zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan äußern wir als Eigentümer der Immobilie
Düsseldorfer Str. 104 folgende Anregungen und Bedenken:

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente laut der Hildener Liste (BBE-Gutachten) umfassen
das Sortiment Heim- und Kleintierfutter.

In keinem anderen uns bekannten Gutachten ist Heim- und Kleintierfutter als
nahversorgungsrelevant deklariert. Als Beispiele seien genannt:

- Das Interkommunale Gutachten des Kreises Mettmann von 2001, in Auftrag gegeben
unter anderem von der Stadt Hilden, (hier wird Tiernahrung als zentrenrelevant
deklariert)
- Die Kölner Liste, Basis diverser Bebauungspläne in Nordrhein-Westfalen, die Tiernahrung
explizit als eine mögliche Warengruppe bezeichnet, die als nicht zentrenrelevant
eingestuft werden kann.
- der Einzelhandelserlass NRW von 1996, der nahversorgungsrelevante Sortimente mit
Waren des täglichen Bedarfs gleichsetzt und insbesondere jene Sortimente benennt, die
die Grundversorgung mit Lebensmitteln sicherstellen.
- das CIMA-Gutachten für Soest vom Mai 2005 definiert Tiernahrung zusammen mit
Zoologiebedarf als nicht-zentrenrelevant.
- die GfK definiert für Osnabrück im September 2001 Zoobedarf (ohne Unterteilung nach
Tiernahrung) ebenfalls als nicht-zentrenrelevant.

Im BBE-Gutachten wird Nahversorgungsrelevanz damit begründet, dass Heim- und
Kleintierfutter in der Regel als Randsortiment in Lebensmittel- und Drogeriemärkten geführt
wird. Da dies ist in allen Städten und Gemeinden des Bundesgebietes der Fall ist, erscheint
nicht nachvollziehbar, dass nur in Hilden Tiernahrung als nahversorgungsrelevant definiert
wird. Nach unserer Auffassung gibt es keine strukturellen Unterschiede - in Bezug auf
Tiernahrung - zwischen der Situation des Hildener Einzelhandels und dem Rest des
Bundesgebietes.

Stadtverw-Groll-060410-bf

Ferner stellt sich die Frage, warum die BBE Tiernahrung und Zoologieartikel voneinander trennt. Fast alle Gutachten fassen diese faktisch zusammengehörigen Sortimente zusammen oder nennen sie gleichberechtigt und in derselben Kategorie. Nach unserer Kenntnis gibt es keine Läden, die nur eines dieser Sortimente führen. Wozu also diese Unterscheidung?

Nach unserer Auffassung ist Tiernahrung und Zoologiebedarf weder nahversorgungs- noch zentrenrelevant. Bezüglich der Auswirkungen auf die Innenstadt führen die Gutachter folgerichtig aus, dass die Ansiedlung eines nennenswerten Zoologiefachgeschäftes in der Innenstadt als sehr unwahrscheinlich anzusehen ist und demzufolge keine Zentrenrelevanz vorliegt. Auch nach unserer Kenntnis gibt es in Innenstädten keine derartigen Betreiber.

Auch vom Sinn her gehören Zoologiefachgeschäfte nicht in die Innenstadt, da - entsprechend Einzelhandelserlass NRW - sich zentrenrelevante Sortimente dadurch auszeichnen, dass sie z.B. viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig in Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, überwiegend ohne PKW transportiert werden können - lauter Kriterien, die bei Zoologiefachgeschäften zu verneinen sind.

Der Standort Düsseldorf Straße / Walter-Wiederholt-Straße ist heute durch den toom-Getränkemarkt und Jacques`Wein-Depot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten besetzt (in Übereinstimmung mit allen bekannten Gutachten, Einzelhandelserlass NRW, Kölner Liste etc.) und wird durch diese Sortimente nachhaltig geprägt. Die Sortimente werden durch die Kunden auch an diesem Standort angenommen. Das ATU-Fachmarkt-Sortiment gehört zum nicht-zentrenrelevanten Handel, genauer zum Handel im weiteren Sinne; der Werkstattbetrieb gehört zum Handwerk.

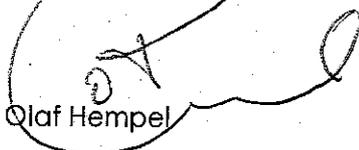
Ein Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente würde die - durch die Stadt Hilden vor kurzem - erteilten Baugenehmigungen für toom und Jacques`Wein-Depot als falsch deklarieren.

Zur Heilung des Widerspruchs sollte die textliche Festsetzung 1 daher wie folgt lauten:

Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Mit freundlichen Grüßen

 **Development und
Stadtentwicklung GmbH**
Ihr Partner seit über 30 Jahren.


Olaf Hempel



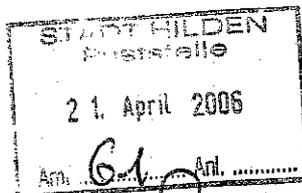
ppa. Hans-Jürgen Kurth

Fischer & Schäfer GbR

Fischer & Schäfer GbR, Olpe 19, 44135 Dortmund

Stadt Hilden
z. Hd. Herrn Lutz Groll
Postfach 100 880

40708 Hilden



20.04.2006

- per Fax vorab: 02103 72 622 -

Anregungen und Bedenken im Rahmen der Bürgeranhörung zum Bebauungsplan AP 247, Hilden, Düsseldorfer Straße / Walter-Wiederholt-Straße

Sehr geehrter Herr Groll,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer der Immobilie an der Ecke Walter-Wiederholt-Straße / Düsseldorfer Straße. Aus terminlichen Gründen war es uns nicht möglich, an der Bürgeranhörung persönlich teilzunehmen, so dass wir uns auf schriftlichem Wege äußern möchten.

Es bestehen folgende Bedenken:

1. Im Bereich des Bebauungsplangebietes werden heute durch unseren toom-Getränkemarkt und auf dem Nachbargrundstück durch Jacques`Wein-Depot Getränke verkauft.

Dieses Sortiment wird von der Stadt Hilden als nahversorgungsrelevant definiert. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum der Bebauungsplan dann nahversorgungsrelevante Sortimente ausschließen soll. Die Baugenehmigung bzw. Umnutzungsgenehmigung für den toom-Markt sowie für Jacques`Wein-Depot wurde in einem Zeitraum erteilt, in dem die Stadt Hilden durch das Instrument der Veränderungssperre die Baugenehmigung unter Hinweis auf einen Widerspruch zu Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes leicht hätte verweigern können. Da dies nicht geschehen ist, lässt es die Schlussfolgerung zu, dass dieser Widerspruch auch nicht gesehen wurde. Warum sollen also heute nahversorgungsrelevante Sortimente an diesem Standort falsch sein?

2. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die am Standort angebotenen Sortimente durch die Kunden gut angenommen werden - sicher auch ein Zeichen für die korrekte Einschätzung der Stadt bei der Erteilung der Genehmigungen.

Fischer & Schäfer GbR

3. Abgesehen von dem Widerspruch zu der heute vorhandenen Nutzung würde uns als Eigentümer ein Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente übermäßig benachteiligen, da dann kaum noch Nutzer aus dem Einzelhandelsbereich zu finden sind. Unser Objekt ist für eine Handels-Nutzung fertig ausgebaut. Eine Nutzung für klassisches Gewerbe kommt für die leer stehende Teilfläche nicht in Frage, da dieser Fläche kein abzugrenzendes Grundstück zuzuordnen ist. Gerade die Abgrenzung der Außenfläche und die damit einhergehende Möglichkeit der Lagerung auf der Außenfläche wird aber von Handwerksunternehmen und Kleingewerbetreibenden verlangt. Bei Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente würden die Getränkeanbieter baurechtlich nur noch geduldet; selbst kleinere Umbauten könnten mit Hinweis auf den Bebauungsplan verweigert werden, da nur noch Bestandsschutz besteht. Dies kommt einer Enteignung gleich.
4. Wir können nachvollziehen, dass die Stadt Hilden keine Großflächen an unserem Standort etabliert wissen will. Dies ist auch nicht unsere Absicht.

Aus unseren Ausführungen folgt, dass wir mit der ersten textlichen Festsetzung nicht einverstanden sind. Diese muss ersatzlos entfallen.

Wir konnten bei der Investition mit dem vorliegenden Mietvertrag für Tiernahrung Fressnapf in Anbetracht der Kleinflächigkeit der Verkaufsfläche davon ausgehen, dass ab Fertigstellung des Gebäudes entsprechende Mieterträge fließen. Durch die Verweigerungshaltung der Stadt Hilden entsteht uns ein Schaden in genau der Höhe der entgangenen Einnahmen. Wir werden die Stadt Hilden für diesen Schaden verantwortlich machen.

Die Argumentation der Stadt Hilden ist derartig widersinnig, dass es sich hier nur um Scheinargumente zum Schutz anderweitiger Interessen handeln kann.

Mit freundlichen Grüßen


Dipl.-Ing. Harald Fischer
Fischer & Schäfer GbR

Peter Stuhlträger
Amtsleitung Planungs- und Vermessungsamt
c/o Stadt Hilden
Am Rathaus 1

40721 Hilden

Telefon-Durchwahl
Gregor Peter - 357
Telefax-Durchwahl -124
peter@bbeberatung.com

Köln, 19. April 2006

Nahversorgungsrelevanz von Getränken

Ergänzung zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

im Hinblick auf die Fragestellung der Nahversorgungsrelevanz von Getränken in der Stadt Hilden sind wir gerne zu einer ergänzenden Stellungnahme bereit.

Zunächst ist festzuhalten, dass dem Sortiment ‚Getränke‘ grundsätzlich eine Bedeutung für die Nahversorgung zu zusprechen ist. Dieser Tatsache trägt z.B. der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen dahingehend Rechnung, in dem er Getränke in der Anlage 1 unter der Gruppe der nah- ggf. auch zentrenrelevanten Sortimente führt.

Vor diesem Hintergrund sind auch in der Stadt Hilden Getränke als grundsätzlich nahversorgungsrelevant anzusehen und sollten nach Möglichkeit an ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten vorgehalten werden.

In der Stadt Hilden sind in den vergangenen Jahren allein stehende Getränkemarkte in der Größenordnung von bis zu 450 – 500 qm Verkaufsfläche an nicht wohnungsintegrierten Standorten entstanden, was nicht zuletzt durch die spezifischen Standortanforderungen von Getränkemarkten (gute Anfahbarkeit, adäquate Pkw-Stellplatzanzahl etc.) bedingt war.

Ohne die Agglomeration von weiteren Einzelhandelsgeschäften sind von diesen Getränkemarkten keine Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungszentren zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund ist es als gerechtfertigt anzusehen, dass Getränke in eigenständig geführten Fachmärkten bis 500 qm Verkaufsfläche an nicht wohnungsintegrierten Standorten weiterhin zulässig sein sollen. Allerdings ist das Randsortiment bezüglich seiner Nah- bzw. Zentrenrelevanz im Einzelfall zu überprüfen.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Ausführungen weitergeholfen zu haben und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

BBE Unternehmensberatung GmbH
- BBE Standort -
i.V.

Gregor Peter



Kreis Mettmann

Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40708 Hilden



9. 22/5.

15.5.

Ihr Schreiben 31.3.06
Aktenzeichen 63-2
Datum 8. Mai 2006

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 247
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Düsseldorfer Str. / Walter Wiederhold Str.

Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht des **Umweltamtes**:

Untere Landschaftsbehörde:

Eine Stellungnahme ist in der vorgegebenen Zeit nicht möglich. Ich werde diese kurzfristig nachreichen.

Untere Wasserbehörde:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken.

Untere Bodenschutzbehörde:

Das Plangebiet umfasst den im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 6370/2 Hi verzeichneten Altstandort „Fa. ICI“. Da von dem Altstandort Grundwasser- und Bodenbelastungen ausgehen, ist die Fläche als „Altlast“ i. S. d. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG klassifiziert. Seit 1992 werden hier in verschiedenen Schadensbereichen auf Veranlassung der Fa. ICI Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Ich rege an, den Hinweis zum Bebauungsplan 247 entsprechend zu korrigieren.

Im Bebauungsplan werden lediglich die Art der Nutzung festgelegt und textliche Festsetzungen getroffen. Konkrete bauliche Vorhaben oder sensiblere Nutzungen, die ggf. weiter Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen oder eine Neubewertung der Gefahrenlage erforderlich machen könnten, sind nicht vorgesehen. Auch ergeben sich aus der Planung offensichtlich keine negativen Auswirkungen auf die im Zusammenhang mit der Altlastenproblematik laufenden oder geplanten Maßnahmen.

Sollten dennoch Eingriffe in den Untergrund oder sensiblere Nutzungen als im Gewerbegebiet zulässig vorgesehen werden, sind diese im Vorfeld der Ausführung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen. Ich rege an, den Hinweis

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

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

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

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

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

aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die den Bereich der Altlast betreffen.

Aus **planungsrechtlicher** Sicht:

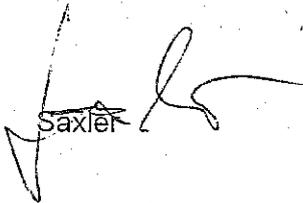
Das im Plangebiet

die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten,
großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente,
Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente sowie
Vergnügungsstätten

ausgeschlossen werden, wird begrüßt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist das betroffene Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die og. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im Auftrag



Saxler

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40708 Hilden



Ihr Schreiben 31.3.06
Aktenzeichen 63-2
Datum 10. Mai 2006

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 247
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Düsseldorf Str. / Walter Wiederhold Str.

In Ergänzung zu meinem Schreiben vom 8. Mai 2006 nehme ich zu der og. Planungsmaßnahme wie folgt Stellung:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**

Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan:

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

Umweltprüfung:

Da der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 20.07.2004 beschlossen hat und der Abschluss des Verfahrens bis zum 20.07.2006 realistisch erscheint, ist eine UP entbehrlich.

Eingriffsregelung:

Die Planung bedingt keine über das bestehende Baurecht hinaus gehenden neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.
Es werden keine Anregungen gemacht.

Artenschutz:

Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt.

Im Auftrag

Saxler

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

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

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

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7:30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

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



Handwerkskammer

Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Unser Zeichen: He-hei
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Zimmer: 223
Datum: 3. Mai 2006
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de

Bebauungsplan Nr. 247 für den Bereich Düsseldorfer Straße/Walter Wiederhold Straße

**hier: unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung
Ihr Zeichen: IV/61.1 Tho**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes beziehen wir insoweit Stellung, als wir Ziel und Zweck der Planung sowie die vorgesehenen Festsetzungen begrüßen.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Hermann



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadt Hilden
Herrn Lutz Groll
Stellv. Amtsleitung und Sachgebietsleitung
Sachgebiet Planung
Postfach 100880
40708 Hilden



Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

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

7. April 2006

Ihr Zeichen
IV/61.1 Tho

Ihr Schreiben vom
31.03.2006

Unser Zeichen
III Jab/mk

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Bebauungsplan Nr. 247 – Düsseldorfer Straße / Walter Wiederhold Straße -

Sehr geehrter Herr Groll,

mit Schreiben vom 31.03.2006 hatten Sie uns zu oben genannter Planung um Stellungnahme gebeten.

Das Plangebiet liegt im Westen von Hilden, nördlich der Düsseldorfer Straße und östlich der Walter Wiederhold Straße. Es handelt sich um eine Fläche, die gewerblich genutzt ist, für die es aber keinen Bebauungsplan gibt. Der Flächennutzungsplan setzt ein Gewerbegebiet (GE) fest. Derzeit sind hier unter anderem ein TOOM-Getränkemarkt und ein Kfz-Reparaturbetrieb ansässig.

Da sich in dieser Umgebung zunehmend weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln wollen, soll für dieses Gelände ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der Einzelhandel grundsätzlich ausschließt. Darüber hinaus sollen auch Bordelle, Dirnenunterkünfte und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

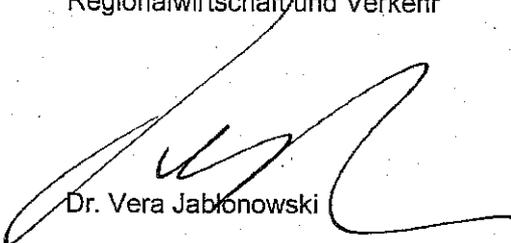
Grundsätzlich sind wir mit den Zielen der Planung einverstanden, da sich der Ausschluss des Einzelhandels mit den Ergebnissen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Hilden deckt (Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden, Punkt 5.5.5 Stadtteil West, Seite 108) und somit aus unserer Sicht hinreichend begründet ist. Erlauben Sie uns in diesem Zusammenhang aber noch folgende Empfehlung:

Zwar wird unter Punkt 4 der Begründung auf die so genannte Hildener Liste hingewiesen, eine entsprechende Aufnahme dieser Liste als textliche Festsetzung fehlt aber. Dieses sollte erfolgen, um Transparenz zu dokumentieren.

Des Weiteren empfehlen wir das Thema „Lärmimmissionen“ im Rahmen des Bebauungsplanes aufzuarbeiten. Unter Punkt 1 der Begründung wird im vierten Absatz auf die umliegende Wohnbebauung hingewiesen. Möglicherweise bestehende Nutzungskonflikte sollten im Rahmen dieser Planung gelöst werden bzw. zukünftig mögliche erst gar nicht entstehen können. Wir empfehlen deshalb für das Plangebiet entsprechende Festsetzungen in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt zu treffen, die dem Bestand zukünftig noch Entwicklungschancen einräumen. Solch ein Vorgehen würde den derzeitig und zukünftig hier ansässigen Betrieben Planungssicherheit geben.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski

Kopie:
Herr Lange, Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 247

für den Bereich
Düsseldorfer Straße/ Walter Wiederhold Straße

Entwurf der
Begründung
Stand: September 2006



1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planinhalte
5. Umweltbericht
 - 5.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 5.2 Bestandsaufnahme/ Beschreibung der Umweltsituation
 - 5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Planalternativen
 - 5.6 Maßnahmen des Monitoring
 - 5.7 Zusammenfassung
6. Bodenordnungsmaßnahmen
7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Hildener Westen. Es wird begrenzt durch die Düseldorfer Straße im Süden, die Walter- Wiederhold- Straße im Westen, die nördliche Grenze der Flurstücke 128, 260 und 292 im Norden sowie die östliche Grenze des Flurstücks 262 im Norden sowie durch die östliche Grenze der Flurstücke 262 und 263 im Osten. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 68, 260, 262, 263, 265, 266, 267, 268, 269, 270 und 271, alle in Flur 9 der Gemarkung Hilden. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha.

Im Jahr 1877 verlagerte die Fa. Wiederhold den Sitz ihrer Produktionsstätte für Lacke und Farben von Düsseldorf nach Hilden. In der folgenden Zeit kam es mit Schwerpunkten in den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts zu einer kontinuierlichen Produktionsmengen- und Betriebsflächenerweiterung. 1975 wurde die Fa. Wiederhold an die Fa. ICI Lacke Farben verkauft. Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet wurde auf Grund von Restrukturierungen im ICI- Konzern nicht mehr benötigt und in der Folge Ende der 1990er Jahre verkauft.

Als auffälligste Veränderungen des Gebiets der letzten Jahre können die Ansiedlung eines Getränke-marktes (TOOM) und eines Kfz-Reparaturbetriebes (ATU) genannt werden. In beiden Fällen wurde dem Bau zugestimmt, da die Projekte nicht im Gegensatz zu den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielen standen.

Auch konnten jeweils Regelungen erzielt werden, die auch für die umgebende Wohnbebauung verträglich waren (z.B. Lärmschutzwand).

Mit den aufgeführten Nutzungen ist das Potenzial des Bereiches jedoch nicht ausgeschöpft, so dass im Laufe der folgenden Jahre zwischen Verwaltung und Eigentümer immer wieder neue Nutzungsvorschläge diskutiert wurden, allerdings ohne dabei letztlich zu einem gemeinsamen Ergebnis zu kommen.

Letztlich hat sich hieraus ein Rechtsstreit zwischen Eigentümer und Stadt Hilden ergeben. Im Kern geht es darum, dass der Eigentümer auf seiner Fläche ein „zentren-relevantes Gewerbe (Einzelhandel)“ unterbringen will, dies aber seitens der Stadt Hilden mit Rücksicht auf die Hildener Innenstadt abgelehnt wird.

Im Detail geht es um einen „Fachmarkt für Tiernahrung und -zubehör“ mit einer Größe von ca. 330 m² Verkaufsfläche. Vor dem Hintergrund, dass die sog. Kölner Liste das Sortiment Tiernahrung und -zubehör als zentrenrelevant einstuft, ist es nicht auszuschließen, dass dieses Sortiment auch in Hilden zentrenrelevant ist.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und auch noch zu Beginn des Rechtsstreites war dabei für die Stadt Hilden das sog. „INTEK“, das Einzelhandelsgutachten des Kreises Mettmann für die kreisangehörigen Gemeinden, die Argumentationsgrundlage.

Zwischenzeitlich wurde seitens der Stadt Hilden ein eigenes „Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten“ bei der Fa. BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln, in Auftrag gegeben. Ziel ist hierbei auch gewesen, eine sog. „Hildener Liste“ zu entwickeln, die alle die Sortimente enthält, die sich im Laufe der Zeit für Hilden als zentrenrelevant erwiesen haben. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept wurde am 01.03. 2006 vom Rat der Stadt Hilden als verbindliche Leitlinie beschlossen. Auch die „Hildener Liste“ stuft das Sortiment Tiernahrung und -zubehör als zentrenrelevant ein.

2. Bisheriges Planungsrecht

Der Stadtentwicklungsausschuss hat im Dezember 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 beschlossen; der Aufstellungsbeschluss wurde am 30. Januar 2002 im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „GE- Gewerbegebiet, gegliedert“ dar.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Am 16.11.2004 hat die Stadt Hilden die Entscheidung über den Bauantrag der Fa. HI Development und Stadtentwicklung gemäß § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Hiergegen legten die Eigentümer Widerspruch ein, dem Widerspruch konnte nicht abgeholfen werden, er wurde am 26.01.2005 vom Landrat des Kreises Mettmann abgewiesen. Auch der Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes, den die Eigentümer beim Verwaltungsgericht stellten, wurde am 31.03.2005 abgelehnt. Auch die Beschwerde der Eigentümer gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts wurde am 23.09.2005 zurückgewiesen.

Nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 07.09.2005 hat der Rat der Stadt Hilden am 28.09.2005 zur Sicherung der Planung die Veränderungssperre Nr. 46 gem. §§ 16 und 17 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung für das heutige Plangebiet angeordnet.

Nach der Anordnung einer Veränderungssperre hat die Stadt Hilden den Bauantrag der Fa. HI Development und Stadtentwicklung am 02.01.2006 endgültig abgelehnt, da „ein solches Vorhaben an diesem Standort nicht mit den Zielen des Zentrenkonzepts in Übereinstimmung steht“.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Konkretisierung zulässiger bzw. nicht zulässiger Nutzungen im Plangebiet erreicht und so die gewerbliche Entwicklung in diesen Bereich stadtvertraglich geregelt werden. Den Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts soll hiermit ebenfalls gefolgt werden.

Durch den Bebauungsplan soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten, von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die diesbezüglichen Festsetzungen werden vor allem getroffen, um eine Schädigung der Innenstadt Hildens sowie der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und eine stadtvertragliche Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung zu gewährleisten.

4. Planinhalte

Im Bebauungsplan wird lediglich die Art der Nutzung festgelegt sowie textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. Es handelt sich hierbei um einen sog. einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Durch die textlichen Festsetzungen wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten *und nahversorgungsrelevanten* Kernsortimenten *ausgeschlossen (Festsetzung Nr. 1)*. *Des weiteren werden großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (Festsetzung Nr. 2)*. *Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens (im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO) nachgewiesen wird (Festsetzung Nr.3)*.

Da im Plangebiet selbst und angrenzenden Stadtteilen nur relativ wenige Anwohner leben, die zudem bereits ausreichend versorgt sind, würde die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Gefährdung der Zentrumsfunktion der Innenstadt darstellen und ist daher aus städtebaulicher Sicht abzulehnen. Ein weiterer Grund zur Ablehnung ist die Möglichkeit, dass auch die in Hilden vorhandenen Nahversorgungszentren in den Stadtteilen gefährdet würden. Aufgrund des „Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes“ des Kreises Mettmann (INTEK- Gutachten, Hamburg 2000) sollen an peripheren Standorten keine neuen Einzelhandelsbetriebe entstehen, sondern die vorhandenen Einkaufsstandorte, insbesondere die Einkaufslage Innenstadt geschützt werden. Durch die Änderung des Planungsrechtes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 247 soll ein Beitrag zum Schutz der Einkaufslage Hildener Innenstadt geleistet werden. Dies entspricht auch dem Ratsbeschluss vom 13.12.2000, die Empfehlungen des Interkommunalen Einzelhandelsgutachtens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zwar fehlte laut INTEK ein Vollsortimenter in der Weststadt zur ausreichenden Nahversorgung der Bevölkerung, doch ist dem durch die Ansiedlung des Lidl-Marktes an der Düsseldorfer Straße ausreichend Rechnung getragen.

Dazu kommt die Argumentation des neuen Nahversorgungs- und Einzelhandelsgutachtens der Stadt Hilden. Dieses wurde vom Rat der Stadt Hilden am 1. März 2006 als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen beschlossen.

Das Gutachten setzt sich intensiv mit dem Standort Hilden- West auseinander. Die Gutachter des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts empfehlen, an diesem Standort die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Um hier entsprechend genau vorgehen und bewerten zu können, wurde im schon genannten Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten eine sog. „Hildener Liste“ ausgearbeitet, in der die für Hilden zentrenrelevanten Sortimente sowie die nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmt sind. *Diese Liste ist Anlage zur Begründung.*

Aus diesen Gründen werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Dabei sind die Funktionen der Innenstadt, die sich heute noch als lebhafter und attraktiver Anziehungspunkt für Besucher und Kunden aus Hilden selbst und aus den Nachbarstädten zeigt, nicht auf Gebäudestrukturen, Plätze und die damit verbundenen Aufenthaltsqualitäten beschränkt. Vielmehr gehört zu den Funktionen – gerade in einer sehr kompakten und dicht besiedelten Stadt wie Hilden – auch der Einzelhandel mit dem ihm eigenen Versorgungscharakter für die Bevölkerung. Eine Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels durch neue periphere und damit nicht integrierte Einzelhandelsstandorte bedeutet gleichzeitig auch eine nachhaltige Beeinträchtigung für die in der Innenstadt und den umgebenden Bereichen lebende Bevölkerung.

Da sich in Hilden der Innenstadtbereich zudem aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen präzise abgrenzen lässt (also der Bereich, in dem zentrenrelevante Sortimente sinnvollerweise angeboten werden sollten), ergibt sich im Umkehrschluss der Ausschluss von zentrenrelevanten und anderen Sortimenten etwa in Gewerbegebieten und anderen randlägigen Standorten.

Die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben im Gewerbegebiet ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten ebenfalls nicht wünschenswert, da das Gebiet vornehmlich einer gewerblichen (auch produzierenden) Nutzung vorbehalten bleiben soll. *Die Festsetzung Nr. 5 schließt daher Vergnügungsstätten aus.*

Außerdem sollen im Plangebiet Bordelle und Dirnenunterkünfte ausgeschlossen werden (*Festsetzung Nr. 4*) In dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich befinden sich viele nicht betriebsbedingte Wohngebäude, die durch diese Festsetzungen geschützt werden sollen. *Darüber hinaus führt am Rand des Plangebietes der Schulweg zur Grundschule Düsseldorf Straße vorbei.*

Vergnügungsstätten und Bordelle sowie Dirnenunterkünfte sollen damit auf andere Bereiche der Stadt beschränkt bleiben und werden daher durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 247 ausgeschlossen.

Schließlich enthält der Bebauungsplan noch textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Speditionen (Festsetzung Nr. 6) und zu sog. Lärm-Kontingenten (Festsetzung Nr. 7).

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 247 ist ein „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 (3) BauGB, d.h. er konkretisiert anhand textlicher Festsetzungen die zulässigen bzw. nicht-zulässigen Nutzungen im Plangebiet. Im einzelnen geht es um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten, von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie von Vergnügungstätten und Bordellen etc., die ausgeschlossen werden sollen.

5.2 Bestandsaufnahme/ Beschreibung der Umweltsituation

Das Plangebiet liegt im Hildener Westen, es wird begrenzt durch die Düseldorfer Straße im Süden, die Walter- Wiederhold- Straße im Westen, die nördliche Grenze der Flurstücke 128, 260 und 292 im Norden sowie die östliche Grenze des Flurstücks 262 im Norden sowie durch die östliche Grenze der Flurstücke 262 und 263 im Osten. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 68, 260, 262, 263, 265, 266, 267, 268, 269, 270 und 271, alle in Flur 9 der Gemarkung Hilden. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha.

Es handelt sich hierbei um ehemalige Teile des Industriekomplexes ICI, die von dort nicht mehr benötigt und daher verkauft wurden.

Da lediglich textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden, wird durch den Bebauungsplan keine weitergehende Verdichtung des Gebietes ermöglicht. Das Maß der Nutzung bemisst sich weiterhin nach §34 BauGB.

Das Plangebiet ist schon seit vielen Jahrzehnten nahezu vollständig durch Gebäude und Betriebsflächen versiegelt, nennenswerte Grünflächen oder gar naturnahe Grünstrukturen gibt es vor Ort nicht. Im Zuge der Neuansiedlung einiger Betriebe (z.B. ATU) wurden einige Bäume gepflanzt.

Das Schutzgut Mensch sowie der Aspekt Landschaft/ Landschaftsbild werden nicht betroffen.

Im Plangebiet ergeben sich durch die textlichen Festsetzungen dieses Planes keine neuen Aspekte im Bereich der Altlasten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Plangebiet die Altlastenverdachtsfläche Nr. 6270/2 Hi der Gefahrenklasse I befindet.

Die auf Veranlassung der Fa. ICI noch betriebenen Bodenluft- und Grundwasserreinigungsmaßnahmen werden fortgesetzt, bis die Sanierungsziele erreicht sind. Im fortgesetzten Überwachungsprogramm wird eine kritische Beobachtung der biologischen Abbauleistung gewährleistet. Es gibt regelmäßige Berichte an die zuständigen Stellen (z.B. Kreis Mettmann). Für die Stadt Hilden besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Zudem wird die Altlastensituation durch die textliche Ergänzung eines Bebauungsplanes nicht berührt. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen, die den Bereich der Altlast betreffen.

Die Aspekte „Tiere und Pflanzen“ und Wasser werden wiederum nicht betroffen.

Gleiches gilt für das Thema „Kultur- und Sachgüter“, im Plangebiet sind keine eingetragenen Denkmäler oder denkmalwerten Gebäude vorhanden.

Anders sieht es mit dem Schutzgut „Klima/Luft/Lärm“ aus.

Hier hat es schon im Zuge der Ansiedlung eines Getränkemarktes sowie eines Kfz-Reparaturbetriebes im Zuge der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Bauanträge Untersuchungen zum Problemfeld möglicher Lärmbelästigungen der Umgebung durch die Neubetriebe gegeben.

Es gibt entsprechende Untersuchungen für den Getränke-Markt (Graner+Partner Ingenieure; 21.10.2003, 09.09.2003, 10.03.2005) sowie für die Kfz-Reparaturwerkstatt (Dipl.-Ing. Bernd Driesen VDI; 14.05.2003).

Aus diesen Untersuchungen können entsprechende Aussagen für den Bebauungsplan gezogen werden.

Es handelt sich vor Ort um eine seit Jahrzehnten gewachsene und bestehende Gemengelage, in der Wohnen und Gewerbe gegenseitige Rücksichtnahme zu üben haben.

Besondere Probleme können sich mit den Wohnbereichen außerhalb des Plangebietes ergeben, mit der Wohnbebauung an der Walter-Wiederhold-Straße und an der Düsseldorfer Straße, die jeweils als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) einzuschätzen sind.

Die hierfür geltenden Immissionsgrenzwerte (55dB(A)) werden durch die bestehenden Betriebe im Plangebiet nicht überschritten.

Um jedoch auch die Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Ansiedlungen im Plangebiet bestimmen zu können, ist eine gutachterliche Aussage zu diesem Thema (Lärm-Kontingent) erforderlich. (siehe Punkt 5.4)

Die Entwicklung des Umweltzustandes wird insgesamt durch die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 247 nicht berührt.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt.

5.4 Immissionsschutz

Der Ausschluss von den genannten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsbetrieben führt zum Schutz des Gebietes sowie der angrenzenden Gebiete vor damit verbundenem Verkehrslärm und sonstigen Verkehrsemissionen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher als Minderungsmaßnahmen zu betrachten und bedeuten keine Umweltbelastung, die ein Ausgleichserfordernis nach sich ziehen würde.

Im Zuge der Ansiedlung eines Getränkemarktes wurde zur Abschirmung von Betriebsgeräuschen nach Norden hin (zu den Wohngrundstücken an der Walter-Wiederhold-Straße) eine Lärmschutzwand errichtet.

Zur Klärung der Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Ansiedlungen wurde eine Untersuchung im Sinne der Anregung der IHK Düsseldorf im August 2006 in Auftrag gegeben.

Die Fa. Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz, Burscheid, erstellte daraufhin das „Gutachten zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 247.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf (STUA) wurden Immissionsorte in der Umgebung des Bebauungsplan-Gebietes festgelegt.

Außerdem wurde eine orientierende Geräusch-Immissionsmessung zur Ermittlung der Fremdgeräusch-Belastung entlang der Düsseldorfer Straße durchgeführt.

Die weiteren Berechnungen erfolgten entsprechend dem derzeitigen Richtlinien-Entwurf der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Mai 2005).

Um den vorbeugenden Lärm-Immissionsschutz sicherzustellen, wird das Plangebiet in lärmtechnischer Hinsicht gegliedert. Für jedes Teilgebiet werden die einzuhaltenden Emissionskontingente für tags und nachts definiert.

Zulässig sind damit Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten.

5.5 Planalternativen

Die textlichen Festsetzungen werden vor allem getroffen, um eine Schädigung der Innenstadt Hildens sowie der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und eine stadtverträgliche Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung zu gewährleisten. Diese Festsetzungen sind für das Plangebiet ausgearbeitet worden, ein Verzicht auf diese Festsetzungen ist nicht möglich.

Planalternativen im engeren Sinne bestehen daher nicht.

5.6 Maßnahmen des Monitoring

Planbedingte „erhebliche“ Umweltauswirkungen werden nicht erwartet, sind aufgrund der Planung auch nicht wahrscheinlich. Es gibt also diesbezüglich keine Notwendigkeit für Monitoring-

Maßnahmen.

Im Rahmen des Monitoring sind jedoch auch unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Bebauungspläne zu beachten, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden. Diese unvorhergesehenen Auswirkungen sind natürlich nicht Gegenstand der Abwägung im Planverfahren.

Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Hilden permanent überwacht und erfasst werden.

Vielmehr ist die Stadt Hilden auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr mögliche Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.

5.7 Zusammenfassung

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes 247 aller Voraussicht nach keine Auswirkungen auf die im Rahmen eines herkömmlichen Umweltberichtes zu beachtenden Schutzgüter hat.

Es finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet steht in keinem ursächlichen Zusammenhang mit den Inhalten dieses Bebauungsplanes. Planalternativen sind damit nicht zu untersuchen, eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

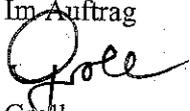
Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 247 sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Für die Stadt Hilden entstehen keine Kosten; die Umsetzung der Planinhalte beginnt unmittelbar mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Hilden, den 04.09.2006

Im Auftrag



Groll

Sachgebietsleiter

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 247:

1. Im Plangebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig.
2. Im Plangebiet (GE) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
3. Im Plangebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) nachgewiesen wird.
4. Im Plangebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte nicht zulässig.
5. Im Plangebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.
6. Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im Plangebiet (GE) nicht zulässig.
7. Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Entwurf vom Mai 2005) weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingente L_{EK}	
	tags dB(A)/m ²	nachts dB(A)/m ²
GE 1	48	33
GE 2	52	37
GE 3	52	37
GE 4	42	27

Textliche Hinweise:

1. Im gesamten Plangebiet befindet sich laut Altlasten-Kataster des Kreises Mettmann die Altlastenverdachtsfläche Nr. 6270/2 Hi der Gefahrenklasse I.
Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen, die den Bereich der Altlast betreffen.
2. Die Definition von „zentrenrelevant“ und „nahversorgungsrelevant“ erfolgt gemäß der Aussagen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden vom Dezember 2005 (Ratsbeschluss: 01.03.2006).

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Hilden gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept vom 15.12.2005

WZ – Nr. 2003 Bezeichnung

nahversorgungsrelevante Sortimente

52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke *, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
52.31.0	Apotheken

* auch außerhalb von Nahversorgungszentren zulässig

zentrenrelevante Sortimente

52.32.0	medizinisch und orthopädische Artikel
52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.46.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
52.49.5	Computer, Computerteile und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.46.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten und antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

