

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änd.

hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 06.04.2006

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 14.12.2005 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 gefasst.
Das hiervon betroffene Plangebiet liegt nördlich der Düsseldorfer Straße (B228) im Westen des Hildener Stadtgebietes.

Das Plangebiet der 2. Änderung entspricht weitgehend dem des Bebauungsplanes Nr. 103 aus dem Jahre 1962. Es wird im Süden von der Düsseldorfer Straße begrenzt.

Im Westen wird es von der westlichen Grenze des Flurstückes 245 begrenzt, welches ursprünglich nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 lag, nun aber in das Plangebiet der 2. Änderung mit einbezogen wird. Im weiteren Verlauf von Süden nach Norden wird das Plangebiet von den östlichen Grenzen der Flurstücke 268, 256 und 253 sowie nach Querung der Reisholzstraße von den östlichen Grenzen der Flurstücke 270 und 271 begrenzt.

Die nördliche Grenze verläuft Richtung Osten entlang der nordöstlichen Flurgrenze der Flur 1 bis zur Nidenstraße (nördliche Grenze des Flurstücks 121, Forststraße und nördliche Grenze des Flurstücks 214).

Östlich wird das Plangebiet in südliche Richtung von der Nidenstraße begrenzt, weiter von der nördlichen Grenze der Daimlerstraße sowie der westlichen Grenze der Forststraße. Dann quert die Grenze die Forststraße und verläuft entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 194 und 48 bis auf die Nidenstraße. Bis zur Düsseldorfer Straße wird das Plangebiet dann von der Nidenstraße begrenzt.

Alle genannten Flurstücke liegen in Flur 1 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: Frau Schnatenberg, Herr Reffgen, Herr Helikum, Herr Burchartz
3. als Vertreter der Verwaltung: Frau Reimann, Herr Danscheidt, Herr Groll, Herr Stuhlträger, Herr Thoma

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 18.00 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 Stuhlträger erläuterte anschließend die Inhalte des Bebauungsplanes. Ziel der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 sei es, für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben 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, städtebaulich neu zu ordnen.

Das Plangebiet wird zunächst – in Anwendung des Flächennutzungsplanes – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eingeteilt in Gewerbegebiete (GE) und Allgemeine Wohngebiete (WA).

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 gesteuert werden.

Die diesbezüglichen Festsetzungen werden vor allem getroffen, um eine Schädigung der Innenstadt Hildens sowie der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

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.

Nachfolgende Fragen wurden gestellt und folgende Antworten gegeben:

Entsteht durch den Bebauungsplan im Plangebiet (besonders im Wohngebiet) eine Bodenpreissteigerung?

Herr Stuhlträger wies darauf hin, dass hierüber der zuständige Gutachterausschuss beim Kreis Mettmann entscheiden würde und dies nicht im Kompetenzbereich der Stadt Hilden läge.

Wie sieht es aus mit einer Ausweitung von Wohnbauflächen im Hildener Westen?

Herr Stuhlträger sagte, der FNP (Flächennutzungsplan der Stadt Hilden) ließe das nicht zu. Es sei auch nicht daran gedacht, das zu ändern.

Ist es sinnvoll, zur Sicherung der angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung ein eigenes Planverfahren einzuleiten?

Herr Stuhlträger erläuterte die Möglichkeit, einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu stellen. Allerdings seien die gewünschten kleinen Läden zur Versorgung des Gebietes hier heute schon ohne weiteres zulässig.

Wenn der vorliegende Plan so beschlossen wird (bei Ausschluss der aufgeführten Nutzungen), ist davon auszugehen, dass der Hildener Westen als Stiefkind der Stadt angesehen werden muss. Es fehlen Nahversorgungseinrichtungen. Der vorhandene LIDL hat ein zu schmales Sortiment, um eine wohnungsnah Versorgung zu garantieren. Einzelhandelsbetriebe sollten zugelassen werden.

Herr Stuhlträger verwies darauf, dass der Rat der Stadt das Einzelhandelskonzept beschlossen habe. Hieraus gehe hervor, dass der Hildener Westen angesichts seiner geringen Bevölkerung zumindest statistisch überversorgt sei.

LIDL reicht für die Nahversorgung nicht aus. Man solle doch bitte nicht nur mit der Statistik argumentieren. Beispiel: HIT-Markt

Der HIT-Markt hätte die Gesamtstadt als Einzugsgebiet, ließ **Herr Stuhlträger** wissen, nicht nur einen Stadtteil. **Herr Groll** ergänzte, fehlende Anbieter für solch kleinere Läden hätten ihre Begründung in der viel zu geringen Bevölkerung des Hildener Westens.

Ein größerer Einzelhandelsbetrieb kann auch Kaufkraft aus den umliegenden Gemeinden anziehen und somit Hilden einen Wettbewerbsvorteil bringen. Wie zb. Ein SB-Warenhaus.

Herr Danscheidt meinte, sicher wäre es kein Problem, ein SB-Warenhaus nach Hilden zu bekommen. Doch die Ansiedlung eines solchen Betriebes (ab 1200qm Größe) an dieser Stelle sei für ganz Hilden schädlich und deshalb in diesem Planbereich ausgeschlossen. Außerdem beabsichtige die Stadt Hilden keinen unnötigen Konflikt mit den Nachbarstädten.

Ein weiterer Vollversorger (bis 1200qm Größe) wird sich neben LIDL nicht ansiedeln, da zu wenig Bürger im Einzugsbereich wohnen. Zudem würde die Zulassung eines weiteren Discounters (bis 800qm Größe) verschiedene vorhandene Standorte von Nahversorgungszentren (St. Konrad Allee, Gustav-Mahler Strasse usw.) in ihrer Existenz gefährden.

Man dürfe bei der Diskussion nicht die Arbeitnehmer im Hildener Westen vergessen. Diese wollen auch einkaufen können.

Ein Bürger sieht durch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses im Hildener Westen keine Gefahr für einen Kaufkraftabzug aus der Innenstadt. Außerdem ist er der Meinung, dass nicht alles auf den Innenstadtbereich konzentriert werden solle.

Man müsse die Innenstadt schon allein deshalb mit Kaufkraft stärken, weil Bürger aus Nachbargemeinden primär die Innenstadt aufsuchen und somit auch das komplette Warenangebot hier erwarten, erläuterte **Herr Stuhlträger**. Zudem würden durch Ansiedlung eines SB-Warenhauses im Zentrum dort auch die kleineren Geschäfte davon profitieren.

Warum ist es so schwierig, Fachmärkte (Elektromarkt usw.) nach Hilden zu bekommen?

Die Stadt Hilden bemüht sich und kämpft darum, solche Fachmärkte in die Innenstadt zu bekommen, ließ **Herr Stuhlträger** wissen. Man sei aber abhängig von den Standortentscheidungen der Unternehmen.

Was ist mit kleinen Läden wie Bäckereien, Metzgereien usw.? Sind diese jetzt nicht mehr zulässig?

Für das Plangebiet selbst sind die o.a. Nutzungen ausnahmsweise zulässig und zwar dann, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit dem dort ansässigen Gewerbe stehen (Werksverkauf) und 100qm Verkaufsfläche nicht überschreiten, sagte **Herr Stuhlträger**.

Warum ist die Forststraße keine Tempo30-Zone?

Das sei nicht Gegenstand dieses Planverfahren, sagte **Herr Stuhlträger**. **Herr Groll** meinte dazu, man könne sicherlich einmal über eine Tempo 30-Regelung für die Forststraße nachdenken. Voraussetzung sei allerdings ein Antrag seitens der Bürger und eine positive Beratung durch den Stadtentwicklungsausschuss.

Ist die Diskussion über die Ansiedlung eines Baumarktes im Hildener Westen noch aktuell?

Nein. Zurzeit gäbe es keinerlei Diskussion hierüber, weil die Ansiedlung eines solchen Fachmarktes voraussichtlich am Westring erfolgen werde.

Was ist mit den Grundstücken westlich der Forststraße an der Düsseldorfer Straße?

Diese Grundstücke liegen außerhalb des Plangebietes und sind somit nicht Gegenstand dieses Planverfahren, sagte **Herr Stuhlträger**.

Worin ist der eigentliche Sinn dieses Bebauungsplanverfahren zu sehen?

Herr Stuhlträger wiederholte noch mal das von ihm zu Beginn seines Vortrages Gesagte und betonte, Ziel der Planung sei es, im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, da diese zwar in der Innenstadt (MK-Gebiete) zulässig und wünschenswert seien, aber nicht im Gewerbegebiet.

Nach Ende der Diskussion erklärte **Herr Stuhlträger**, 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 Stuhlträger dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 19:15 Uhr.

Anwesenheitsliste

Bürgeranhörung

am Donnerstag, den 06. 04. 2006

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung

für den Bereich

Düsseldorfer Straße/ Forststraße/ Niedenstraße

Name/Fa.

Anschrift

Barber	Niedenstr. 88
Schacht	Niedenstr. 80
Reinschein f.	Reinschahrstr. 8
Z. Mecke	Forststr. 36
H. Herz-kum	G. Brabbe-Str. 10
Jung	Forststr. 17
O. Schwabenber	Wilbergstr. 3a
Peter Ulrich Carmen Zander-Ulrich	Forststr. 30
Edo u Winfried Müller	Forststr. 34

RM

RM

Anwesenheitsliste

Bürgeranhörung

am Donnerstag, den 06. 04. 2006

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung

für den Bereich

Düsseldorfer Straße/ Forststraße/ Niedenstraße

Name/Fa.

Anschrift

24 Widwidm Bergsch	F 11 P
Andreas Hauswirth	Deimlestr. 30 40721 Hilden
Michael Voigt	Röntgenstr. 2 40721 Hilden
Ralf Jatz	Forst 30 40721 H. Hilden
Michael Riepe	Forststr. 30 40721 Hilden
Fam. Krajnc	Reiskol's str. 1a 40721 Hilden
Glabber Wolfram	Deimlestr. 14 40721 Hilden
Glabber Sabine	Deimlestr. 14 40721 Hilden
Glabber Anneliese	Deimlestr. 14 40721 Hilden

Anwesenheitsliste

Bürgeranhörung

am Donnerstag, den 06. 04. 2006

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung

für den Bereich

Düsseldorfer Straße/ Forststraße/ Niedenstraße

Name/Fa.

Anschrift

Steinmeyer	Daimlerstr. 24 40721 Hilden
Werner	Daimlerstr. 22 40721 Hilden
Landau	Reisholzstr. 1d
Timm	Forststr. 30
Thandl 2+	W. - Niederfeld-Str. 11
J. Wauerhoff	Niederstr. 49
H. Wambell	"
Heinz Albus	Reisholzstr. 33
Meh. Jodler	Daimlerstr. 28

Anwesenheitsliste

Bürgeranhörung

am Donnerstag, den 06. 04. 2006

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung

für den Bereich

Düsseldorfer Straße/ Forststraße/ Niedenstraße

Name/Fa.

Anschrift

Patzelt, Carolyn	Deimlestr. 18 40721 Hilden
Beganicawiu, Pia, Heidi	Reisholzstr. 5 40721 Hilden
Hopmann, Klaus	Forststr. 6
Struppock	Düsseldorfer Str. 212
Müller	Augusta 7
D. Eben, Ashland-Südchemie	Reisholzstr. 16-18
Trees	Forststr. 42
S. Altespaal	Niedenstr. 61
H. Lange	Niedenstr. 8

Borgler

W. W. Str. 13

Anwesenheitsliste

Bürgeranhörung

am Donnerstag, den 06. 04. 2006

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung

für den Bereich

Düsseldorfer Straße/ Forststraße/ Nidenstraße

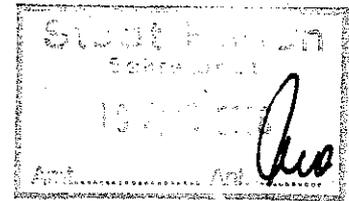
Name/Fa.

Anschrift

ERVEN H+E	Düsseldorfer W. 214 40721 Heilchen
Peter Reers	Forststr. 32
Rejsch	BA

RM

GROOTERHORST
& PARTNER
RECHTSANWÄLTE



GROOTERHORST · POSTFACH 200 327 · 40101 DÜSSELDORF

Stadt Hilden
Herrn Bürgermeister
Günter Scheib
Am Rathaus 1
40721 Hilden

61
M. 04.06.06
H
124.

DR. JOHANNES GROOTERHORST
RECHTSANWALT LG UND OLG

HEINRICH SALZMANN
RECHTSANWALT LG

RALF-THOMAS WITTMANN
RECHTSANWALT LG UND OLG

MARC CHRISTIAN SCHWENCKE
RECHTSANWALT LG

TOBIAS TÖRNIG
RECHTSANWALT LG

DR. DAMIAN HECKER
RECHTSANWALT LG UND OLG

DR. DETLEF BRÜMMER
RECHTSANWALT LG

TEL. 02 11 / 8 64 67-0
FAX 02 11 / 13 13 42

INFO@GROOTERHORST.DE

Az.: 02083/03 Sc / 24
06.04.2006 / Tr

Bebauungsplan Nummer 103, 2. Änderung für den Bereich Hilden, Düsseldorfer Straße/Forststraße/Niederstraße
frühzeitige Bürgerbeteiligung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Scheib,

wir vertreten die Brüder Prof. Dr. Alfred Dieter Krupp und Viktor Alfred Krupp, die Eigentümer der Grundstücke in Hilden, Düsseldorfer Straße/Forststraße (Gemarkung Hilden, Flur 1, Flurstücke 241 bis 245) sind.

Am 14.12.2005 hat der Stadtentwicklungsausschuß einen (erneuten) Aufstellungsbeschluß zur 2. Änderung des übergeleiteten Bebauungsplans (Durchführungsplans) Nummer 103 beschlossen. Im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses der 2. Änderung liegen auch die oben genannten Grundstücke der Brüder Krupp.

Nach dem Beschluß des Stadtentwicklungsausschusses ist es Ziel der Aufstellung,

für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nummer 103 die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben städtebaulich neu zu ord-

nen. Es sollen Vergnügungsstätten sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Jedoch soll auch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wird.

Mit Schreiben vom 02.11.2005 hatten wir unter Vorlage einer Stellungnahme der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, aus dem Monat Oktober 2005 zu dem Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Hilden (Köln, August 2005) Stellung genommen. Auf die GMA-Stellungnahme Oktober 2005 sowie unser Schreiben vom 02.11.2005 verweisen wir und machen die dortigen Ausführungen auch zum Gegenstand dieser Einwendung.

Namens und im Auftrag der Brüder Prof. Dr. Alfred Dieter Krupp und Viktor Alfred Krupp beantragen wir,

1. der Bebauungsplan (Durchführungsplan) Nummer 103 wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zumindest insoweit nicht geändert, als er die oben genannten Grundstücke der Brüder Krupp betrifft.
2. Hilfsweise: Das Ziel des Planverfahrens wird dahingehend geändert, daß die Ansiedlung von - auch großflächigen - Einzelhandelsbetrieben mit
 - a) nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten,
 - b) zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie
 - c) vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimentenzulässig ist, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wird.
3. Äußerst hilfsweise: Die vorgenannten Einzelhandelbetriebe sind zulässig, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wird.

Durch unser Schreiben vom 02.11.2005 und die Stellungnahme der GMA vom Oktober 2005 ist bereits nachgewiesen worden, daß der Ausschluß der vorstehend genannten Einzelhandelsnutzungen weder aus städtebaulichen noch aus raumordnerischen Gründen geboten oder auch nur sinnvoll ist.

Nachdem die GbR Prof. Dr. Alfred Dieter Krupp/Hannelore und Manfred Feulner im Jahre 2004 einen Bauantrag für ein SB-Warenhaus mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche gestellt hat, haben wir insbesondere seit Herbst letzten Jahres verschiedene Gespräche mit der Stadt Hilden über eine Nutzung der Grundstücke Düsseldorfstraße/Forststraße geführt, die den Nutzungsvorstellungen der Stadt Hilden eher entspricht als ein SB-Warenhaus.

Es stellte sich in Gesprächen mit der Stadt heraus, daß eine Nutzung für einen Baumarkt oder für Möbelanbieter wie auch für einen Teppich- und Heimtextilmarkt möglich erscheint. Die diese Nutzungen betreffenden Aspekte sollen daher nachfolgend nicht weiter vertieft werden.

Wesentlicher und unverzichtbarer Bestandteil des von der Bauantragsteller-GbR zuletzt vorgelegten Nutzungskonzepts ist jedoch ein Lebensmittel-Discounter mit ca. 950 m² Verkaufsfläche/1.400 m² Grundfläche. Ohne die durch einen Lebensmittel-Discounter bewirkte Kundenfrequenz läßt sich das vorgestellte Konzept wirtschaftlich nicht realisieren.

Es ist davon auszugehen, daß ein Lebensmittel-Discounter in der genannten Größenordnung an dem Standort Düsseldorfstraße/Forststraße städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Dies werden die Bauantragsteller durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten nachweisen. Das Gutachten ist noch nicht erstellt, wird jedoch kurzfristig beauftragt werden. Ohne den Ergebnissen dieses Gutachtens vorgehen zu können und zu wollen, spricht aufgrund der Ergebnisse des Grob-Checks der GMA für ein SB-Warenhaus aus dem Monat Mai 2005 alles dafür, daß auch ein Lebensmittel-Discounter auf dem Grundstück Düsseldorfstraße/Forststraße keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hat.

Letzteres ergibt sich im übrigen auch aus den Ergebnissen des BBE-Einzelhandels-Nahversorgungskonzepts für die Stadt Hilden (Köln, 15.12.2005), dazu unten unter Ziffer II.

Schon aus diesem Grunde stände die Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters nicht im Widerspruch zu dem BBE-Einzelhandelskonzept.

Darüber hinaus kann das BBE-Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept schon aus Rechtsgründen einem Beschluß der zuständigen Gremien der Stadt Hilden, das Baurecht auf dem Krupp-Grundstück unverändert zu lassen oder aber - zumindest bei Nachweis der städtebaulichen Unverträglichkeit - auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zuzulassen, nicht entgegenstehen (dazu sogleich unter Ziffer I.).

I. Rechtliche Einordnung des BBE-Einzelhandelskonzepts

Nach der für die Bauleitplanung zentralen Regelung in § 1 Absatz 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Gleiche gilt nach § 1 Absatz 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen sowie auch für die Frage, ob eine Gemeinde einen bestehenden Bebauungsplan überhaupt ändert, ergänzt oder aufhebt.

§ 1 Absatz 7 BauGB stellt ausdrücklich neben den öffentlichen Belangen insbesondere auch auf die privaten Belange - insbesondere der Grundstückseigentümer - ab. Auch die Interessen des Eigentümers an einer bestimmten Nutzung seines Grundstücks - namentlich an der Fortsetzung einer bislang zulässigen Nutzung - sowie die Interessen des Eigentümers an einer privatnutzigen Verwertung des Grundstücks sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Auf diese privatnutzigen Interessen der Grundstückseigentümer in Hilden geht das BBE-Einzelhandelskonzept mit keinem Wort ein. Dies ist jedoch nicht verwunderlich, die Berücksichtigung privater Interessen ist nicht Sinn und Zweck eines Einzelhandelskonzepts und war daher auch nicht von dem BBE erteilten Auftrag umfaßt.

Es darf allerdings nicht verkannt werden, daß die Aussagen des BBE-Gutachtens nur einen kleinen Ausschnitt aus dem Gesamtspektrum des von einer Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Abwägungsmaterials darstellt.

Eine 1:1-Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts durch die Stadt - insbesondere ohne Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls und der Interessen des jeweiligen Grundstückseigentümers - wäre daher von vornherein abwägungsfehlerhaft und daher rechtswidrig. Ein von dem Stadtrat auf dieser Grundlage beschlossener Bebauungsplan wäre unwirksam (§ 47 Absatz 5 VwGO).

Von diesem Verständnis geht der Gutachter BBE auch selbst aus. Auf Seite 2 des Einzelhandelskonzepts heißt es:

„Das vorliegende Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept ist ein wichtiges Instrument zur Begründung und Absicherung zukünftiger Entscheidung. Es hat damit im wesentlichen zum Zweck, einen Beitrag zu einer sachlichen Debatte über die zukünftigen Schwerpunkte und daraus resultierenden Entscheidungen zu Standorten und Planvorhaben des Einzelhandels zu leisten.“

Hierbei geht BBE von der „langfristigen Zielsetzung der Stadtentwicklungsplanung“ aus, die „zentralörtliche Funktionen von Hilden als Mittelzentrum sowie die Sicherung einer gleichmäßigen und angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen“ zu erhalten (Seite 1).

Die von BBE eingangs des Gutachtens angesprochenen Aspekte sind ausschließlich öffentliche Belange. Diese öffentlichen Belange werden in dem BBE-Einzelhandelskonzept nach eigener Einschätzung des Gutachters nicht abschließend und endgültig vorentschieden, sondern das Gutachten leistet nach eigener Einschätzung lediglich einen „Beitrag“ zur Schwerpunktsetzung und zu den daraus resultierenden Standortentscheidungen.

Daraus folgt: Das BBE-Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept stellt lediglich einen sachverständigen Beitrag zu einem begrenzten Aspekt aus dem Abwägungsspektrum der öffentlichen Belange dar.

Auch in diesem Spektrum, zu dem sich das BBE-Gutachten verhält, darf der allein zur Abwägung und zur Entscheidung über Bebauungspläne berufene Rat der Stadt Hilden die BBE-Ergebnisse nicht ungeprüft übernehmen, sondern er hat das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept lediglich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Daneben hat der Rat der Stadt Hilden selbstverständlich weitere öffentliche Belange zu berücksichtigen, beispielsweise Belange des Umwelt- und Naturschutzes, des Verkehrs und der gewerblichen Entwicklung der Stadt, die in dem BBE-Gutachten nicht abgebildet sind.

Schließlich hat der Rat der Stadt Hilden darüber hinaus selbstverständlich auch private Belange - beispielsweise von Grundstückseigentümern - in der Abwägung zu gewichten und zu berücksichtigen, die in das BBE-Gutachten nicht einmal ansatzweise eingeflossen sind.

Hinsichtlich der privaten Belange der Brüder Krupp als Eigentümer der Grundstücke Düsseldorfer Straße/Forststraße sind zum jetzigen Zeitpunkt insbesondere - jedoch nicht abschließend - folgende Gesichtspunkte zu nennen:

1. Aufgrund des bestehenden Durchführungsplans Nummer 103 besteht Baurecht für jede Art von Einzelhandelsvorhaben. Dies ist auch im Verhältnis zur Stadt Hilden nicht streitig.
2. Seitens der Stadt Hilden wird seit über 30 Jahren eine wirtschaftlich sinnvolle gewerbliche Nutzung des Grundstücks Düsseldorfer Straße/Forststraße verhindert, sei es unter Verweis auf die sogenannte „Westumgehung“, sei es aus anderen Gründen. Die Einzelheiten haben wir in unserem an Sie gerichteten Schreiben vom 22.10.2004 zum Aktenzeichen 61.2-2320-Westumgehung dargelegt. Auf dieses Schreiben wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen. Die Inhalte dieses Schreibens machen wir auch zum Gegenstand der vorliegenden Einwendung.
3. Die Bauantragsteller-GbR Prof. Dr. Krupp/Hannelore und Manfred Feulner hat am 04.06.2004 einen Bauantrag für die Errichtung eines SB-Warenhauses mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche auf

dem Grundstück Düsseldorf Straße/Forststraße gestellt. Dieser zum Zeitpunkt der Antragstellung soweit ersichtlich unstreitig genehmigungsfähig Bauantrag ist von der Stadt Hilden ohne rechtfertigenden Grund und somit rechtswidrig fast 13 Monate nicht beschieden worden.

4. Mit Bescheid vom 29.06.2005 wurde der Bauantrag ohne Rechtsgrundlage und damit rechtswidrigerweise abgelehnt.

5. Trotzdem hat es - insbesondere seit September 2004 - vielversprechende Ansätze zu einer Verständigung zwischen den Grundstückseigentümern und Bauantragstellern sowie der Stadt Hilden gegeben. Die allseits favorisierte Baumarkt-Ansiedlung auf dem Grundstück ließ sich angesichts der OBI-Pläne für das Kappa-Grundstück nicht realisieren, da ein Betreiber für das nur halb so große Krupp-Grundstück nicht zu finden war.

6. Daraufhin haben wir Ihnen ein Nutzungskonzept mit Möbel- und/oder Teppich- und Heimtextilmärkten vorgeschlagen. Notwendiger und unverzichtbarer Bestandteil dieses Konzepts ist jedoch als Frequenzbringer ein Lebensmittel-Discounter mit ca. 950 m² Verkaufsfläche/1.400 m² Grundfläche.

Dieses Konzept stellt bereits ein sehr weitgehendes Entgegenkommen der Bauantragsteller und Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Hilden dar. Dies gilt um so mehr, als die Bauantragsteller davon ausgehen, daß die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Gesamtkonzepts - also insbesondere auch des Lebensmittel-Discounters - durch ein Einzelhandels-Auswirkungsgutachten eines renommierten Gutachterinstituts nachgewiesen werden kann.

Aus alledem folgt:

In Anbetracht der Funktion des BBE-Einzelhandelsgutachtens als „Begründungsinstrument“ und „Sachbeitrag“ im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Hilden einerseits und der oben geschilderten privaten Belange der Grundstückseigentümer andererseits ist der Rat der Stadt Hilden ohne weiteres in der Lage, einen Bebauungsplan zu beschließen, der auf dem Grundstück Düsseldorf Straße/Forststraße die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in der oben geschil-

dernten Größenordnung zuläßt. Hierdurch würde die Bedeutung und grundsätzliche Aussagekraft des BBE-Einzelhandelskonzepts in keiner Weise in Frage gestellt, sondern lediglich ein gerechter Ausgleich zwischen den - ausschnittsweise im BBE-Gutachten artikulierten - öffentlichen Belangen und den im vorliegenden Fall gewichtigen im Raume stehenden privaten Belangen der Grundstückseigentümer gefunden.

Aus diesem selbstverständlichen und grundsätzlichen Vorgang im Rahmen des B-Plan-Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahrens kann schon von Rechts wegen keinerlei Entwertung oder Infragestellung des BBE-Gutachtens oder einzelner Aussagen hergeleitet werden.

II. Zum Inhalt des BBE-Einzelhandelskonzepts

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters auf dem Grundstück Düsseldorf Straße/Forststraße würde auch inhaltlich nicht in einem unüberbrückbaren Widerspruch zu den Aussagen des BBE-Gutachtens stehen.

Das BBE-Gutachten ist mehrschichtig. Es verhält sich in seinem Kernteil, dem eigentlichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (Ziffer 5), zu verschiedenen Aspekten der Einzelhandelsentwicklung.

Unter Ziffer 5.2 gibt der Gutachter warengruppenspezifische Empfehlungen, namentlich zur Ansiedlung von Nahrungs- und Genußmittelanbietern (Seite 73 f.).

Unter Ziffer 5.5 nimmt der Gutachter zu „potentiellen Entwicklungsflächen und aktuellen Planvorhaben“, also zu Einzelhandelsstandorten, Stellung, und zwar „vor dem Hintergrund der durchgeführten Analyse und der grundsätzlichen Zielsetzungen für den Einzelhandelsstandort Hilden“ (Seite 96).

Hieraus folgt, daß das Einzelhandelskonzept mehrstufig ist und daß die unterschiedlichen Stufen aufeinander aufbauen.

Dies bedeutet, daß die Aussagen des Gutachters zur Weiterentwicklung einzelner Warengruppen unter Ziffer 5.2 einen eigenen Aussagewert haben, der von der unter Ziffer 5.5 vorgenommenen Verschränkung mit bestimmten Standorten/Entwicklungsflächen unabhängig ist.

Weiter ist darauf hinzuweisen, daß die Gutachter auf Seite 96 des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts ihre Ausführungen zu den Entwicklungsflächen/Standorten ausdrücklich als „Diskussion“, also als Beitrag im Entscheidungsfindungsprozeß, nicht jedoch als vorgegebene oder abgeschlossene Entscheidung ansehen.

Vor diesem Hintergrund läßt sich dem BBE-Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters folgendes entnehmen:

1. Unterdurchschnittliches Ausstattungsniveau insbesondere im Bereich der Lebensmittel-Discounters

Das Einzelhandelsangebot in Hilden im Nahrungs- und Genußmittelsortiment ist unterdurchschnittlich; das Ausstattungsniveau kann nicht überzeugen. BBE empfiehlt der Stadt Hilden daher unter der Voraussetzung der städtebaulichen Verträglichkeit einen Ausbau der Angebotssituation im Nahrungs- und Genußmittelsortiment (Einzelhandelskonzept, Seiten 37 und 73; gutachterliche Stellungnahme der BBE zum Grob-Check und zur Stellungnahme der GMA, November 2005, Seite 3). Dieser Befund wird auch durch die GMA-Stellungnahme Oktober 2005 bestätigt (Seite 3 f.).

Das Angebotsdefizit liegt dabei insbesondere im Bereich der Lebensmittel-Discounters. Hier weist die Stadt Hilden lediglich einen Stand von 63 m² Verkaufsfläche pro 1000 Einwohner auf, während der Bundesdurchschnitt bei 115 m² pro 1000 Einwohner liegt (BBE-Stellungnahme zum Grob-Check der GMA, Seite 7).

Daraus folgt, daß in Hilden allein fast 3.000 m² Lebensmittel-Discounters-Verkaufsfläche bis zur Erreichung des Bundesdurchschnitts fehlen.

Weiter ist darauf hinzuweisen, daß nach den überzeugenden Darlegungen von GMA ein prosperierendes Mittelzentrum wie Hilden eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsfächenausstattung aufweisen sollte (GMA-Stellungnahme Oktober 2005, Seite 3).

In dem Einzelhandelskonzept heißt es zu den Lebensmittel-Discountmärkten, daß die Zahl der in Hilden als marktgerecht aufgestellt einzustufenden Lebensmittel-Discountmärkte (drei Märkte) als gering zu bewerten sei. Als marktgerecht aufgestellt sind dabei nach BBE Lebensmittel-Discountmärkte anzusehen, die insbesondere eine ausreichende Verkaufsflächengröße (mindestens 700 m²), eine angemessene Stellplatzkapazität (mindestens 70 Stellplätze) sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aufweisen (Seite 41 und Fußnote 13).

All diese Voraussetzungen sind am Standort Düsseldorfer Straße/Forststraße erfüllt, dazu sogleich unter Ziffer 2.

Als Fazit ist somit festzustellen, daß die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße/Forststraße dazu beitragen würde, dem allgemein im Nahrungs- und Genußmittelsegment und insbesondere bei der Betriebsform der Lebensmittel-Discounters bestehende erhebliche Ausstattungsdefizit in Hilden zu begegnen.

Durch die Ansiedlung dieses Marktes würde eine bundesdurchschnittliche Ausstattung in der Stadt Hilden noch nicht einmal annähernd erreicht werden, von einer für ein Mittelzentrum wie Hilden adäquaten Ausstattung einmal ganz abgesehen.

2. Zum Standort Düsseldorfer Straße/Forststraße

Auch der Standort Düsseldorfer Straße/Forststraße ist sowohl unter betrieblichen als auch unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit 950 m² Verkaufsfläche geeignet.

Dies ergibt sich zunächst einmal aus dem BBE-Einzelhandelskonzept selbst. Dort heißt es zu dem ebenfalls in der Weststadt an der Düsseldorfer Straße gelegenen Lidl-Markt (Seite 50):

- Marktpräsenz

Die Marktpräsenz ist als gut einzustufen. Mit einer Verkaufsfläche von rund 1.100 m² verfügt der Lidl-Markt über eine den aktuellen Marktforderungen angemessene Größe.

- Standortqualität

Aufgrund der Lage an einer innerörtlich bedeutsamen Erschließungsstraße sowie einer ausreichenden Stellplatzanzahl ist die Standortqualität des Lidl-Marktes als gut einzustufen.

Auf der Karte 7 (Seite 51) wird der Lidl-Markt an der Düsseldorfer Straße in den Rubriken „Marktpräsenz“ und „Standortqualität“ mit einem „+“ bewertet.

Es ist zunächst einmal darauf hinzuweisen, daß der Lidl-Markt an der Düsseldorfer Straße mit 1.100 m² Verkaufsfläche um mehr als 15 % größer ist als der mit 950 m² Verkaufsfläche projektierte Lebensmittel-Discounter an der Düsseldorfer Straße/Forststraße.

Zudem ist nicht nachvollziehbar, warum BBE dem Lidl-Markt in vergleichbarer Lage in der Weststadt an der Düsseldorfer Straße durchweg gute Noten erteilt, gegen eine Ansiedlung an der Düsseldorfer Straße/Forststraße jedoch Bedenken erhebt.

Die Eignung des Standortes Düsseldorfer Straße/Forststraße ergibt sich darüber hinaus auch aus den Ausführungen von GMA aus der Stellungnahme Oktober 2005 (Seite 6 f. unter Ziffer 4.). Dort legt GMA überzeugend dar, daß der Standort unter betrieblichen Gesichtspunkten für Einzelhandelsnutzungen geeignet ist und unter städtebaulichen Gesichtspunkten dazu beitragen kann, die Angebotslücke im Nahrungs- und Genußmittelangebot der Stadt Hilden zu schließen.

Die Aussagen im BBE-Einzelhandelskonzept zur „Fläche 7“ Düsseldorfer Straße/Forststraße (Seite 109 f.) sprechen demgegenüber nicht gegen die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße/Forststraße. Die Ausführungen von BBE setzen sich inhaltlich nicht konkret mit einem Lebensmittel-Discounter auseinander und sind

auch ansonsten nicht dahingehend zu verstehen, daß der Standort für Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genußmittel von vornherein nicht in Betracht komme.

Hiergegen spricht bereits die Wortwahl des Gutachters. So heißt es, daß „aus Sicht der Gutachter“ die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrang nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden solle. Hierunter ist nach dem Wortlaut der BBE keine unbedingte oder gar zwingende Handlungsempfehlung zu verstehen, sondern lediglich eine gutachterliche Einschätzung vor dem Hintergrund der Aufgabenstellung des BBE-Einzelhandelskonzepts. Die Formulierung der Gutachter impliziert, daß weitere, von den Gutachtern nicht beleuchtete und berücksichtigte Belange durchaus zu einem anderen Ergebnis kommen können.

An dieser Stelle schließt sich der Kreis zu den Ausführungen oben unter Ziffer I. Das BBE-Gutachten beleuchtet nur einen Teilaspekt der abwägungserheblichen Belange. Dies erkennen und berücksichtigen die Gutachter auch selbst. Eine sklavische und unreflektierte Befolgung der gutachterlichen Einschätzungen im BBE-Einzelhandelskonzept durch die Stadt Hilden wäre abwägungsfehlerhaft und rechtswidrig. Ein unter diesen Bedingungen beschlossener Bebauungsplan wäre unwirksam.

Es stellt daher den Wert und die Aussagekraft des BBE-Einzelhandelskonzepts nicht einmal ansatzweise in Frage, wenn der Rat der Stadt Hilden im Rahmen der Abwägungsentscheidung über die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans zu vom BBE-Gutachten abweichenden Abwägungsergebnissen kommt.

III. Zusammenfassung

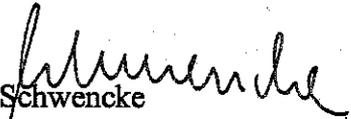
Zusammenfassend ist somit festzustellen:

- Das BBE-Gutachten stellt nach seiner Aufgabenstellung und dem Selbstverständnis der Gutachter keine endgültige und umfassende Planungsentscheidung zu Einzelhandelsansiedlungen in Hilden dar, sondern lediglich einen Diskussionsbeitrag und eine Leitlinie.

- Das Untersuchungsspektrum des BBE-Gutachtens ist dabei auf einen Ausschnitt aus den nach § 1 Absatz 7 BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen beschränkt. Weitere öffentliche Belange und vor allem private Belange namentlich der Grundstückseigentümer können abweichende Planungsentscheidungen rechtfertigen.
- Wenn der Rat der Stadt Hilden weitere öffentliche und private Belange im Rahmen der Entscheidung über den Bebauungsplan nicht erkennt, gewichtet und gerecht untereinander und gegeneinander abwägt, ist der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft und damit rechtswidrig und unwirksam.
- Die Ansiedlung eines Nahversorgers an der Düsseldorfer Straße/Forststraße ist geeignet, das bestehende Angebotsdefizit in Hilden im Bereich Nahrungs- und Genußmittel und insbesondere bei der Betriebsform der Lebensmittel-Discounters zu beheben. Durch die Realisierung des projektierten Marktes mit 950 m² Verkaufsfläche wäre das bestehende Defizit nicht einmal ansatzweise beseitigt.
- Der Standort Düsseldorfer Straße/Forststraße ist unter betrieblichen Gesichtspunkten für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters bestens geeignet.
- Aufgrund der gutachterlichen Aussagen der GMA zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit 5.000 m² Verkaufsfläche an diesem Standort ist davon auszugehen, daß sich bei einer gutachterlichen Untersuchung auch die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit ca. 950 m² Verkaufsfläche ergeben würde.

Wir bitten Sie daher und fordern Sie auf, auf den Ausschluß von Einzelhandelsnutzungen auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße/Forststraße zu verzichten und insbesondere auch die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit ca. 950 m² Verkaufsfläche zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen


Schwencke
Rechtsanwalt

**GROOTERHORST
& PARTNER
RECHTSANWÄLTE**

GROOTERHORST · POSTFACH 200 327 · 40101 DÜSSELDORF

Per E-Mail: peter.stuhltraeger@hilden.de

Stadt Hilden

Der Bürgermeister

- Planungs- und Vermessungsamt -

Herrn Peter Stuhlträger

Am Rathaus 1

40721 Hilden

DR. JOHANNES GROOTERHORST
RECHTSANWALT LG UND OLG

HEINRICH SALZMANN
RECHTSANWALT LG

RALF-THOMAS WITTMANN
RECHTSANWALT LG UND OLG

MARC CHRISTIAN SCHWENCKE
RECHTSANWALT LG

TOBIAS TÖRNIG
RECHTSANWALT LG

DR. DAMIAN HECKER
RECHTSANWALT LG UND OLG

DR. DETLEF BRÜMMER
RECHTSANWALT LG

TEL. 02 11 / 8 64 67-0

FAX 02 11 / 13 13 42

INFO@GROOTERHORST.DE

Az.: 02083/03 Sc / 24
16.06.2006 / Tr

Grundstücke Düsseldorfer Straße/Forststraße, Hilden

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

wie ich Ihnen bereits telefonisch mitgeteilt habe, bestehen die Grundstückseigentümer, die Gebrüder Krupp, unabhängig von der Frage, ob es derzeit einen Betreiber-Interessenten gibt, darauf, daß auf dem Grundstück auch Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, vor allem Lebensmittel, in der Größenordnung einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² zulässig bleibt.

Zur Begründung verweise ich auf unser an Herrn Bürgermeister Scheib gerichtetes Schreiben vom 06.04.2006.

Ich bitte Sie, uns über den Fortgang des Planungsverfahrens auf dem Laufenden zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

Schwencke
Rechtsanwalt

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40721 Hilden



Ihr Schreiben 10.4.06
Aktenzeichen 63-2
Datum 12. 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. 103 – 2. Änderung
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Düsseldorfer Str. / Forststr. / Niedenstr.

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**

Untere Landschaftsbehörde:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Da lediglich textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung gemacht werden, wird keine weitere Verdichtung des Gebietes ermöglicht. Es werden keine Anregungen gemacht.

Untere Wasserbehörde:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken.

Untere Bodenschutzbehörde:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann unter der Nr. 6370/5 Hi verzeichneten Standorte Fa. Radenberg und Fa. Herzog. Die Standorte sind als altlastverdächtige Fläche i. S. d § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) klassifiziert, da hier massive Grundwasserbelastungen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) vorhanden sind. Außerdem ist ein Altlastverdacht nach der Stilllegung des Betriebs (Altstandort) der Fa. Herzog aufgrund der ehemaligen Betriebsart „Metallverarbeitung“ begründet.

Zwischen 1997 und 2002 hat der Kreis umfangreiche Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, die zwar eine klare Erfassung und Darstellung der Belastungsfahne ermöglichten, nicht jedoch eine zweifelsfreie Feststellung von Verursacher und Eintragsstelle. Die LCKW-Grundwasserbelastungsfahne beginnt zwar heute mit ihren höchsten Konzentrationen im Bereich der Fa. Herzog, hat vermutlich aber ihre Ursache bzw. Eintragsquelle im weiteren Grundwasseranstrom.

Im Plangebiet befinden sich außerdem nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandortverfassung des Kreises Mettmann (Informelles Altstandortverzeichnis) zwei

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

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

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen

Altstandorte mit Vornutzungen als Gießerei (Nr. 60308) sowie zur Herstellung von Anstrichmitteln, Druckfarben und Kitten (Nr. 39621).

Die genannten (Alt-)Standorte werden derzeit und weiterhin gewerblich genutzt. Vorsorglich rege ich an, die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen und den Hinweis aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die die (Alt-)Standorte betreffen.

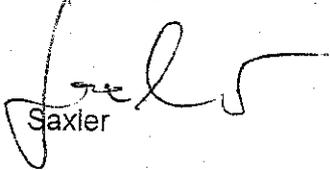
Aus planungsrechtlicher Sicht:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist das betroffene Gebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bereich zwischen Daimlerstr. Und Reisholzstr. Ist als Wohnbaufläche 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.

Zur Ausnahmemöglichkeit auf dem Grundstück Forststr. 1 werde ich kurzfristig Stellung nehmen.

Ebenfalls werden dann die Anlagen aus Sicht der Bodenschutzbehörde nachgeliefert.

Im Auftrag



Saxier



Kreis Mettmann

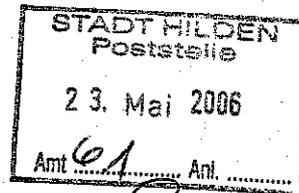
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40721 Hilden



Ihr Schreiben 10.4.06
Aktenzeichen 63-2
Datum 18. 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.

b.R.
235/1e

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 103 – 2. Änderung
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Düsseldorfer Str. / Forststr. / Niedenstr.

In Ergänzung zu meinem Schreiben vom 12. Mai 2006 äußere ich mich zu der og. Planungsmaßnahme wie folgt:

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Das die

- Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- Großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten,

ausgeschlossen werden, wird aus planungsrechtlicher Sicht und aus Sicht des INTEK begrüßt.

Die Schaffung der Ausnahmemöglichkeit auf dem Grundstück Forststr. 1 hingegen wird eher kritisch gesehen. Nach unserem Planungsverständnis ist eine Ausnahme, so wie von Ihnen beschrieben, mit einer verbleibenden GE-Ausweisung im Bebauungsplan nicht planungssicher. Zumal ein gewisser Widerspruch zum Ziel und Anlass der Bebauungsplanänderung zu erkennen ist. Denn laut Begründung ist es vom Rat der Stadt Hilden ja gerade gewollt, dass durch die Änderung der Bebauungspläne ein Beitrag zum Schutz der Innenstadt und zur Erhaltung der Zentralität geleistet werden soll.

Durch diese Maßnahme (Ausnahmemöglichkeit) wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO entstehen.

In seinen Grundzügen sieht §11 Abs. 3 BauNVO vor, dass großflächige Handelsbetriebe (großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe), „die sich nach Art, Lage, und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

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

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

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen

Sollte die Stadt Hilden zu der Auffassung kommen, dass großflächiger Einzelhandel auf dem Grundstück Forststr. 1, dem in § 11 BauNVO genannten Grundzügen nicht widerspricht und mit den Aussagen des von der BBE erstellten Konzeptes übereinstimmt, so ist darauf explizit in der Begründung zur Bebauungsplanänderung einzugehen.

In diesem Fall kann es aus planungsrechtlicher Sicht zu einer großflächigen Einzelhandelsnutzung nur durch eine Festsetzung als SO-Gebiet mit den entsprechenden eindeutigen Festsetzungen der Art und der Größe möglicher Betriebsformen kommen.

Aus diesem Grund rege ich an, die Ausnahmeregelung auf dem Grundstück Forststr. 1 über eine Ausweisung als SO-Gebiet festzusetzen. Erst mit diesen Festsetzungen ist eindeutig bestimmbar welche Art und in welchem Maße die Einzelhandelsnutzung möglich ist.

Im Auftrag



Haase

Anlagen

Die noch ausstehenden Anlagen aus Sicht der Bodenschutzbehörde.



Dr.-Ing. Gregor Bonin
Beigeordneter

Landeshauptstadt
Düsseldorf
Dezernat für
Planen und Bauen

Kaistraße 11
40221 Düsseldorf

Telefon
02 11.89-2 25 70

Telefax
02 11.89-2 25 79

E-Mail
gregor.bonin@
stadt.duesseldorf.de

Datum

Briefpostanschrift: Dezernat 03, 40200 Düsseldorf

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungamt
Herrn Peter Stuhlträger
Am Rathaus 1

40721 Hilden



[Handwritten signature]

5. Mai 2006

am

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße/Forststraße/Niedenstraße**

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

die Stadt Düsseldorf begrüßt den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

--
Rhein

Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 950 m² Verkaufsfläche an der Stadtgrenze befürchtet die Stadt Düsseldorf zentrenschädigende Auswirkungen auf die benachbarten Düsseldorfer Zentren.

Aus diesem Grund ist ein Verträglichkeitsgutachten vorzulegen, dass auch die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren der Stadt Düsseldorf untersucht.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gregor Bonin

[Handwritten signature of Dr. Gregor Bonin]

110-6

Solingen, 10.05.2006
Lütke Lordemann
Tel.: 2625
Fax: 2169
Mail: m.luetke-lordemann@solingen.de

Stadt Hilden

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Hier: B-plan Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorf Straße / Forststraße /
Niederstraße (Hilden-West)

Aus Sicht der Stadtentwicklung wird zu dem o.g. Vorhaben folgendes angemerkt:

1. Das an diesem Standort ursprünglich geplante SB-Warenhaus mit 5.000 m² VK soll offensichtlich nicht mehr realisiert werden. Damit wird den gutachterlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hilden von der BBE gefolgt. Nunmehr soll ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 950 m² VK errichtet werden, welcher offensichtlich Teil eines Gesamtkonzeptes für diesen Bereich ist, der ergänzende Nutzungen wie Möbel- /Teppich und Heimtextilmärkte vorsieht. Nähere Angaben zu diesen Nutzungen, zu den Verkaufsflächen, zu den geplanten Randsortimenten und vor allem zu den möglichen Auswirkungen werden jedoch nicht gemacht.
2. Gegen eine alleinige Ansiedlung eines Discounters mit 950 m² würden seitens der Stadt Solingen keine Bedenken vorgebracht. Aufgrund der weiteren geplanten Nutzungen ist hier jedoch für eine genauere Beurteilung weitere Aufklärung notwendig. Das in den eingereichten Unterlagen vorgesehene Gutachten zur Verträglichkeit des Gesamtkonzeptes ist daher aus unserer Sicht zwingend notwendig. Eine weitergehende Stellungnahme zu den Auswirkungen dieses gesamten Bereichs auf die Stadt Solingen kann erst danach abgegeben werden. Es sei jedoch bereits jetzt darauf hingewiesen, dass negative Auswirkungen auf die Zentren in der Stadt Solingen und hier vor allem das Zentrum in Ohligs ausgeschlossen werden müssen.



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: 9. Mai 2006
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de

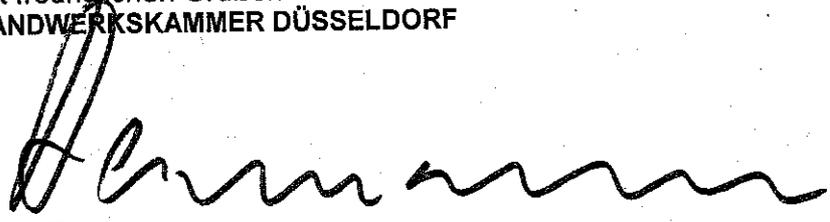
**Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Str./Forststr./ Nie-
denstr. (Hilden-West)**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die uns zugegangenen Planunterlagen und teilen Ihnen mit, dass wir die Ziele der o.g. Bauleitplanung und die daraus abgeleiteten Festsetzungen ausdrücklich begrüßen. Auch wir sind der Auffassung, dass die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebote auf die Bereiche begrenzt werden sollen, die sich aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept ableiten lassen, und der festgesetzte Gewerbebereich seiner eigentlichen Zweckbestimmung vorbehalten bleiben soll, nämlich Standort für produzierendes Gewerbe sowie Service- und Dienstleistungsunternehmen zu sein. Das Anliegen der genannten Grundstückseigentümer können wir damit nicht mittragen.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF


Hermann



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Herrn Peter Stuhlträger
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

8. Mai 2006

Ihr Zeichen
IV/61.1 B-Plan
Nr. 103-02

Ihr Schreiben vom
10.04.2006

Unser Zeichen
III Jab/Fit

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Forststraße / Niedenstraße (Hilden-West)

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

mit Schreiben vom 10. April 2006 baten Sie uns zu oben genannter Planung um Stellungnahme.

Das ca. 14,8 Hektar große Plangebiet liegt im Westen von Hilden an der Düsseldorfer Straße, beiderseits der Forst- und der Reisholzstraße sowie westlich der Niedenstraße. Das Plangebiet wird westlich der Forststraße und entlang der Düsseldorfer Straße sowie im Eingangsbereich der Niedenstraße gewerblich genutzt. Zwischen Forst- und Niedenstraße gibt es eine Wohnbebauung. Der hier gültige Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahre 1962.

Ziel der Planung ist es, für den gesamten Bereich die hier zulässigen Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Ausnahmsweise zugelassen werden sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Grundsätzlich sind wir mit den Zielen der Planung einverstanden, da sich der Ausschluss des Einzelhandels mit den Ergebnissen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Hilden deckt (Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden Punkt 5.5.5, Stadtteil West, Seite 103) 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 „Planinhalte“ auf die so genannte „Hildener Liste“ hingewiesen, eine entsprechende Aufnahme dieser Liste als textliche Festsetzung fehlt. Dieses sollte erfolgen, um Transparenz zu dokumentieren.

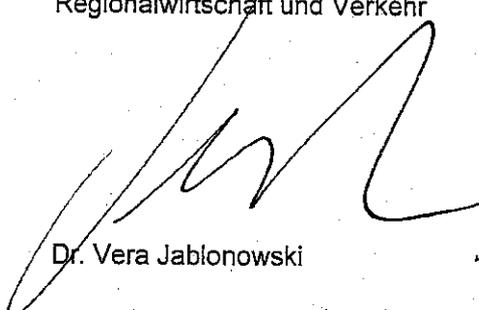
Um auch langfristig die Qualität sowohl des Wohnstandortes als auch des Gewerbeindustriestandortes zu sichern, regen wir an, nicht nur Vergnügungsstätten, sondern auch Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie weitere Einrichtungen mit erotischen Angeboten gesondert auszuschließen, da diese nach Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, 2002 zum „Gewerbe aller Art“ zählen und somit auch weiterhin im Plangebiet zulässig wären.

Vor dem Hintergrund der engen Verzahnung von Wohnen und zum Teil noch industriellem Gewerbe, muss das Thema „Lärmimmissionen“ im Rahmen der Bauleitplanung aufgearbeitet werden. Möglicherweise bestehende Nutzungskonflikte müssen im Rahmen dieser Planung gelöst werden beziehungsweise zukünftig mögliche dürfen erst gar nicht entstehen. Wir empfehlen deshalb für das Plangebiet ein Lärmgutachten, aus dem sich entsprechende Festsetzungen ableiten lassen, die mit dem Staatlichen Umweltamt abgestimmt werden sollen. Hierbei ist es wichtig, dem Bestand zukünftig noch Entwicklungschancen einzuräumen. Solch ein Vorgehen gibt den derzeitig und zukünftig hier ansässigen Betrieben Planungssicherheit.

Abschließend fordern wir, östlich der Forststraße kein allgemeines Wohngebiet (WA), sondern – wegen der Vorbelastung des Gebietes und der Gemengelagenstruktur – ein besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO festzuschreiben. Hier sollten die nach § 4a Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen komplett ausgeschlossen werden, um die Gebietsqualität zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski

Kopie:
Herr Lange, Staatliches Umweltamt, Düsseldorf



Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

1.)
Der Bürgermeister
- Planungs- und Vermessungsamt -
Postfach 100880

Schanzenstraße 90
40549 Düsseldorf
Telefon: (0211) 5778-0
Telefax: (0211) 5778-134
E-Mail: poststelle@stua-d.nrw.de

40708 Hilden



Auskunft erteilt:
Immissionsschutz: Herr Lange
Durchwahl: 5778-236
Wasserwirtschaft: Frau Marschollek
Durchwahl: 5778-235

Ihr Zeichen und Tag
IV/61.1 B-Plan Nr. 103-02 vom
10.04.2006

Mein Zeichen
24.0.02.5.5-131/06

Düsseldorf,
04.05.2006

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änd.

Plangebiet: Düsseldorfer Str., Forststr., Niedenstr.

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB

Das Ziel der Planung ist, für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 die
Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben neu zu ordnen.
Entsprechende Betriebe sollen ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise zulässig soll die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben
mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sein.

1.) Immissionsschutz

Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen
Immissionsschutzes keine Bedenken.

2.) Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

Im Auftrag





Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

1.)
Der Oberbürgermeister
- Fb1-Planung -
Postfach 880

40708 Hilden



G.R.
12.6.06

[Signature]
12.6.

Schanzenstraße 90
40549 Düsseldorf
Telefon: (0211) 5778-0
Telefax: (0211) 5778-134
E-Mail: poststelle@stua-d.nrw.de

Auskunft erteilt:
Immissionsschutz: Herr Lange
Durchwahl: 5778-236
Wasserwirtschaft: Frau Marschollek
Durchwahl: 5778-235

Ihr Zeichen und Tag
IV/61.1 B-Plan Nr. 103-02

Mein Zeichen
24.0.02.5.5-131a/06

Düsseldorf,
07.06.2006

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung

Plangebiet: Düsseldorfer Straße, Forststraße, Nidenstraße

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,
bezugnehmend unser Telefonat vom 10.05.2006 ergeht folgende ergänzende Stellungnahme nach erfolgter Klarstellung Ihrerseits über den tatsächlichen Planungsumfang.

Wie der umfangreichen Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben neu geordnet werden. Eine entsprechende Erläuterung zur Ausweisung der Wohnbereiche als WA-Gebiete ist der Begründung leider nicht zu entnehmen und daher nicht auffällig. Nachdem Ihr Haus mir den Ursprungsplan zwischenzeitlich zur Verfügung gestellt hat, ist nun das Planvorhaben im vollen Umfang erkennbar.

Der Bebauungsplan 103 weist für das gesamte Plangebiet ein Mittelgewerbegebiet aus. Die Zulässigkeit von Nutzungen ergibt sich aus der Festsetzung Nr. 3.11. Hiernach sind alle Anlagen zulässig, die unter §7, IB, Ziff. 3 e der Bauordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf genannt sind. Ausgeschlossen sind Anlagen nach § 16 der Gewerbeordnung. Hierbei handelt es sich um einen Vorläufer der genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzrecht, bezeichnet in der 4. Verordnung zum BImSchG.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes 103 war das Plangebiet bis auf ein Firmengrundstück an der Düsseldorferstraße unbebaut. Außerhalb des Plangebietes, durch den Bebauungsplan von drei Seiten umfasst, befand sich bereits eine Wohnbebauung zwischen Por-

scheweg, Daimlerstraße und Niedenstraße. Diese Wohnbebauung wurde erweitert bis zur Forststraße. Das alte Planungsrecht nimmt keinen Bezug auf die bereits vorhandene Wohnbebauung, sondern entwickelt eine Konfliktlage ohne Lösungsansätze für ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Die Konfliktlösung bzw. -vermeidung wurde in der Folgezeit den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren überlassen.

Im Bereich Daimlerstraße, Forststraße und Niedenstraße bis hin zum Grundstück Fa. Wirzlius wurde entgegen der planungsrechtlichen Ausweisung ein Wohngebiet entwickelt.

Bei der anstehenden Überplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von einer Gemengelage auszugehen. Die Wohnbereiche sind durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben überwiegend durch Lärmimmissionen vorbelastet. Punktuell können auch durch vorhandene Betriebe Geruchsmissionen verursacht werden. Hierfür kommen Anlagen der Lackfabrik Hans Jung, Forststr. und die Fa Nilos Hans Ziller GmbH, Forststr. in Frage. Nähere Angaben liegen mir zu beiden Firmen nicht vor.

Zielsetzung des o. g. Bauleitplanverfahrens ist die Überplanung - weit reichende Änderung des bisherigen Planungsrechtes - eines innerstädtischen Industrie-/ Gewerbebereiches. Das Gebiet grenzt östlich an eine Wohnbebauung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 103, die sich auf die Bauordnung des Regierungsbezirkes Düsseldorf beziehen, bedürfen einer Anpassung an das heutige Recht. Ich rege daher folgende Vorgehensweise an:

Der Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebäuden ist geringer als 100 m, so dass die Anwendung des Abstandserlasses als einziges Instrument der Gliederung des Gebietes nicht sinnvoll erscheint.

Damit ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auf Dauer gewährleistet wird, rege ich die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspiegeln an. Durch diese Form der Festsetzung wird jedem Gewerbegrundstück ein feststehendes Lärmkontingent zugeteilt.

Auf Grund dieser Quotierung ist gewährleistet, dass in den angrenzenden Wohnquartieren keine unzumutbaren Lärmbelastigungen hervorgerufen werden.

Die ansässigen Betriebe genießen Bestandsschutz, müssen aber künftig bei Anlagenänderungen oder Neugenehmigungen die Festsetzungen berücksichtigen. Dadurch wird eine schrittweise Verbesserung der Immissionssituation im Zuge der Modernisierung oder Neuplanung von Anlagen erreicht. Für die Wohnbereiche würde auf diesem Weg eine obere Zumutbarkeitsgrenze definiert und festgesetzt.

Ich weise darauf hin, dass die Vorbelastung verursacht durch Betriebe außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen sind.

Festsetzungsvorschlag

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) nicht überschreitet:

Ge_x: $L_w = \dots \text{ dB (A)/m}^2$ tagsüber

$L_w = \dots \text{ dB (A)/m}^2$ nachts

(Eintrag erfolgt gemäß Vorgaben des Gutachtens.)

Die Lärmproblematik des Gewerbegebietes wäre durch Festsetzung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels gelöst.

Ungeklärt bleibt die Frage möglicher Geruchsemittenten oder anderer Emissionen (z.B. Staub, Erschütterungen). Hier empfiehlt sich eine Gliederung nach den Vorgaben des Abstandserlasses. In der Abstandsliste sind neben Anlagen und Betrieben die hauptsächlich Lärm emittieren (mit * gekennzeichnet) auch Betriebsformen benannt, die überwiegend Gerüche, Staub etc. emittieren (z.B. Tierhaltung, Lebens-/Futtermittelverarbeitung, Lackier-/Beschichtungsanlagen). Nähere Angaben zum Emissionsverhalten einzelner Betriebs-/Anlagenarten sind der „Erläuterung zum Abstandserlaß“ (Herausgeber: MURL, Referat V B 5) zu entnehmen.

Konkrete Gliederungsvorschläge kann ich erst nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens unterbreiten. Zur Vorbereitung der Gliederungsvorschläge benötige ich Angaben über den bauordnungsrechtlich genehmigten Umfang der ansässigen Firmen.

Im Auftrag





Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

1.)

Der Oberbürgermeister
- Fb1-Planung -
Postfach 880

Schanzenstraße 90

40549 Düsseldorf

Telefon: (0211) 5778-0

Telefax: (0211) 5778-134

E-Mail: poststelle@stua-d.nrw.de

40708 Hilden

Auskunft erteilt:

Immissionsschutz: Herr Lange

Durchwahl: 5778-236

Wasserwirtschaft: Frau Marschollek

Durchwahl: 5778-235

Ihr Zeichen und Tag
IV/61.1 B-Plan Nr. 103-02

Mein Zeichen
24.0.02.5.5-179/06

Düsseldorf,
12.07.2006

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung

Plangebiet: Düsseldorfer Straße, Forststraße, Nidenstraße

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,
bezugnehmend auf unsere Besprechung vom 11.07.2006 ergeht folgende ergänzende
Stellungnahme mit Vorschlägen zu einer Gliederung des Gewerbegebietes.
Die räumliche Zuordnung der Teilflächen orientiert sich an den durch das schalltechni-
sche Gutachten vorgegebenen Teilflächen.

Festsetzungsvorschlag

1. Gewerbegebiete allgemein:

1.1) Emissionskontingente

Vorschlag zur Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß schalltechnischem Gutach-
ten.

1.2) Zufahrtsverbot

Für das Gewerbegebiet GE₃ empfehle ich entlang der Forststraße ein Zufahrtsverbot festzuset-
zen. Die jeweiligen Teilflächen werden über die Reisholzstraße und über die Stichstraße südl.
des Röhrenhandels erschlossen. Eine Zufahrt wäre nur für das Grundstück der Forststr. 5 er-
forderlich.

1.3) Nachfahrverbot

Da sich das Gewerbegebiet unmittelbar neben einem WA-Gebiet befindet, empfehle ich Be-
triebsformen auszuschließen, die nächtlichen Lieferverkehr auslösen. Bisher sind keine Be-
triebe die zur Nachtzeit Tätigkeiten ausführen ansässig. Die Bebauungsplanänderung sollte
daher keine Erhöhung des bisherigen Konfliktpotentials verursachen.

Betriebe und Anlagen die nächtlichen (22.00 bis 6.00 Uhr) Lieferverkehr auslösen sind nicht zulässig.

2. Gewerbegebiete im Einzelnen

Gliederungsvorschlag für die Gewerbegebiete gemäß Abstandserlaß (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 2.4.1998)

2.2.) Gewerbegebiete GE₁ (TF 1, 2, 8)

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI.

2.3.) Gewerbegebiet GE₂ (TF 5, 6)

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI.

2.4.) Gewerbegebiet GE₃ (TF 3, 4)

2.4.1) Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI die mit einem (*) gekennzeichnet sind, sind zulässig.

*Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Durch Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist die Lärmproblematik gelöst und Betriebe dieser Kennzeichnung können zugelassen werden.*

Im Einzelnen sind dies folgende Anlagen und Betriebsarten:

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200			
		165	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag (*)
		174	10.17 (2)	Anlagen, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen (*)
		176	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)
		177	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		178	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		181	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		184	-	Zimmereien (*)
		187	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
		190	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen gewerbliche Gebäude, die in den Teilgebiet GE₃ errichtet werden, in dem jeweils zur Wohnbebauung (östlich der Forststraße) ausgerichteten Gebäudeteil nur als geschlossene Wand ausgeführt werden.

Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäudeteile, die der Unterbringung von Büro oder Sozialräumen oder die der Erschließung des Gebäudes dienen (z.B. Treppenhäuser, Flure).

2.4.2) Fremdkörperfestsetzung gemäß §1 (10) BauNVO

An der Forststraße 3 befindet sich der Betrieb „BSS Röhren Gesellschaft mbH“. Diese Betriebsform wird im Abstandserlass unter Nr. 153, Abstandsklasse V, Schutzabstand 300 m, erfasst. Da eine Ausnahmeregelung nach den Vorgaben des Abstandserlasses nicht möglich ist, empfehle ich eine Fremdkörperfestsetzung vorzunehmen.

Um dem Betrieb ein über den Bestandsschutz hinausgehendes Maß an planungsrechtlicher Sicherheit zu geben, soll eine Festsetzung gemäß §1 (10) BauNVO getroffen werden.

Als Festsetzungsvorschlag rege ich folgende Formulierung an:

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für die im GE₃-Gebiet ansässige

Firma: BSS Röhren Gesellschaft mbH

Straße: Forststraße 3

Flur:

Flurstücke:

festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Betriebes zulässig sind.

Begründung:

Die künftige Gebietsausweisung sieht für diesen Teilbereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet vor. Im GE₃-Gebiet sind Speditionsbetriebe und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen nicht zulässig. Der vorhandene Betrieb wird auf den Bestandsschutz beschränkt und darf im Wesentlichen nur Reparatur- und Erhaltungsaufwand betreiben.

Die Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO dient zum einen der Standortsicherung von nicht gebietsverträglichen Gewerbebetrieben, eröffnet aber auch die Möglichkeit, diese bei künftigen Baugenehmigungen gebietsverträglich zu gestalten.

Absatz 10 sieht vor, dass für bestimmte **vorhandene**, mit der Überplanung durch ein Baugebiet **unzulässig werdende Nutzungen** festgesetzt werden kann, dass **Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen** dieser **unzulässig bleibenden Nutzungen** unter bestimmten Voraussetzungen **zulässig** oder **ausnahmsweise zulassungsfähig** sind.

Diese Vorschrift schafft somit die Rechtsgrundlage für einen durch Planung zu ermöglichenden **erweiterten Bestandsschutz** für „Fremdkörper“ in einem andersartigen Baugebiet, der über den „normalen“ sich aus der erteilten Baugenehmigung und der Rechtsprechung ergebenden Bestandsschutz u.U. weit hinausgeht.

Als Besonderheit ist festzuhalten, dass die betreffenden Nutzungen, die verändert werden können, durch die Festsetzung des Baugebiets nicht etwa zulässig und somit in ihrem Bestand legalisiert werden, sondern weiterhin unzulässig und somit nur geduldet bleiben, während ihre „Zutaten“ bzw. Veränderungen zulässig bzw. zulassungsfähig sind.

Nach Abs. 10 kann festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener **unzulässiger Anlagen** allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Erweiterungen und Änderungen sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken.

Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahmen) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart; auch sie ist ein Vorhaben nach § 29 Satz 1 BauGB.

Erneuerung bedeutet die nach einem Vorfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgenden **Neuerrichtung** einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

2.5.) Gewerbegebiet GE₄ (TF 7)

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI die mit einem (*) gekennzeichnet sind, sind **zulässig**.

*Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Durch Festsetzung des flächenbezogenen Schallleistungspegels ist die Lärmproblematik gelöst und Betriebe dieser Kennzeichnung können zugelassen werden.*

Im Einzelnen sind dies folgende Anlagen und Betriebsarten:

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200			
		165	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag (*)
		174	10.17 (2)	Anlagen, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen (*)
		176	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automattendrehereien (*)
		177	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		178	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		181	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		184	-	Zimmereien (*)
		187	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
		190	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)

Begründung

Die Gewerbegebiete wurden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, d. h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften. Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten wurden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt hier der Formulierung die neueste Abstandsliste des Landes Nordrhein-

Westfalen (Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - VB 5-8804.25.1) zugrunde.

Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten nicht.

Da diese Abstände im Bebauungsplan Nr. 103 aufgrund vorhandener bzw. noch geplanter schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

Durch Festsetzung des flächenbezogenen Schallleistungspegels (Emissionskontingent) wurde ein weiteres Element der Gliederung ermöglicht. Im Gewerbegebiet GE_{3,4} wurden die mit einem (*) gekennzeichneten Anlagenarten der Abstandsklasse VI zugelassen, weil sich der in der Liste angegebene Abstand bei dieser Anlagenarten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, basierend auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete.

Bei Anwendung der Abstandsliste zwischen Gewerbe- und Wohngebieten können bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der nächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch Festsetzung des flächenbezogenen Schallleistungspegels (Emissionskontingent) wurde diese Forderung erfüllt.

Im Auftrag

1. z.d.A. Bpl. 103



Telefon 02 11. 582-01
Fax 02 11. 582-19 66

Hauptverwaltung
Hansaallee 1
D-40549 Düsseldorf

rheinbahn@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de

Postfach 10 42 63
D-40033 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Postfach 10 08 80

40708 Hilden



Ansprechpartner **Herr Korn**
Abteilung **T 102**
Zimmer **176**
Telefon **02 11 582-1026**
Fax **02 11 582-1047**
E-Mail

Ihr Zeichen
IV/61.1
B-Plan 103-02

Unser Zeichen
T 1028 Ko/Mer

Ihre Nachricht vom
10.04.2006

Datum
03.05.2006

**Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich
- Düsseldorfer Straße/Forststraße/Niedenstraße - (Hilden West)**

Vorstand:
Dr.-Ing. Herbert Felz
(Vorsitzender)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Peter Ackermann

zu der o.g. Planung bestehen unsererseits keine Anregungen.

Dirk Biesenbach

Das Plangebiet wird von unserer Buslinie 783 mit den Haltestellen „Reisholzstraße“ und „Eichenstraße“ sowie der Buslinie 784 mit den Haltestellen „Niedenstraße“ und „Hilden, Horster Allee“ bedient.

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Ratsherr
Rolf-Jürgen Bräer

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle „Reisholzstraße/Eichenstraße“ beträgt ca. 150m - 200 m und zur Haltestelle „Niedenstraße“/„Hilden, Horster Allee“ ca. 450 - 500 m.

Amtsgericht Düsseldorf
HRB 562

Ust.-Id.-Nr.
DE 119270557

Mit freundlichen Grüßen

Steuernummer
103/5705/0897

Rheinbahn AG

Dresdner Bank AG
Düsseldorf
BLZ 300 800 00
Konto 3 227 443 00

Dirk Langensiepen

Wolfgang Eilrich

Stadtsparkasse
Düsseldorf
BLZ 300 501 10
Konto 100 127 06

Commerzbank AG
Düsseldorf
BLZ 300 400 00
Konto 322 21 55

Mit Bus und Bahn
zur Hauptverwaltung

U-Bahn
Ⓜ Rheinbahnhaus
U74 U76 U77
Ⓜ Belsenplatz
U70 U75

Bus
Ⓜ Belsenplatz
828 833 834 835
836 862



DB Services Immobilien GmbH • Deutz-Mülheimer-Straße 22-24 • 50679 Köln

Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

Frau Stuhlträger

Postfach 100880

40708 Hilden



DB Services Immobilien GmbH
NL Köln
FRI-Köln
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24
50679 Köln
www.db.de/dbsimm

Daniela Waltenspiel
Telefon 0221 141-2262
Telefax 0221 141-2244
daniela.waltenspiel@bahn.de
Zeichen FRI-Köln Sa
TÖB-Köln-06-1716/1457

24.05.2006

Ihr Zeichen: IV/61.1 B-Plan Nr. 103-02

Ihre Nachricht vom: 10.04.2006

Vorhaben: 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich Düsseldorf Straße / Forststraße/ Niedenstraße (Hilden-West)
frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB

Antragsteller: Stadt Hilden, Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Gemarkung: Hilden

Flur: 1

Bahnstromleitung: 0447 Köln – Gerresheim

Stellungnahme der DB AG

Sehr geehrte Frau Stuhlträger,
sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens der DB AG grundsätzlich keine Bedenken. Der Geltungsbereich tangiert jedoch die Bahnstromleitung 0447 (Köln – Gerresheim). Daher bitten wir Sie, die nachfolgenden Auflagen einzuhalten.

1. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB AG erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für eventuell erforderliche Abschirmungen.
2. Die Bodenoberfläche muss einen Mindestabstand von 7,00 m zur Leitung aufweisen. Dabei ist vom ungünstigsten Leiterseildurchhang auszugehen.

3. Eine Kultivierung mit Pflanzen darf nur bis zu einer Höhe von max. 3,50 m über Bodenoberfläche erfolgen. Später erforderliche Vegetationsrückschnitte sind auf Kosten des Grundstückseigentümers vorzunehmen.
4. Im Schutzstreifenbereich und sich darin befindliche Gebäude dürfen keine feuergefährlichen Stoffe hergestellt oder gelagert werden.
5. Die Maste müssen jederzeit zugänglich sein. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15 m um das Mastfundament darf aus statischen Gründen nicht verändert werden. Bei unterirdischen Baumaßnahmen ist zu beachten, dass diagonal von 2 gegenüberliegenden Mastestielen des Mastes Erdungsbänder verlaufen können.
6. Die DB AG haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis) auftreten.
7. Werden Änderungen oder Erweiterungen der Bahnstromleitung notwendig, wird dies vom Bauherrn geduldet. Dabei wird davon ausgegangen, dass dem Bauherren keine finanziellen Aufwendungen entstehen.
8. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann (ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen) ist eine kostenpflichtige Ausschaltung der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB AG ist mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens 8 Wochen zu rechnen.
9. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahrensablauf.

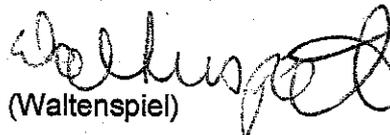
Für Rückfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
DB Services Immobilien GmbH

i.V.


(Bonner)

i.A.


(Waltenspiel)

PLEdoc GmbH · Postfach 10 29 39 · 45029 Essen

Stadtverwaltung Hilden
Postfach 100880
40708 HildenNetzverwaltung
FremdplanungsbearbeitungTelefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 -160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de
Internet http://www.pledoc.dezuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201 3659 325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	an	unser Zeichen	Datum
IV/61.1 B-Plan Nr. 103-02, Herr Stuhlträger	10.04.2006	E.ON Ruhrgas AG	PB_63522	12.05.2006

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorf Straße / Forststraße / Niedenstraße (Hilden-West)

- hier:
1. Ferngasleitung Nr. 2/45 der E.ON Ruhrgas AG, DN 200, Blatt 1 + 2, mit Betriebskabel, Schutzstreifenbreite 8 m
 2. Kabelschutzrohranlage GLT 112/005, der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln, Blatt 16 + 17, Schutzstreifenbreite 2 m

Interessenvertretung E.ON Ruhrgas AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der E.ON Ruhrgas AG, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir unter anderem mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen beauftragt.

Den uns mit Ihrer oben genannten Zuschrift übermittelten Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich Düsseldorf Straße / Forststraße / Niedenstraße senden wir Ihnen als Anlage zurück. In den Plan haben wir die Trassenführungen der im Projektbereich verlaufenden Versorgungseinrichtungen anhand der betreffenden Bestandsunterlagen grafisch übernommen und Kenndaten hinzu geschrieben.

Die Ferngasleitung verläuft in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse). Für die Kabelschutzrohranlage der GasLINE ist ein 2 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen.

Wir bitten Sie die Versorgungseinrichtungen anhand der beigefügten Bestandspläne in die Plangrundlage zu übernehmen und in der Legende beziehungsweise der Begründung zu erläutern.

Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist im Entwurfsplan und in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108, 2. Änderung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, da sowohl die Ferngasleitung der E.ON Ruhrgas AG als auch die Kabelschutzrohranlage der GasLINE innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlaufen. Baumaßnahmen in den Leitungsbereichen sind aufgrund der vorhandenen Erschließung zunächst nicht zu erwarten.

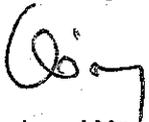
Nachteile für den Bestand und Betrieb der Leitung / Kabelschutzrohranlage sowie Einschränkungen oder Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. können wir anhand der vorliegenden Unterlagen nicht erkennen.

Im Übrigen verweisen wir auf das beiliegende für die Versorgungseinrichtung der GasLINE sinngemäß geltende Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH
im Auftrag der E.ON Ruhrgas AG und der GasLINE GmbH



Jochen Wörmann



Ralf Sulzbacher

Anlage

Verteiler

TNS Benrath, Frau Dettmarg
TNRN Altenessen, Herrn Pokora

Gutachten TAC-347-06

TAC – Technische Akustik
Prof. Dr. Alfred Schmitz
Am Zollhaus 50, 41352 Korschenbroich



Ihr Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Ulrich Wilms

Fon: 02161 - 40296-32
Durchwahl: 02161 - 40296-36
Fax: 02161 - 40296-34

wilms@tac-akustik.de
www.tac-akustik.de

Korschenbroich, 14.07.2006

Gegenstand: Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Forststraße / Niederstraße in Hilden- West

Auftraggeber: Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Erstellt am: 14.07.2006

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ulrich Wilms
Prof. Dr.-Ing. Alfred Schmitz

Unsere Leistungen:

- Raumakustik
- Bauakustik
- Elektroakustik
- Immissionsschutz
- Schwingungstechnik
- Beratung
- Messung
- Schulung
- Sachverständigen-gutachten

Prof. Dr. Alfred Schmitz
Von der Industrie- und Handelskam-
mer Mittlerer Niederrhein Krefeld -
Mönchengladbach - Neuse
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bau-, Raum-
und Elektroakustik

Zertifizierte Güteprüfstelle
nach DIN 4109
VMPA-SPG-211-04-NRW

Messstelle nach §§ 26, 28
BImSchG zur Ermittlung von
Emissionen und Immissionen von
Geräuschen

Dieses Gutachten umfasst 56 Seiten, davon 21 Seiten Anlagen.

Bankverbindung:

Stadtsparkasse Aachen
Kontonummer 47678123
BLZ 390 500 00

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Aufgabenstellung.....	4
2	Normen, Richtlinien und verwendete Unterlagen.....	5
2.1	Pläne	5
2.2	Normen und Richtlinien	5
2.3	Sonstiges.....	6
3	Orientierungswerte, Immissionsgrenzwerte	7
3.1	Orientierungswerte gem. DIN 18005	7
3.2	Immissionsgrenzwerte gem. 16 BImSchV (nur Straßen- und Schienenverkehr).....	8
3.3	Immissionsgrenzwerte gem. Musterverwaltungsvorschrift	9
3.4	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (nur Gewerbe)	9
3.5	Gebietseinstufung.....	10
4	Bebauungs- und Lärmsituation	11
5	Vorgehensweise	11
<u>Teil 1: Emissionskontingente</u>		
6	Immissionsorte.....	13
7	Ermittlung der Vorbelastung.....	15
8	Vorhandenes Gewerbe Plangebiet	18
9	Berechnung der Emissionskontingente.....	25
10	Vorschlag für textliche Festsetzung Emissionskontingente.....	30
<u>Teil 2: Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel</u>		
11	Berechnung der Emissionen und Immissionen für den öffentlichen Straßenverkehr	31
12	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 im Plangebiet.....	33

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadt Hilden plant, dem Innenbereich des Plangebietes Nr. 103 nördlich der Düsseldorfer Straße (B228) im Westen des Hildener Stadtgebietes durch eine zweite Änderung eine neue städtebauliche Ordnung zukommen zu lassen. Das Plangebiet wurde bisher durch den übergeleiteten Durchführungsplan (Bebauungsplan) Nr. 103 aus dem Jahre 1962 komplett als sogenanntes Mittelgewerbegebiet (E) eingestuft, d.h. mit wenigen Ausnahmen sind praktisch alle Gewerbebetriebe zulässig.

Trotz dieser Festsetzung hat sich in den Folgejahren – basierend auf einer hier 1961 vereinzelt vorhandenen Wohn- und Gewerbebebauung – östlich der Forststraße eine Bebauung mit weit überwiegender Wohnnutzung entwickelt. Diese Flächen sollen daher zukünftig mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder auch als Besonderes Wohngebiet (WB) festgelegt werden. Die restlichen Flächen westlich der Forststraße und unmittelbar nördlich der Düsseldorfer Straße (B 228), auf denen sich neben einigen nicht genutzten Flächen nur gewerbliche Betriebe befinden, sollen als Gewerbegebiet (GE) eingestuft werden. Diese Einteilung entspricht dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahre 1993.

Ausgehend von dieser Aufteilung des Plangebietes und den damit verbundenen Konflikten hinsichtlich der Geräuschemissionen soll ein Vorschlag erarbeitet werden, der die weiterhin gewollte Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in ihrer Ausnutzung so gering wie nur möglich einschränkt, aber die Nachbarschaft zur Wohnbebauung angemessen berücksichtigt. Hierzu sollen in erster Linie die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und/oder die Gliederung des Gewerbegebietes gemäß Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen dienen. Für die vorhandenen Gewerbebetriebe sind anhand der tatsächlichen Nutzung der Betriebe die Geräuschemissionen der relevanten Quellen der einzelnen Firmen abzuschätzen und diese den jeweiligen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu Grunde zu legen. Damit sollen die Firmen in ihrem Bestand und in eventuellen zukünftigen Entwicklungswünschen gesichert werden.

Der Vorschlag ist in Form von textlichen Festsetzungen aufzuarbeiten, die in den Bebauungsplan übernommen werden können.

Darüber hinaus sollen die Geräuschemissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen für die Wohnbebauung im Plangebiet mit berücksichtigt werden und die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 sowie die daraus resultierenden Schallpegelbereiche angegeben werden.

Im Rahmen der Planung wurde TAC – Technische Akustik von der Stadt Hilden mit der Durchführung der schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Einen Lageplan mit dem Bebauungsplanentwurf zeigt Anlage 1 im Anhang.

Teil 1: Emissionskontingente

6 Immissionsorte

Bei der Begehung vor Ort sowie durch eine erste überschlägige flächige Berechnung für das gesamte Plangebiet mit Umgebung wurden nachstehende Immissionsorte festgelegt:

Tabelle 5: Maßgebliche Immissionsorte mit Immissionsrichtwerten

Immissionsort	Fassade	Relative Höhe über Grund in m	Gebietsausweisung (geplant)	Immissionsrichtwert in dB(A)	
				Tag	Nacht
IO 1; Städtische Unterkünfte	Süd	8,6	GE	65	50
IO 2, Forststraße 42	West	5,6	WA	55	40
IO 3, Reisholzstraße 11	West	8,6	GE	65	50
IO 4; Reisholzstraße 31 ^{*)}	Nordost	5,6	WA	55	40
IO 5; Reisholzstraße 5	West	5,6	WA	55	40
IO 6; Forststraße 5 ^{**)}	Süd	8,6	GE	65	50
IO 7; Forststraße 10 ^{*)}	West	8,6	WA	55	40
IO 8; Forststraße 4 ^{*)}	West	8,6	WA	55	40
IO 9; Porscheweg 10 ^{*)}	Süd	5,6	WA	55	40
IO 10, Düsseldorfer Straße 204 ^{*)}	Nord	8,6	MI	60	45

*) Immissionsort außerhalb des Plangebietes

**) Als Büro- und Betriebswohngebäude genehmigt

Es wurden die Wohnhäuser mit schutzbedürftigen Räumen betrachtet, an denen ausgehend von den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben mit den höchsten Geräuschimmissionen zu rechnen ist.

Innerhalb der Gewerbeflächen des Plangebietes findet z.Zt. kein Nachtbetrieb statt. Aus diesem Grund wurde die Kontingentierung zunächst für die Tagzeit durchgeführt und die Kontingente für die Nachtzeit entsprechend der Differenz der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 15 dB zwischen Tag- und Nachtzeit berechnet.

Die Lage der Immissionsorte ist auf der nachstehenden Seite in Bild 6.1 dargestellt.



Bild 6.1: Lage der Immissionsorte

9 Berechnung der Emissionskontingente

Zur Kontingentierung wurden die gewerblichen Flächen des Plangebietes (Bestand und bisher ungenutzte Flächen) in insgesamt 8 Teilflächen eingeteilt, die sich aus den Betriebsgrundstücken und der Fluraufteilung ergeben.

Tabelle 16: Teilflächen

Teilfläche	Nutzung / Betrieb	Fläche in m ² (auf 10 m ² gerundet)
TF 1	Fa. Radenberg (inkl. Grundstück Gebäude Niedenstraße 11)	8070
TF 2	Fa. Profair	8640
TF 3	Fa. BSS Röhren (inkl. Grundstücke Forststraße 5 und Forststraße 3a)	22790
TF 4	Fa. Ziller	23290
TF 5	Fa. Ashland (inkl. Grundstücke Forststraße 9 und 11)	7590
TF 6	Fa. Jung (inkl. Grundstück Forststraße 21 – Obdachlosenheim Stadt Hilden)	11620
TF 7	Ungenutzt, Südwest	22800
TF 8	Ungenutzt, Südost	6170

Bei einigen Flächen wurden angrenzende z.Zt. nicht gewerblich genutzte Grundstücke mit hinzuge-rechnet (Angabe in Klammern). Im Folgenden wird in den Tabellen neben der Teilflächennummer jeweils nur der für die Geräuschimmission maßgebliche Betrieb genannt.

Die Aufteilung ist in nachstehender Abbildung Bild 9.1 dargestellt. Die z.Zt. ungenutzten Flächen TF 7 und TF 8 sind dabei farblich abgesetzt:

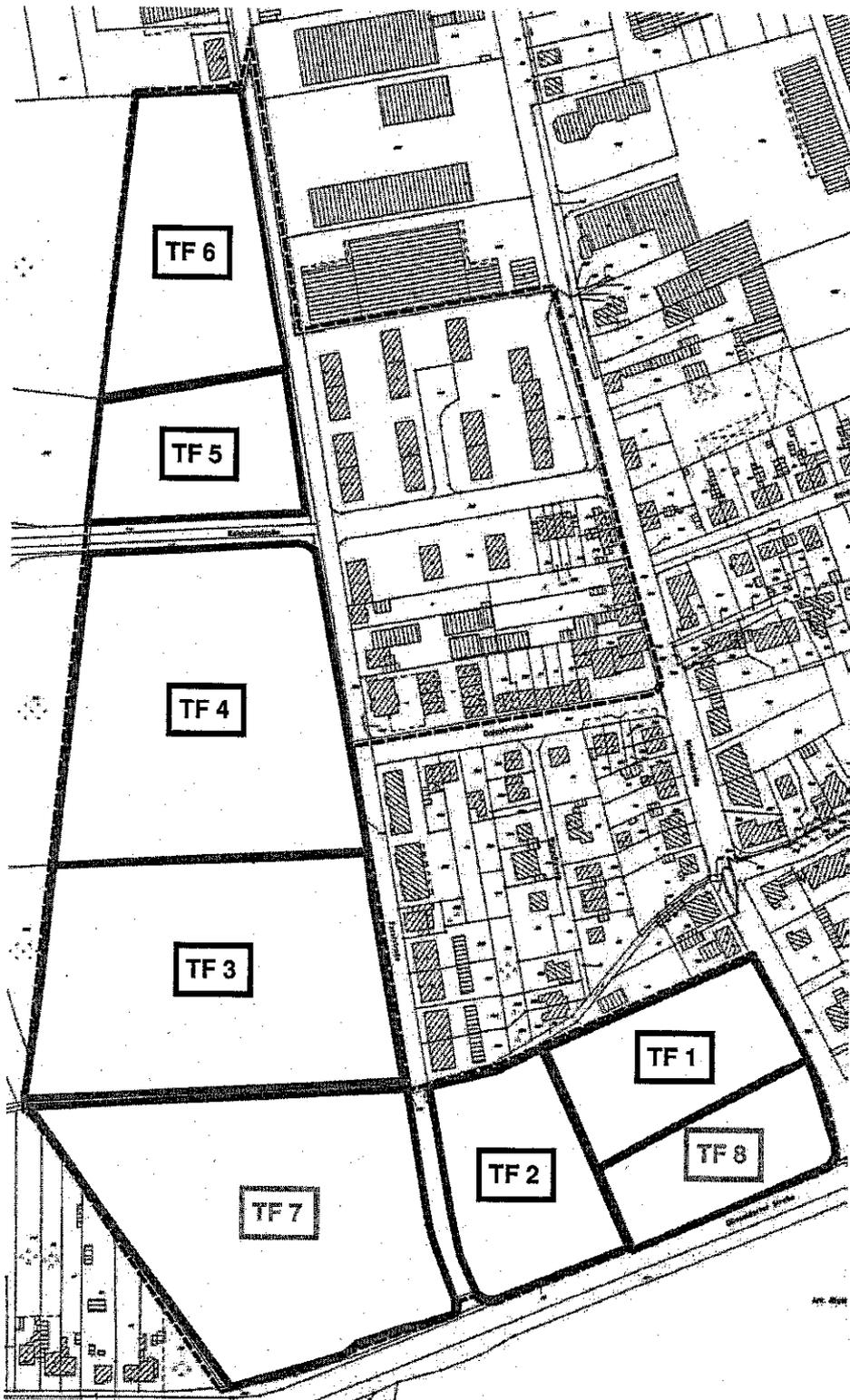


Bild 9.1: Aufteilung Gewerbegebiet in Teilflächen

Ausgehend von den Gesamtschalleistungspegeln der einzelnen bestehenden Betriebe im Plangebiet und den jeweiligen Flächen wurde der pro m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistungspegel $L_{EK, Bestand}$ ermittelt. Dabei wurden die zeitlichen Korrekturen für Vorgänge, die nur kurzzeitig oder zeitlich begrenzt auftreten, berücksichtigt.

Es ergeben sich folgende Schalleistungspegel $L_{EK, Bestand}$:

Tabelle 17: Emissionskontingente Bestand

Teilfläche	Nutzung / Betrieb	$L_{EK, Bestand}$ in dB(A)
TF 1	Fa. Radenberg	37,2
TF 2	Fa. Profair	55,2
TF 3	Fa. BSS Röhren	59,2
TF 4	Fa. Ziller	57,7
TF 5	Fa. Ashland	58,4
TF 6	Fa. Jung	54,2

Ausgehend von diesen Emissionskontingenten wurden für alle Gewerbeflächen die festzulegenden Emissionskontingente L_{EK} bestimmt. Dabei wurden bei den Teilflächen TF 2 bis TF 6 die nach oben auf ganze dB(A) gerundeten flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{EK, Bestand}$ zu Grunde gelegt. Für die Teilfläche TF 1 (Fa. Radenberg) wurde aufgrund des sehr niedrigen Kontingentes ein um 15 dB höherer Wert von 53 dB(A) angesetzt. Somit ist für alle vorhandenen Betriebe auf den Gewerbeflächen des Plangebietes die genehmigte Immissionssituation in ihrem Bestand gesichert.

Für die beiden ungenutzten Fläche TF 7 und TF 8 im Südosten und Südwesten des Gebietes wurden Emissionskontingente von 55 dB(A) bzw. 57 dB(A) für die Tagzeit zu Grunde gelegt.

Tabelle 18: Emissionskontingente Plan Tagzeit

Teilfläche	Nutzung / Betrieb	L_{EK} in dB(A)
TF 1	Fa. Radenberg	53
TF 2	Fa. Profair	56
TF 3	Fa. BSS Röhren	60
TF 4	Fa. Ziller	58
TF 5	Fa. Ashland	59
TF 6	Fa. Jung	55
TF 7	Ungenutzt, Südwest	55
TF 8	Ungenutzt, Südost	57

Ausgehend von den genannten Emissionskontingenten L_{EK} wurde eine Ausbreitungsrechnung gemäß DIN 45691 durchgeführt. Im Gegensatz zu der in Anlage 6.1 und 6.2 beschriebenen Ausbreitungsrechnung wird hier von einer ungehinderten Schallausbreitung ausgegangen, d.h. es werden keine

Abschirmungen und keine Bodendämpfung, Luftabsorption usw. berücksichtigt. Auf Grund dieser Berechnungsweise können Festsetzungen von Emissionskontingenten erfolgen, die niedriger sind als typische Werte eines tatsächlichen auf die Fläche bezogenen Schalleistungspegels. Hieraus muss aber nicht der Ausschluss bestimmter Nutzungen oder Betriebsarten folgen, denn durch zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen wie z.B. Abschirmung durch Hallen, Wälle, Lärmschutzwände usw. oder die zeitliche Einschränkung von Betriebszeiten können auch höhere Werte für die tatsächlich installierte Schalleistung möglich sein. Voraussetzung ist hier, dass die Teilbeurteilungspegel der tatsächlichen Nutzung nicht zu höheren Werten führen, als die durch die Emissionskontingentierung ermittelten Immissionsanteile.

Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt wiederum tabellarisch und in Form von Farbkarten für die Immissionshöhen 2,8 m (EG) – Anlage 10.1 - und 8,6 m (2. OG) – Anlage 10.2

Es ergeben sich danach folgende Immissionsanteile der Teilflächen für die Tagzeit an den Immissionsorten:

Tabelle 19: Emissions- und Immissionskontingente Tagzeit

Teilfläche	L _{EK} in dB(A)	Beurteilungspegel der Gewerbebetriebe im Plangebiet in dB(A) am									
		IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6	IO 7	IO 8	IO 9	IO 10
TF 1	53	26,9	28,8	29,6	27,7	31,2	35,6	38,0	39,7	46,7	31,3
TF 2	56	29,8	31,5	32,7	31,6	34,0	40,0	42,7	49,2	47,3	37,8
TF 3	60	40,2	42,3	44,5	44,8	45,6	59,1	54,9	53,5	48,3	46,6
TF 4	58	42,1	45,5	51,3	46,7	52,7	50,8	47,0	44,2	43,2	40,2
TF 5	59	43,8	50,2	58,0	42,1	47,7	39,0	37,7	36,1	35,9	33,3
TF 6	55	54,0	47,3	43,7	37,2	39,8	34,0	33,1	31,8	31,8	29,5
TF 7	55	32,9	34,5	36,0	36,4	36,9	42,9	44,0	47,8	42,8	49,2
TF 8	57	28,8	30,4	31,2	29,6	32,6	36,3	38,1	40,0	42,7	34
Summe		54,9	53,4	59,2	50,2	54,8	59,9	56,3	56,2	53,7	51,8
Planwert L _{PI} in dB(A)		63,6	54,8	65,0	54,0	54,9	65,0	55,0	55,0	55,0	60,0

*) Immissionsort außerhalb des Plangebietes

Die Ergebnisse zeigen, dass eine gewerbliche Nutzung mit den angegebenen Emissionskontingenten im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung gemäß DIN 45691 in Bezug auf die Wohnflächen innerhalb des Plangebietes möglich ist. An den Immissionsorten IO 7 und IO 8 im südwestlichen Bereich der Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes werden die Planwerte geringfügig um bis zu 1,3 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung ist vorrangig auf die Kontingente der vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet zurück zu führen. Im Rahmen einer Bestandsicherung dieser Betriebe erscheint es sinnvoll, diese Überschreitung zu tolerieren.

Wie bereits erwähnt, finden in den betrachteten Gewerbebetrieben innerhalb des Plangebietes nachts keine Aktivitäten statt. Um einen eventuellen Nachtbetrieb der Firmen im Plangebiet zu ermöglichen, wurden auch für die Nachtzeit Emissionskontingente vorgeschlagen. Die Emissionskontingente für die Nachtzeit wurden daher entsprechend der Differenz der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 15 dB(A) zwischen Tag- und Nachtzeit, aus den Kontingenten für die Tagzeit berechnet. Um den Konflikt an den Immissionsorten IO 7 und IO 8 für die Nachtzeit zu vermeiden, wurde für die Fläche TF 3 (Fa. BSS) ein gegenüber der Tagzeit um 17 dB(A) niedrigeres Emissionskontingent festgelegt. Die ermittelten Emissionskontingente sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 20: Emissionskontingente Plan Nachtzeit

Teilfläche	Nutzung / Betrieb	L_{ex} in dB(A)
TF 1	Fa. Radenberg	38
TF 2	Fa. Profair	41
TF 3	Fa. BSS Röhren	43
TF 4	Fa. Ziller	43
TF 5	Fa. Ashland	44
TF 6	Fa. Jung	40
TF 7	Ungenutzt, Südwest	40
TF 8	Ungenutzt, Südost	42

Bei Einhaltung der genannten Kontingente ist eine gewerbliche Nutzung während der Nachtzeit möglich, ohne dass aufgrund der im Plangebiet ansässigen Betriebe Immissionskonflikte entstehen.

10 Vorschlag für textliche Festsetzung Emissionskontingente

Für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan können folgende Angaben gemacht werden:

In den Teilflächen des Plangebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 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:

Teilfläche	L_{EK} in dB(A), Tag	L_{EK} in dB(A), Nacht
TF 1	53	38
TF 2	56	41
TF 3	60	43
TF 4	58	43
TF 5	59	44
TF 6	55	40
TF 7	55	40
TF 8	57	42

Die Prüfung der Einhaltung geschieht nach DIN 45691 (Entwurf vom Mai 2005).

Teil 2: Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel

11 Berechnung der Emissionen und Immissionen für den öffentlichen Straßenverkehr

Die zur Ausbreitungsrechnung benötigten Schallemissionspegel $L_{m,E}$ (tags und nachts) für den öffentlichen Straßenverkehr werden nach der RLS-90 durch Berechnung ermittelt. Der Emissionspegel $L_{m,E}$ ist der Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Straßenachse bei freier Schallausbreitung. Er wird nach dieser Richtlinie aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Steigung des Straßenabschnittes berechnet:

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_V + D_{StrO} + D_{Sig} + D_E$$

mit	D_V	Korrektur nach Gl. (8) der RLS-90 für von 100 km/h abweichende zulässige Höchstgeschwindigkeiten
	D_{StrO}	Korrektur nach Tabelle 4 der RLS-90 für unterschiedliche Straßenoberflächen
	D_{Sig}	Zuschlag nach Gl. (9) der RLS-90 für Steigungen und Gefälle
	D_E	Korrektur bei Spiegelschallquellen
	$L_m^{(25)}$	der Mittelungspegel in 25 m Abstand bei Wegfall obiger Korrekturen und Zuschläge. Er ergibt sich aus der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke M und dem maßgebenden Lkw-Anteil über 2,8 t in % nach folgender Gleichung:

$$L_m^{(25)} = 37,3 + 10 \cdot \log [M \cdot (1 + 0,082 \cdot p)]$$

M	maßgebende stündliche Verkehrsstärke
p	maßgebender Lkw-Anteil in % (Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 2,8 t)

Der Wert 37,3 dB(A) ist der rechnerische Mittelungspegel in 25 m Abstand für eine Pkw-Vorbeifahrt je Stunde ($M = 1/h$; $p = 0$) mit der Geschwindigkeit 100 km/h.

Die maßgebende Verkehrsstärke M ist der auf den Beurteilungszeitraum bezogene Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt **stündlich** passierenden Kraftfahrzeuge. Falls keine objektbezogenen Daten zu den maßgebenden Verkehrsstärken M und dem Lkw-Anteil p tags und nachts vorliegen, lassen sich diese Größen auch nach der Tabelle 3 der RLS-90 aus den DTV-Werten errechnen. Der DTV-Wert (durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke) ist der Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt täglich passierenden Kraftfahrzeuge.

Im Einzelnen liegen der Berechnung der Emission folgende Eingangsparameter zugrunde, die aus den von der Stadt Hilden zur Verfügung gestellten Verkehrszählungen bzw. aus einer Verkehrsprognose für das Jahr 2010 abgeleitet wurden:

Tabelle 21: Eingangsdaten zur Berechnung der Emissionen

Straße Bezeichnung	Gat- tung*	Ober- fläche**	DTV	M		Lkw Anteil p in %		zul. Höchst- geschw. in km/h	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Düsseldorfer Straße	2	1	18.400	1086	148	6,7	8,1	70	70
Forststraße	4	1	3.200	186	26	14,0	15,6	50	50
Niedenstraße	4	1	6.100	357	47	12,5	10,6	50	50
Reisholzstraße	4	1	580	35	2	12,7	12,5	30	30
Daimlerstraße	4	1	162	10	1	23,5	20,0	30	30

* Straßengattung

- 1 Bundesautobahn
- 2 Bundesstraße
- 3 Landes-, Kreis- oder Gemeindeverbindungsstraße
- 4 Gemeindestraße

** Straßenoberfläche

- 1 nicht geriffelter Gussasphalt
- 2 Beton oder geriffelter Gussasphalt
- 3 Pflaster mit ebener Oberfläche
- 4 sonstige Pflaster

Die Berechnung der Emission erfolgt wie oben beschrieben. Im Bereich der Straßenwege ist mit folgenden Emissionspegeln für die Tagzeit zu rechnen:

Tabelle 22: Emissionspegel für den öffentlichen Straßenverkehr

Straße	$L_{M,E}$ in dB(A)
	Tag
Düsseldorfer Straße	67,2
Forststraße	59,5
Niedenstraße	62,0
Reisholzstraße	49,3
Daimlerstraße	45,9

Zusätzlich wurde ein Zuschlag für die erhöhte Störwirkung der lichtzeichengeregelten Kreuzungen berücksichtigt.

Die Berechnung der Immission des öffentlichen Straßenverkehrs erfolgt wie in Anlage 6.1 und 6.2 beschrieben. Dargestellt werden die Beurteilungspegel analog der RLS-90. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt für die Immissionshöhen 2,8 m und 8,6 m für den Tag flächig in Form von farbigen Lärmkarten. Es wurden 2 Lärmkarten (Anlage 11.1 und Anlage 11.2) erstellt und dem Anhang beigelegt. Die Karten geben die Flächen gleichen Beurteilungspegels (tags) der Immissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr wieder.

12 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 im Plangebiet

Gemäß DIN 4109 Pkt. 5 werden „für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ tagsüber zuzuordnen sind“.

„Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 8 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten“. Bezüglich des erforderlichen Schalldämmmaßes (erf. $R'_{w, res}$) wird zwischen drei Nutzungsarten differenziert (aus DIN 4109 Pkt. 5, Seite 13, Tabelle 8):

Tabelle 23: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

1	2	3	4	5
Raumarten				
Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	²⁾	50	45
VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel vor den Fassaden errechnet sich gemäß DIN 4109 Abschnitt 5.5.2 aus dem Beurteilungspegel (tags) des öffentlichen Straßenverkehrs unter Berücksichtigung einer Korrektur von + 3 dB(A) und den Beurteilungspegeln des Gewerbes (Vorbelastung + Gewerbe Plangebiet) für die Tagzeit.

Die Ergebnisse sind in der Anlage 12.1 für eine Immissionshöhe von 2,8 m und in Anlage 12.2 für 8,6 m wiedergegeben.

Es ist anzumerken, dass diese nach DIN 4109 berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nur für die Auslegung des Schallschutzes von Gebäude-Außenbauteilen herangezogen werden.

Bei der Betrachtung der Lärmkarten ist zu beachten, dass bei der flächigen Berechnung die Reflexionen sämtlicher Hindernisabschnitte berücksichtigt werden. Bei einer punktuellen Berechnung der Beurteilungspegel für Aufpunkte an Fassaden werden die Reflexionen der dem Aufpunkt zugeordneten Fassade gemäß den einschlägigen Normen nicht mit berücksichtigt (Aufpunkt 0,5 m vor dem geöffneten Fenster). Beim Vergleich der Beurteilungspegel aus punktuellen Berechnungen mit denen aus den Lärmkarten in der Nähe von reflektierenden Fassaden sind somit aus o. g. Gründen Unterschiede möglich.

Innerhalb des Plangebietes ist mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 zwischen den im Folgenden angegebenen Grenzen zu rechnen:

Tabelle 24: Maßgebliche Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109

Immissionshöhe	L_a in dB(A)
2,8 m	45 – 72
8,6 m	50 – 70

Die im EG Bereich ermittelten Außenpegel entsprechen nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I - V, für das 2. OG sind die Außenpegel dem Lärmpegelbereich I - IV zuzuordnen. Der Lärmpegelbereich V tritt nur an einigen wenigen Fassaden der Gebäude in der Südöstlichen Ecke des Wohngebietes in Richtung Niederstraße auf.

Der notwendige Schallschutz für die Lärmpegelbereiche I und II (Farben orange, gelb und hellbraun in den Farbkarten) wird in der Regel aufgrund der Anforderung der Wärmeschutzverordnung für Fassaden (massive und transparente Flächen) durchweg erreicht. Dies gilt vor allem für eventuelle Neubauten im Innenbereich des Wohngebietes.

Die Lärmpegelbereiche III bis V (Farben rot, dunkelbraun und violett in den Farbkarten) würden für die Fassaden von Neubauten zutreffen, die unmittelbar in Richtung Forststraße, Niederstraße, Reisholzstraße oder Daimlerstraße errichtet würden.

Die Einteilung der Fassaden innerhalb des Wohngebietes ließe sich folgendermaßen staffeln:

- Bereich Fassade bis zu 5 m Abstand zur Niederstraße (Farbe violett in den Farbkarten):
- Lärmpegelbereich V, erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res} \geq 45$ dB
- Bereich Fassade bis 10 m Abstand zur Forststraße und von 5 m bis zu 20 m zur Niederstraße (Farbe dunkelbraun in den Farbkarten):
- Lärmpegelbereich IV, erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res} \geq 40$ dB
- Bereich Fassade von 10 m bis 25 m Abstand zur Forststraße, von 20 m bis zu 35 m zur Niederstraße, bis zu 10 m zur Reisholzstraße und bis zu 5 m zur Daimlerstraße (Farbe rot in den Farbkarten):
- Lärmpegelbereich III, erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res} \geq 35$ dB

Für die entsprechenden Fassaden bei Neubauten innerhalb des Plangebietes (WA-Bereich) könnte in den textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan folgendes festgelegt werden:

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Nov. 1989 inkl. Beiblatt 1) bei Neubaumaßnahmen so zu gestalten, dass mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß

- für den Bereich der Fassaden bis zu einem Abstand von 5 m zur Niedenstraße:
 - $R'_{w, res} \geq 45 \text{ dB}$
- für den Bereich der Fassaden bis zu einem Abstand von 10 m zur Forststraße und von 5 m - 20 m zur Niedenstraße:
 - $R'_{w, res} \geq 40 \text{ dB}$
- für den Bereich der Fassaden in einem Abstand von 10 m - 25 m zur Forststraße, von 20 m - 35 m zur Niedenstraße sowie bis zu einem Abstand von 10 m zur Reisholzstraße und 5 m zur Daimlerstraße:
 - $R'_{w, res} \geq 35 \text{ dB}$

erreicht wird.

Die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster, Dachflächen und Lüftungen, die direkt Wohn- bzw. Büroräume begrenzen) das insgesamt erforderliche Schalldämm-Maß aufweist. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gemäß DIN 4109 belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

Korschenbroich, den 14.07.2006

Dipl.-Ing. Ulrich Wilms
(Bearbeiter)

Prof. Dr.-Ing. Alfred Schmitz
(Geschäftsleitung)

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änd.

für den Bereich
Düsseldorfer Straße/ Forststraße/ Nidenstraße

Entwurf der
Begründung
(inkl. Umweltbericht)

Stand: 17.07.2006



1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planinhalte
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption
 - 4.2 Grünflächen
 - 4.3 Erschließung
 - 4.4 Ver- und Entsorgung
 - 4.5 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - 4.6 Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren
5. Umweltbericht
 - 5.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation
 - 5.2.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild
 - 5.2.3 Boden / Altlasten
 - 5.2.4 Tiere und Pflanzen
 - 5.2.5 Wasser
 - 5.2.6 Klima / Luft / Lärm
 - 5.2.7 Kultur- und Sachgüter
 - 5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes
 - 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

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 14.12.2005 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 gefasst.

Das hiervon betroffene Plangebiet liegt nördlich der Düsseldorfer Straße (B228) im Westen des Hildener Stadtgebietes.

Das Plangebiet der 2. Änderung entspricht weitgehend dem des Bebauungsplanes Nr. 103 aus dem Jahre 1962.

Es wird im Süden von der Düsseldorfer Straße begrenzt.

Im Westen wird es von der westlichen Grenze des Flurstückes 245 begrenzt, welches ursprünglich nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 lag, nun aber in das Plangebiet der 2. Änderung mit einbezogen wird. Im weiteren Verlauf von Süden nach Norden wird das Plangebiet von den östlichen Grenzen der Flurstücke 268, 256 und 253 sowie nach Querung der Reisholzstraße von den östlichen Grenzen der Flurstücke 270 und 271 begrenzt.

Die nördliche Grenze verläuft Richtung Osten entlang der nordöstlichen Flurgrenze der Flur 1 bis zur Niedenstraße (nördliche Grenze des Flurstücks 121, Forststraße und nördliche Grenze des Flurstücks 214).

Östlich wird das Plangebiet in südliche Richtung von der Niedenstraße begrenzt, weiter von der nördlichen Grenze der Daimlerstraße sowie der westlichen Grenze der Forststraße. Dann quert die Grenze die Forststraße und verläuft entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 194 und 48 bis auf die Niedenstraße. Bis zur Düsseldorfer Straße wird das Plangebiet dann von der Niedenstraße begrenzt.

Alle genannten Flurstücke liegen in Flur 1 der Gemarkung Hilden.

Insbesondere entlang der Forststraße ist das Plangebiet durch verschiedenste Gewerbebetriebe geprägt; dies gilt auch für die Bereiche an der Düsseldorfer Straße (B 228). An der Düsseldorfer Straße gibt es innerhalb des Plangebietes zudem zwei größere, heute noch nicht oder nur gering genutzte Grundstücke: an der Ecke der Düsseldorfer Straße / Niedenstraße und im Eckbereich Düsseldorfer Straße / Forststraße.

Ein weiteres noch nicht bebauten Grundstück befindet sich südlich der Reisholzstraße.

Im nordöstlichen Teilbereich gibt es zwischen Daimlerstraße und Reisholzstraße abweichend vom sonstigen Gebietscharakter eine substantielle Wohnbebauung, die sich z.T. auch auf der Ostseite der Forststraße fortsetzt.

In der Nordspitze des Plangebietes befinden sich zudem westlich der Forststraße zwei städtische Wohngebäude (Obdachlosenunterkunft).

Insgesamt sind hier also Wohnen und Gewerbe zum Teil eng miteinander verzahnt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14,8 ha.

2. Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten heute der Bebauungsplan Nr. 103 (übergeleiteter Durchführungsplan) sowie der Bebauungsplan Nr. 103, 1. Änderung für einen Teilbereich zwischen Düsseldorfer Straße und Forststraße.

Der Bebauungsplan Nr. 103 stammt aus dem Jahr 1962. Es handelt sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB, d.h. es fehlen z.B. Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu Erschließungsflächen; die Beurteilung der Zulässigkeit von Baumaßnahmen richtet sich bezüglich des Maßes demnach im vorliegenden Fall nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 103 weist das Plangebiet komplett als sog. „Mittelgewerbegebiet“ aus, durch eine textliche Festsetzung (Nr. 3.11) wird dies als „Großgewerbegebiet“ im Sinne der Bauordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus der gleichen Zeit konkretisiert. Mit wenigen

Ausnahmen sind praktisch alle Gewerbebetriebe zulässig.

Weitere textliche Festsetzungen beziehen sich auf Grenzabstände, auf die Größenordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im Plangebiet.

Entlang der Düsseldorfer Straße wird zudem ein 40,00 m breiter Streifen definiert, der von Bebauung (parallel zur B 228) freizuhalten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 103. 1. Änderung basiert auf einem Verfahren aus dem Jahr 1997. Für einen kleinen Teilbereich verändert er die die bisherige Ausweisung „Mittelgewerbegebiet“ in ein modernes „Gewerbegebiet (GE)“. Weiterhin wird die anbaufreie Zone parallel zur B 228 auf 10,00 m reduziert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 weist das Plangebiet zum einen als „Gewerbegebiet, gegliedert (GE*)“ aus, der Bereich zwischen Daimlerstraße und Reisholzstraße wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Ebenfalls enthält der Flächennutzungsplan die Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone entlang der Düsseldorfer Straße (B 228).

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet. Der Grünordnungsplans der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts längs der Forststraße die Entwicklung einer Baumreihe vor. Weiterhin ist Teil des Maßnahmenkonzepts das vorhandene Spielplatzareal an der Obdachlosenunterkunft (Forststraße 21) gestalterisch und funktional aufzuwerten, sobald Kinder in die Unterkunft einziehen.

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan 1999) liegt das Plangebiet innerhalb eines „Bereiches für Gewerbe und Industrie (GIB)“.

Hinweis:

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung gilt die Veränderungssperre Nr. 45, zunächst gültig bis zum 12.05.2007. Aufgrund eines gestellten Bauantrages ist für die Grundstücke Forststraße 1 (Flurstücke 241,242, 243, 244 in Flur 1 der Gemarkung Hilden) der Zeitraum der faktischen Zurückstellung anzurechnen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Das „Interkommunale Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann“ (INTEK, Hamburg 2000) hat schon früh auf die Notwendigkeit hingewiesen, solche alten Bebauungspläne für Standorte außerhalb der Innenstadt zu überarbeiten, in denen noch großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment zulässig wäre. In diesem kreisweiten Konzept wird auch der Stadt Hilden empfohlen, durch die Änderung dieser alten Bebauungspläne einen Beitrag zum Schutz der Innenstadt (als Geschäftsstandort) und zur Erhaltung der Zentralität zu leisten. Diese Forderung wird von den Trägern öffentlicher Belange – insbesondere durch die IHK Düsseldorf und den Kreis Mettmann sowie die Bezirksregierung – immer wieder in Erinnerung gerufen.

Diese Empfehlungen sind im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden konkretisiert worden. Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 01.03.2006 nach ausführlicher Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürger sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Konzept als verbindliche Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in Hilden beschlossen. Das Konzept stellt somit die Grundlage bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei den Entscheidungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen in Hilden dar.

In verschiedenen anderen Bereichen des Stadtgebietes ist die Stadt Hilden dieser Empfehlung auch schon gefolgt. Vor dem Hintergrund eines aktuellen Ansiedlungsbegehrens im Plangebiet

steht nun die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 an

Ziel der Aufstellung der 2. Änderung ist es, für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben städtebaulich neu zu ordnen. Es sollen Vergnügungsstätten sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Jedoch soll auf dem Grundstück Forststraße 1 mit unmittelbarem Anschluss an die Düsseldorfer Straße auch die Ansiedlung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wird.

Gleichzeitig wird durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 die Bau-nutzungsverordnung von 1990 künftig Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben.

Trotz der flächigen Festsetzung der überbaubaren Flächen im übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 103 aus 1962 als „Mittelgewerbegebiet“ hat sich in den Folgejahren – basierend auf einer hier 1961 vereinzelt vorhandenen Wohn- und Gewerbebebauung – östlich der Forststraße eine Bebauung mit weit überwiegender Wohnnutzung entwickelt. Diese Flächen sollen daher zukünftig mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 als Besonderes Wohngebiet (WB) festgelegt werden. Die restlichen Flächen westlich der Forststraße und unmittelbar nördlich der Düsseldorfer Straße (B 228), auf denen sich neben einigen nicht genutzten Flächen nur gewerbliche Betriebe befinden, sollen als Gewerbegebiet (GE) eingestuft werden.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird zunächst – in Anwendung des Flächennutzungsplanes – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eingeteilt in Gewerbegebiete (GE) und Besondere Wohngebiete (WB).

Auf Grund der engen Verzahnung von Wohnen und zum Teil noch industriellem Gewerbe im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und auch außerhalb wird die vorhandene Wohnbebauung nicht als allgemeines Wohngebiet (WA), sondern als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Die WB-Festsetzung soll ausschließlich die Vorbelastung dieser Wohnbauflächen aus den Gewerbeflächen in der vorhandenen Gemengelage für jedermann erkennbar machen. Um den vorhandenen Gebietscharakter jedoch zu erhalten, werden alle gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen komplett ausgeschlossen.

Das Maß der zulässigen Bebauung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, überbaubare Grundfläche, Baumasse, etc.) wird nicht explizit festgesetzt, sondern hat sich innerhalb des Plangebiets im Sinne des § 34 BauGB in die vorhandene Umgebungsbebauung einzufügen. Hiermit wird erreicht, dass die diesbezüglichen bisherigen Festsetzungen des Durchführungsplans Nr. 103 (z.B. Grenzabstände, Gebäudehöhe, überbaubare Grundfläche, Baumasse, etc.) unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO flexibel in neues Planungsrecht überführt werden. Denn die bisherigen Festsetzungen haben die Umgebungsbebauung geprägt, an die künftige Bauvorhaben sich anpassen müssen.

4.2 Grünflächen

Der Bebauungsplan übernimmt die Festsetzung der „private Grünfläche“ entlang der Düsseldorfer Straße und der westlichen Grenze des Flurstücks 241 aus dem übergeleiteten Durchführungs-

plan Nr. 103 bzw. die Schutzzone der Bundesstraße aus dem Bebauungsplan Nr.103, 1. Änderung. Auch das neu in das Plangebiet einbezogene Flurstück 245 wird im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Die „privaten Grünflächen“ an den Verkehrsflächen sollen die Anbauverbots- bzw. die Anbaubeschränkungszone der Düsseldorfer Straße (B 228) sichern, die sich in diesem Abschnitt außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Grundsätzlich ist es gemäß § 25 StrWG NW möglich, in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger den Schutzstreifen zu verringern. Außerdem besteht die Absicht der Stadt Hilden, die Verlegung des Beginns der Ortsdurchfahrt an den Verkehrsknotenpunkt Düsseldorfer Str. / Horster Allee beim Landesbetrieb Straße.NRW zu beantragen.

Deshalb wird im Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet, in den mit „privaten Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Düsseldorfer Str. (B228) bauliche Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) ausnahmsweise zu errichten. Die für diese Anlagen überbaute Fläche darf insgesamt 5% der „privaten Grünflächen“ nicht überschreiten. Die für die Anlagen überbaute Fläche ist jedoch zu kompensieren, in dem auf dem gewerblichen Baugrundstück im Bereich der überbaubaren Flächen im Verhältnis 1:1 „private Grünflächen“ im Sinne dieses Bebauungsplans angelegt werden.

Zur Klarstellung der bisher zulässigen baulichen Maßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zwar auf den mit „privaten Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen der gewerblichen Grundstücke Garagen nicht zulässig, aber Stellplätze zulässig sind. Um das Planungsrecht von 1962 zu aktualisieren wird die Anlegung von Stellplätzen dadurch ökologisch verbessert, dass sie künftig in diesem Bereich in offenporigen Belagsarten – wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen oder Rasengittersteine – ausgeführt werden müssen.

Weiterhin wird als Tribut an die heutige Zeit als Minderungsmaßnahme festgesetzt, dass in allen mit GE gekennzeichneten Flächen Bereiche, die ausschließlich als Feuerwehrezufahrten dienen, in offenporigen Belagsarten - wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen oder Rasengittersteine – auszuführen sind.

Durch diese Festsetzungen wird zwar die bauliche Ausnutzung der Grundstücke flexibler gestaltet, aber das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht vergrößert und keine weitere Verdichtung des Gebiets ermöglicht. Das bedeutet, dass keine Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und durchgeführt werden müssen.

Im übrigen wird in den Textlichen Hinweisen klargestellt, dass im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weiterhin die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der gültigen Fassung anzuwenden ist.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist heute schon größtenteils bebaut und befindet sich in Nutzung. Die Haupterschließung erfolgt über die Forststraße zur Düsseldorfer Straße (B228), aber auch über die Nidenstraße zur Hülsenstraße (L85) und Düsseldorfer Straße. Die Errichtung neuer Straßen zur Erschließung des Plangebiets ist nicht notwendig.

Die Düsseldorfer Straße befindet sich im betroffenen Abschnitt noch außerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straße.NRW als Vertreter des Straßenbaulastträgers die Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone zu beachten sind. Die Stadt Hilden beabsichtigt aber – falls es zur baulichen Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke und damit zur Vermeidung einer stärkeren Verkehrsbelastung auf der Forst- oder Nidenstraße erforderlich erscheint –, die Verlagerung des Beginns der Ortsdurchfahrt an den bestehenden Verkehrsknoten Düsseldorfer Str. / Horster Allee beim Straßenbaulastträgers zu beantragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich grundsätzlich nicht auf die Erschließungsfunktion des bestehenden Straßennetzes aus. Es muss aber berücksichtigt werden, falls verkehr-intensive Betriebe (wie z.B. atypische großflächige Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück Forststraße 1) angesiedelt werden sollen, dass im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren durch verkehrstechnische Untersuchungen die reibungslose Verkehrsabwicklung gewährleistet bleibt. Sind hierfür Maßnahmen erforderlich (wie z.B. Verkehrsflächenumbau, Signalisierung von Knotenpunkten, etc.), haben diese die ansiedlungswilligen Betriebe in Abstimmung mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger zu ihren Lasten durchzuführen.

Die Anbindung an das Netz des Öffentlichen Nahverkehrs wird weiterhin durch die Buslinie 783 über die Haltestellen „Reisholzstraße“ und „Eichenstraße“ sowie durch die Buslinie 784 über die Haltestellen „Niedenstraße“ und „Hilden, Horster Allee“ gewährleistet. Beide Linien durch die Rheinbahn AG bedient. Die Linie 784 verbindet Wuppertal über die Hildener Innenstadt mit Düsseldorf-Benrath und die Linie 783 verbindet Hilden mit Solingen-Ohligs.

4.4 Ver- und Entsorgung

In den vorhandenen Straßen des Bebauungsplangebiets sind sowohl Schmutz-, als auch Regenwasserkanäle vorhanden. Der Bau von zusätzlichen Kanälen ist nicht erforderlich.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zur Kläranlage an der Düsseldorfer Straße ist für die vorhandene und im Rahmen des Bebauungsplans noch zulässige Vorhaben über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle gewährleistet. Die Regenwasserableitung des Plangebiets erfolgt auf Grundlage der genehmigten Gebietsentwässerungspläne Hilden – West und Südwest. Vorflut für das Gebiet ist der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße.

Über Details der Anschlussmöglichkeit neu zu bebauender Grundstücke hinsichtlich der Anschlussmenge wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung entschieden.

Bezüglich der Gas-, Wasser- und Stromversorgung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Leitungen der Stadtwerke Hilden GmbH erschlossen.

4.5 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Im Geltungsbereich des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 103 ist bisher die Ansiedlung auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art in den Gewerbegebieten möglich. Da jedoch im Plangebiet selbst und angrenzenden Stadtteilen nur wenige Anwohner leben, die laut den Untersuchungsergebnissen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts zudem bereits ausreichend versorgt sind, würde die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Gefährdung der Zentrumsfunktion der Innenstadt, aber auch der in Hilden vorhandenen wohnungsintegrierten Nahversorgungszentren in den Stadtteilen darstellen und ist daher aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

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 sinn-

vollerweise angeboten werden sollten), ergibt sich im Umkehrschluss der Ausschluss von zentrenrelevanten und anderen Sortimenten etwa in Gewerbegebieten und anderen randlagigen Standorten.

Ebenfalls sind die in Hilden vorhandenen Nahversorgungszentren, die überwiegend eine wohnungsintegrierte Lage besitzen, im Erhalt zu schützen und weiter zu entwickeln.

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. 103 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.

Angesichts der bestehenden Einzelhandelsdynamik auf der einen Seite sowie der vorhandenen Angebotsdefizite auf der anderen Seite hat die Stadt Hilden festgelegt, mit einem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept eine ‚Leitplanke‘ für die hieraus resultierenden Ansiedlungsbestrebungen des Einzelhandels vorzugeben:

- Danach sollen Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausgehen, ausschließlich in der Innenstadt konzentriert werden sollen.
- Die bestehenden Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen vorrangig dazu genutzt werden, die bestehenden Nahversorgungsstandorte – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – zu stärken.
- Auf die Entwicklung weiterer, über den derzeitigen Bestand hinausgehender Nahversorgungsstandorte mit gesamtstädtischer bzw. teilstädtischer Versorgungsfunktion soll verzichtet werden.
- Die Entwicklung zusätzlicher Nahversorgungsstandorte mit vorrangig wohnungsnaher Versorgungsfunktion soll grundsätzlich möglich sein. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese Standorte eine wohnungsintegrierte Lage aufweisen sowie keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen haben.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept wurde nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren vom Rat der Stadt Hilden am 01.03.2006 als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen beschlossen.

Um entsprechend genau vorgehen und bewerten zu können, wurde im Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten eine sog. „Hildener Liste“ ausgearbeitet, in der die für Hilden zentrenrelevanten Sortimente sowie die nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmt sind:

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 |

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

Die in der Aufstellung aufgenommenen Sortimente sind aufgrund der konkreten örtlichen Situation in Hilden nach einhelliger Auffassung der Teilnehmer des Projekts „Erstellung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Hilden“ begleitenden Arbeitskreises - dem neben Vertretern der Stadt Hilden und den Gutachtern der BBE auch Vertreter der IHK Düsseldorf, des rheinischen Einzelhandelsverbandes und des Stadtmarketingvereins Hilden angehörten - für eine starke und funktionsfähige Innenstadt von Hilden sowie eine angemessene Nahversorgung von wesentlicher Bedeutung, weswegen sie als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anzusehen sind.

Es ist zu ergänzen, dass das Sortiment ‚Getränke‘ grundsätzlich auch in der Stadt Hilden als nahversorgungsrelevant anzusehen ist, so dass es nach Möglichkeit insbesondere an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten vorgehalten werden soll. Jedoch sind in der Stadt Hilden in den vergangenen Jahren allein stehende Getränkefachmärkte in der Größenordnung von bis zu 450 – 500 m² Verkaufsfläche an nicht wohnungsintegrierten Standorten entstanden, was nicht zuletzt durch die spezifischen Standortanforderungen von Getränkefachmärkten (gute Anfahbarkeit, adäquate Pkw-Stellplatzanzahl etc.) bedingt war.

Vor diesem Hintergrund ist es als gerechtfertigt anzusehen, dass Getränke in eigenständig geführten Fachmärkten bis 500 m² Verkaufsfläche an nicht wohnungsintegrierten Standorten weiterhin zulässig sein sollen. Allerdings ist das Randsortiment in diesen Fällen bezüglich seiner Nah- bzw. Zentrenrelevanz im Einzelfall zu überprüfen.

Im übrigen wird auf die Erläuterungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts verwiesen.

Bezüglich des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung bedeutet das:

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. Die Einwohnerzahl in der Weststadt ist gering und die Bevölkerungsentwicklung in der Weststadt rückläufig (2004 wohnten nur 3011 Personen in der Weststadt, während 1990 noch 3124 Einwohner hier lebten), so dass ein Vollsortimenter in einer heute

als notwendig erachteten Größe (mind. 1.200 m² Verkaufsfläche) hier nicht bestehen kann, ohne Kaufkraft aus anderen Gebieten abzuziehen.

Dazu kommt die Argumentation des neuen Nahversorgungs- und Einzelhandelsgutachtens der Stadt Hilden.

Das Gutachten setzt sich intensiv mit dem Standort Forststraße / Düsseldorfer Straße und insbesondere mit dem eingereichten Bauantrag zum Grundstück Forststraße 1 auseinander. In Kenntnis eines Grobchecks der Firma GMA zu den möglichen Auswirkungen des beantragten Vorhabens empfehlen die Gutachter des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts, 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.

Jedoch hat das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept auch herausgearbeitet, dass im Nahrungs- und Genussmittelsegment die Angebotssituation in der Gesamtstadt Hilden derzeit nicht voll überzeugen kann. Hierfür sprechen u.a. die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Gesamtstadt (derzeit rd. 0,27 m² VKF/EW gegenüber dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,35 bis 0,40 m² VKF/EW), die beschränkte Angebotsvielfalt einiger Nahversorgungsstandorte sowie die Tatsache, dass einige Lebensmittelanbieter Verkaufsflächengrößen aufweisen, die sich am unteren Rand der mittlerweile marktüblichen Größen bewegen. Letzgenannter Aspekt gilt insbesondere für die Vertriebsschiene der Verbrauchermärkte. Jedoch hat das Gutachten auch festgestellt, dass der Hildener Westen mit rd. 0,62 m² VKF/EW – statistisch gesehen – überproportional gut versorgt ist.

Da weiterhin die oben erläuterten Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Nahversorgungszentrums im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans – wie oben bereits erläutert – nicht vorliegen, sollen die Einzelhandelsnutzungen in diesen Gewerbegebieten als Ergebnis der städtebaulichen Abwägung ausgeschlossen werden. Die Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte hat gegenüber der Errichtung eines neuen Versorgungszentrums an dieser Stelle Vorrang.

Auch deshalb, weil in den im Bebauungsplan festgesetzten besonderen Wohngebieten auch künftig die der Versorgung des vorhandenen und im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind.

Weiterhin soll das neue Planungsrecht das Gewerbegebiet insbesondere für das produzierende Gewerbe inkl. Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe sichern. Die Flächen sollen damit auch Nutzungen vorbehalten bleiben, die arbeitsplatzintensiv sind.

Aus diesen Gründen werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Lediglich solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf) und eine Verkaufsfläche von maximal 100m² haben, sind ausnahmsweise zulässig.

Von diesen „Werksverkäufen“ kann angenommen werden, dass sie die Funktionen der zentralen Innenstadt nicht beeinträchtigen.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept empfiehlt weiterhin, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Gewerbegebieten im nordwestlichen und nördlichen Stadtgebiet im Bereich entlang der Hülsenstraße, Ellerstraße und südlicher Westring zu konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung des Einzelhandels in der Stadt Hilden zu vermeiden. Jedoch soll es auch möglich sein, unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit von dem Entwicklungsziel der Konzentration der Einzelhandels-

großflächen ausnahmsweise abzuweichen, wenn die Ansiedlung eines geplanten Betriebes zum Beispiel aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit innerhalb des privilegierten Standortbereiches nicht möglich ist.

Setzt ein Bebauungsplan – auch für ein Gewerbegebiet der BauNVO 1990 – als Ausnahme die Zulässigkeit von auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben fest, deren Warenangebot er beschränkt, so ist die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht allein dadurch für ein entsprechendes Vorhaben bereits entkräftet. § 11 Abs. 3 BauNVO geht in einer typisierenden Betrachtungsweise davon aus, dass bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung eintreten können. Die Regelvermutung kann entkräftet werden, wenn nachgewiesen wird, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Verkaufsfläche vorliegen, aber auch im Fall wenn mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche vorliegen. Es müssen Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das Vorhaben – auf Grund seiner eigenen Besonderheiten oder seiner Situation – dem vorausgesetzten Typ mit seinen Auswirkungen nicht angehört. Hierbei sind Auswirkungen im betrieblichen Bereich des Vorhabens (z.B. Betrieb mit einem breiten Warenangebot) und in der städtebaulichen Situation (z.B. Standort, der innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkauf für die Allgemeinheit ausgerichtet ist, ferner überwiegend nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen ist und dabei schließlich die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden könnte) zu beleuchten.

Da das Oberverwaltungsgericht Münster in Urteilen festgestellt hat, dass z.B. Bau- und Heimwerkermärkte mit Gartencenter und einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m², der das für diese Fachmarkt typische Warensortiment ausweist, nicht als atypischer Einzelhandelsbetrieb in einem Gewerbegebiet mit BauNVO von 1990 zulässig ist, aber im Gegensatz hierzu der traditionelle Möbeleinzelhandel (nicht ein breiteres Sortiment anbietendes 'Einrichtungshaus') als atypischer Fall angenommen werden kann, ist für solche Vorhaben immer eine Einzelfallprüfung notwendig.

Die beschriebene Ausnahmemöglichkeit soll auf dem Grundstück Forststraße 1 (Flurstücke 241, 242, 243, 244 und 245 in Flur 1 der Gemarkung Hilden) eröffnet werden, um die privaten Belange und Wünsche der Grundstückseigentümer – insbesondere vor dem Hintergrund des am 04.06.2004 bei der Stadt Hilden als Untere Bauaufsichtsbehörde eingereichten Bauantrags (Verbrauchermarkt mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche) und der anschließenden Gespräche – angemessen zu berücksichtigen und eine Verwertung im Bereich der angestrebten Einzelhandelsnutzung unter Berücksichtigung der oben beschriebenen öffentlichen Belange zu ermöglichen. Um die Regelvermutung zu entkräften, ist bei einem solchen Vorhaben durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nachzuweisen.

Auf allen anderen im Bebauungsplan mit GE gekennzeichneten Flächen soll auch diese Ausnahmemöglichkeit nicht eröffnet werden, um nicht das Ziel der Konzentration der Einzelhandelsgrößflächen an der Ellerstraße / Hülsenstraße / südlicher Westring zu unterlaufen. Außerdem soll nicht weiterer Ziel- und Quellverkehr in die Forststraße oder Niedenstraße hineingezogen werden, um die vorhandene und künftig planungsrechtlich abgesicherte Wohnbebauung vor weiterem Verkehrslärm zu schützen. In die städtebauliche Abwägung ist nämlich die heutige Verkehrsbelastung mit der laut Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Hilden im Szenario Trend ermittelten Fortentwicklung berücksichtigt worden. Im weiteren soll auch auf den mit GE¹, GE² und GE⁸ gekennzeichneten Flächen entlang der Düsseldorfer Straße Einzelhandelsnutzung vollständig ausgeschlossen werden, um nicht entlang dieser Einfallstraße in die Stadt Hilden städtebaulich den Eindruck einer Einkaufsstraße auf der grünen Wiese nach amerikanischem Vorbild entstehen zu lassen. Der Hildener Westen ist städtebaulich durch produzierendes Gewerbe gekennzeichnet, und dass soll man auch auf dieser Einfallstraße erkennen können. Deshalb müssen die leider einzeln vorhandenen Fehlentwicklungen (z.B. ATU, etc.) – ohne die vorhandenen privaten Belange zu missachten – auf das minimale Maß eingeschränkt werden.

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.

Außerdem sollen im gesamten Plangebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte und weitere Einrichtungen mit erotischen Angeboten ausgeschlossen werden. Insbesondere im Bereich zwischen Daimlerstraße und Reisholzstraße stehen viele nicht betriebsbedingte Wohngebäude, die durch diese Festsetzungen geschützt werden sollen. Vergnügungsstätten und Bordelle sowie Dirnenunterkünfte sollen damit auf andere Bereiche der Stadt beschränkt bleiben und werden daher durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung ausgeschlossen.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Bei Aufstellung des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 103 im Jahr 1962 war das Plangebiet bis auf ein Firmengrundstück an der Düsseldorfer Straße unbebaut. Außerhalb des Plangebiets, durch den Bebauungsplan von drei Seiten umfasst, befand sich bereits eine Wohnbebauung zwischen Porscheweg, Daimlerstraße und Niedenstraße. Diese Wohnbebauung wurde erweitert bis zur Forststraße. Das alte Planungsrecht nimmt keinen Bezug auf die bereits vorhandene Wohnbebauung, sondern entwickelt eine Konfliktsituation ohne Lösungsansätze für ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Die Konfliktlösung bzw. -vermeidung wurde in der Folgezeit den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren überlassen.

Außerdem hat sich im Bereich nördlich und südlich Reisholzstraße zwischen Forststraße und Niedenstraße entgegen der planungsrechtlichen Ausweisung im Durchführungsplan ein Wohngebiet entwickelt.

Bei der anstehenden Überplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht deshalb von einer Gemengelage auszugehen. Die Wohnbereiche sind durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben überwiegend durch Lärmimmissionen vorbelastet. Dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf sowie der Stadt Hilden (Ordnungsamt und Untere Bauaufsichtsbehörde) sind weder Beschwerden bezüglich Erschütterungs-, Geruchs- oder sonstige Immissionen aus der Nachbarschaft bekannt. Noch sind nach Auswertung der baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Gewerbebetriebe solche Emissionen im Bestand zu erwarten und somit auch nicht zu untersuchen.

Um auch künftig solche Immissionen in die Wohnbereiche aus dem Gewerbegebiet zu unterbinden, wird das Gewerbegebiet nach den Vorgaben des Abstandserlasses 1998 (Anhang zum Rund-erlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - VB 5 - 8804.25.1) gegliedert und grundsätzlich alle Anlagen der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen.

Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten wurden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt hier der Formulierung die neueste Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde. Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten nicht.

Da diese Abstände im Plangebiet aufgrund vorhandener bzw. noch geplanter schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

Die Lärmemissionen der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sowie der Verkehrsflächen sind vertieft zu untersuchen. Deswegen wurde eine „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschemissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ erstellt (TAC, Korschbroich, 12.07.2006). Ziel der Untersuchung war ein Vorschlag zu erarbeiten, der die weiterhin

gewollte Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in ihrer Ausnutzung so gering wie nur möglich einschränkt, aber die Nachbarschaft zur Wohnbebauung angemessen berücksichtigt.

Im Gutachten wurden unter diesen Voraussetzungen und unter Beachtung der Vorbelastung, die durch Betriebe außerhalb des Plangebiets entstehen, ein Vorschlag für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (heute: Lärmemissionskontingente – L_{EK}) für einzelne Flächen erarbeitet, die sich an den heutigen Nutzungs- und Grundstücksgrenzen orientieren. Die L_{EK} wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und somit das Gewerbegebiet mit Hilfe eines weiteren Elements gegliedert.

Deshalb können auch in den mit GE^3 und GE^4 gekennzeichneten Flächen die Anlage und Betriebe der Abstandsklasse VI zugelassen werden, die mit einem * gekennzeichnet sind. Bei diesen Anlagen und Betrieben ergibt sich der in der Abstandsliste angegebene Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete.

Bei Anwendung der Abstandsliste zwischen Gewerbe- und Wohngebietes können bei mit * gekennzeichneten Anlagen- und Betriebsarten die Abstände der nächsten Abstandsklasse zu Grunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100m nicht eingehalten werden kann, wäre eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Durch die Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels L_{EK} wurde die Einzelfallprüfung bereits durchgeführt und Betriebe dieser Kennzeichnung können zugelassen werden, wenn die festgesetzten L_{EK} eingehalten werden.

Im einzelnen sind dies folgende Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VI mit einem Regelabstand von 200m:

Lfd. Nr.	Nummer (Spalte der 4. BImSchV)	Betriebsart
165	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag (*)
174	10.17 (2)	Anlagen, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen (*)
176	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)
177	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
178	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
181	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
184	-	Zimmereien (*)
187	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
190	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)

Weiterhin wurde dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Forststraße auf Empfehlung des Staatlichen Umweltamts Düsseldorf durch Festschreibung des vorhandenen Bestands (tatsächlich und rechtlich) Rechnung getragen. Somit soll das vorhandene bisher theoretisch mögliche Konfliktpotential durch die Bebauungsplanänderung eher gemindert werden:

- Es wurde auf der westlichen Seite der Forststraße gegenüber der Wohnbebauung im Abschnitt zwischen der Reisholzstraße und dem ehemaligen Mönchengraben ein Verbot der An- und Zufahrt festgesetzt, wobei die vorhandenen Einfahrten freigehalten wurden.
Die Firma Nilos-Ziller (Forststraße 7 / Reisholzstraße 15) wird über die Reisholzstraße und die Firma BSS Röhren Gesellschaft sowie die Organisationsgesellschaft der Gewerkschaft der Polizei über die private Stichstraße nördlich des ehemaligen Mönchengraben erschlossen. Nur das Grundstück Forststraße 5 besitzt eine unmittelbare Zufahrt zur Forststraße. Jedoch sind die vorhandenen gewerblichen Anlagen mittlerweile alle in der Nutzung der Firma BSS Röhren und wird ebenfalls über die private Zufahrt erschlossen.
- Die vorhandenen Betriebe haben heute tatsächlich keinen Nachtbetrieb, d.h. es sind keine Betriebe ansässig, die zur Nachtzeit Tätigkeiten ausführen. Auch die Betriebsbeschreibungen, die den Baugenehmigungen zu Grunde liegen, beinhalten keinen Betrieb in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.
Deswegen werden in allem mit GE gekennzeichneten Flächen Betriebsformen ausgeschlossen, die nächtlichen Lieferverkehr auslösen.
- Ebenfalls mit diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gewerbliche Gebäude in den mit GE³ und GE⁴ gekennzeichneten Flächen nur errichtet werden dürfen, in dem die jeweils zur Wohnbebauung (östlich der Forststraße) ausgerichteten Gebäudeteile nur als geschlossene Wand ausgeführt werden sollen.
Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäudeteile, die der Unterbringung von Betriebswohnungen, Büro oder Sozialräumen oder die der Erschließung des Gebäudes (z.B. Treppenhäuser, Flure) dienen.

An der Forststraße 3 und 5 befindet sich der Betrieb „BSS Röhren Gesellschaft mbH“. Diese Betriebsform wird im Abstandserlass unter Nr. 153, Abstandsklasse V, Schutzabstand 300 m, erfasst. Die künftige Gebietsausweisung sieht für diesen Teilbereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet vor. Im GE³-Gebiet sind Speditionsbetriebe und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen nicht zulässig. Der vorhandene Betrieb würde durch den Bebauungsplan auf den Bestandsschutz beschränkt und dürfte im Wesentlichen nur Reparatur- und Erhaltungsaufwand betreiben.

Da eine Ausnahmeregelung nach den Vorgaben des Abstandserlasses nicht möglich ist, wird für diesen Betrieb, um ihm ein über den Bestandsschutz hinausgehendes Maß an planungsrechtlicher Sicherheit zu geben, ein erweiterter Bestandsschutz gemäß §1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO dient zum einen der Standortsicherung von nicht gebietsverträglichen Gewerbebetrieben, eröffnet aber auch die Möglichkeit, diese bei künftigen Baugenehmigungen gebietsverträglich zu gestalten. Der Absatz 10 sieht vor, dass für bestimmte vorhandene, mit der Überplanung durch ein Baugebiet unzulässig werdende Nutzungen festgesetzt werden kann, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser unzulässig bleibenden Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind. Diese Vorschrift schafft somit die Rechtsgrundlage für einen durch Planung zu ermöglichenden erweiterten Bestandsschutz für „Fremdkörper“ in einem andersartigen Baugebiet, der über den „normalen“ sich aus der erteilten Baugenehmigung und der Rechtsprechung ergebenden Bestandsschutz u.U. weit hinausgeht.

Als Besonderheit ist festzuhalten, dass die betreffenden Nutzungen, die verändert werden können, durch die Festsetzung des Baugebiets nicht etwa zulässig und somit in ihrem Bestand legalisiert werden, sondern weiterhin unzulässig und somit nur geduldet bleiben, während ihre „Zutaten“ bzw. Veränderungen zulässig bzw. zulassungsfähig sind.

Nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird für die Firm BSS Röhren Gesellschaft festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener unzulässiger Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Erweiterungen und Änderungen sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder

ohne bauliche Maßnahmen) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart; auch sie ist ein Vorhaben nach § 29 Satz 1 BauGB. Erneuerung bedeutet die nach einem Vorfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgenden Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Die Forststraße und die Nebenstraße dienen gleichzeitig als Sammelstraße der Erschließung der vorhandenen Wohnbauflächen sowie der gewerblichen Bauflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete. Deswegen wurden in der „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ (TAC, Korschebroich, 12.07.2006) auch die Emissionen der öffentlichen Verkehrsflächen untersucht und hierauf basierend die notwendige Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume – bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – festgesetzt.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Westen in der Nähe der Stadtgrenze zu Düsseldorf.

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung ist für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 103 die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben städtebaulich neu zu ordnen. Es sollen Vergnügungsstätten sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Jedoch soll auch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wird.

Weiterhin wird das Plangebiet – in Anwendung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eingeteilt in Gewerbegebiet (GE^x) und als Wohngebiet. Das Wohngebiet wird zur Verdeutlichung der vorhandenen Lärmvorbelastung als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung bemisst sich weiterhin nach § 34 BauGB.

Es ist zu betonen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung keine neuen überbaubaren Flächen ausgewiesen werden.

5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation

5.2.1 Schutzgut Mensch

Der übergeleitete Durchführungsplan Nr. 103 der Stadt Hilden (Rechtskraft: 06.04.1962) setzt für seinen gesamten räumlichen Geltungsbereich ein sogenanntes Mittelgewerbegebiet (E) fest. Im ausgewiesenen Mittelgewerbegebiet sind alle Anlagen zulässig, die in einem Großgewerbegebiet nach der Baupolizeiverordnung des Regierungsbezirks Düsseldorf vom 01.04.1939 zulässig sind, mit Ausnahme derjenigen Betriebe, die nach § 16 der Reichsgewerbeordnung einer besonderen Genehmigung bedürfen. Wohnungen / Wohnhäuser sind ausnahmsweise für die zur Bewachung erforderlichen Aufsichtspersonen zulässig.

Trotz dieser Festsetzung hat sich in den Folgejahren – basierend auf einer hier 1961 vereinzelt vorhandenen Wohn- und Gewerbebebauung – östlich der Forststraße eine Bebauung mit weit überwiegender Wohnnutzung entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden von 1993 werden diese Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Westlich der Forststraße und unmittelbar nördlich der Düsseldorfer Straße (B 228) befinden sich neben einigen nicht genutzten Flächen grundsätzlich nur gewerbliche Betriebe.

Die Forststraße sowie die Nidenstraße dienen gleichzeitig als Sammelstraßen der Erschließung der vorhandenen Wohnbauflächen sowie der gewerblichen Bauflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 103 und den nördlich angrenzenden Gewerbegebiete. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Hilden aus Februar 2004 prognostiziert für das Jahr 2010 im Szenario Trend für die Nidenstraße eine Verkehrsbelastung in Höhe von ca. 5.800 Kfz/Tag sowie für die Forststraße von ca. 3.000 Kfz/Tag. Die Düsseldorfer Straße wird voraussichtlich in dem vom Bebauungsplan tangierten Bereich mit ca. 18.400 Kfz/Tag belastet werden.

5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet ist schon seit Jahrzehnten in der heutigen Form durch Gebäude und Betriebsflächen bebaut und Teil der Siedlungsfläche der Stadt Hilden. Neben den den Wohngebäuden zuzuordnenden Gartenarealen sind zur Zeit noch folgende gemäß den Festsetzungen des übergeleitete Durchführungsplan Nr. 103 bebaubare Flächen nicht baulich genutzt:

- Flur 1, Flurstück 215 tlw. (Niedenstraße 3-9)
- Flur 1, Flurstücke 241, 245, 243 (Forststraße 1) – Bauantrag gestellt
- Flur 1, Flurstücke 130, 252 tlw. (Reisholzstraße 15)
- Flur 1, Flurstück 120 tlw. (Forststraße 17)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 ist auch nicht Gegenstand des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. Der Grünordnungsplans der Stadt Hilden (GOP 2001) schlägt im Rahmen seines Maßnahmenkonzepts längs der Forststraße die Entwicklung einer Baumreihe vor. Weiterhin ist Teil des Maßnahmenkonzepts das vorhandene Spielplatzareal an der Obdachlosenunterkunft (Forststraße 21) gestalterisch und funktional aufzuwerten, sobald Kinder in die Unterkunft einziehen. Laut Auskunft des Tiefbau- und Grünflächenamts werden nach Aufforderung durch das Sozialamts, sobald der Bedarf entsteht, Spielgeräte kleineren Umfangs auf dem kleinen Spielplatz (Typ C) aufgestellt.

Die Ergänzung des vorhandenen Straßenbaumbestands ist nicht Teil des Bebauungsplans, sondern eine Gestaltung des Straßenraums.

5.2.3 Boden / Altlasten

Das Plangebiet ist entsprechend seiner vorhandenen Nutzung als gewerbliche-Baufläche sowie als Wohnbaufläche versiegelt.

Im Plangebiet befindet sich auf den Grundstücken Forststraße 2 und Niedenstraße 11 (Flur 1, Flurstücke 48 und 194) laut „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann die Verdachtsfläche 6370/5 Hi mit der Gefährdungsklasse I.

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 Düsseldorfer 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 Düsseldorfer 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 Belas-

tungen festgestellt werden. Die Befunde erklären sich möglicherweise aus der hohen Grundwasserbelastung, die in die darüberliegende Bodenluft ausgasst.

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 dar-
auf, 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 somit 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 be-
willigt. Nach Vorlage und Auswertung des Berichts zur Sanierungsuntersuchung vom August
2002 fand zur Erörterung und weiteren Verfahrensweise am 28. 10. 2002 die Abschlussbespre-
chung bei der Bezirksregierung statt. Im Gutachten wird bestätigt, dass im Grenzbereich Hil-
den/Düsseldorf-Benrath großräumige Grundwasserverunreinigungen mit LCKW vorliegen. Aus-
gehend und teilweise überlagernd erstrecken sich in der Spitze ineinander verlaufende Grundwas-
serbelastungsfahnen 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 na-
türlicher Schadstoffabbau statt. Einzugsgebiete von Trinkwassergewinnungsanlagen 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 un-
verzüglich. Unbestritten ist dagegen die Notwendigkeit der jeweiligen Herdsanierungen.

Grundsätzlich kommen mehrere Verfahren für die Sanierung der Belastungsfahnen in Betracht.
Im Rahmen der Sanierungsuntersuchungen hat der Gutachter verschiedene Varianten bzw. Ver-
fahren abgewogen. Bevor erhebliche finanzielle Mittel in Pump & Treat-Maßnahmen investiert
werden, sprach sich der Kreis für eine Prüfung der Einsatzmöglichkeiten neuer Verfahren des
Enhanced Monitored Natural Attenuation (EMNA) aus. Dies sollte insbesondere vor dem Hinter-
grund einer sparsamen Verwendung der Finanzmittel geschehen, zumal ein erheblicher Anteil der
Sanierungskosten von Stadt Düsseldorf und Kreis zu tragen sein werden. Der Vorschlag des Krei-
ses, das Landesumweltamt um fachliche Unterstützung zu bitten, wurde von Bezirksregierung
und Stadt Düsseldorf abgelehnt. Nach Abwägung der Kosten-Nutzen-Relationen schlug der Gut-
achter eine herkömmliche hydraulische Sanierung (Pump & Treat) vor. Auch die Vertreter der
Bezirksregierung signalisierten, dass diese Sanierungsvariante angemessen sei. Dagegen bestand
die Stadt Düsseldorf auf einer wesentlich kostenintensiveren Variante. Da zunächst keine Ver-
ständigung erzielt wurde, sollte die Bezirksregierung gegenüber Stadt Düsseldorf und Kreis
Mettmann verfügen, welche Sanierungsvariante umzusetzen ist. Überraschend verfügte die Be-
zirksregierung mit Schreiben vom 26. 11. 2002, dass die von der Stadt Düsseldorf geforderte, von
ihr zwischenzeitig noch modifizierte Sanierungsvariante auszuführen sei. Die Verfügung lässt
zwar die konkrete Anzahl der Sanierungsbrunnen offen, besagt jedoch, dass für die drei Belas-
tungsfahnen auf Hildener Stadtgebiet einschließlich Radenberg/Herzog-Fahne auf einer bestimm-
ten Höhe im Fahnenverlauf Sanierungsbrunnen zu errichten sind.

Auf der Grundlage der von der Bezirksregierung verfügten Sanierungsvariante wurde mit Bewil-
ligung von Landesmitteln im Mai 2003 von Stadt Düsseldorf und Kreis Mettmann die gemeinsa-
me behördliche Sanierungsplanung in Auftrag gegeben. Diese gutachterlichen Leistungen können
jedoch nicht zum Abschluss gebracht werden, bevor nicht die Sanierungsbrunnen errichtet und
Pumpversuche gefahren sind. Da von der Auslegung der Sanierungsbrunnen wiederum maßgeb-

lich abhängen wird, ob ein effektiver und damit kostengünstiger Betrieb oder ggf. alternative Sanierungsverfahren darüber betrieben werden können, sind Detailplanungen unerlässlich. Damit soll eine Fehlinvestition in die ursprünglich vorgeschlagenen konservativen Sanierungsbrunnen vermieden werden. Außerdem lässt nur eine tiefendifferenzierte Auslegung der Brunnen im Fall einer klassisch-hydraulischen Sanierung Anpassungen an veränderte Schadstoffverteilungen zu (Optimierung des Sanierungsbetriebs). Die im November 2003 vom Kreis veranlasste Detailplanung der Sanierungsbrunnen auf Hildener Stadtgebiet wird auch die Grundlagen für eine belastbare Kostenschätzung für die nachfolgende Ausschreibung der Sanierungsbrunnen und Pumpversuche liefern.

Da es auch im Rahmen der Sanierungsuntersuchungen nicht gelungen war, einen Verursacher der Grundwasserbelastungen im Abstrom der Standorte Radenberg und Herzog zweifelsfrei und somit gerichtsfest zu identifizieren, bleibt fraglich, ob die folgenden Sanierungsmaßnahmen Verantwortlichen aufgegeben werden können. Daran ändert auch die Einschätzung nichts, dass die Grundwasseruntersuchungen eher auf die Fa. Herzog als auf die Fa. Radenberg als Verursacher weisen.

Die laufende Sanierungsplanung einschließlich Detailplanung soll Mitte 2004 abgeschlossen werden. Nach Auswertung, Abstimmung und Ausschreibungen kann die Errichtung der Sanierungsanlagen im Jahr 2005 erfolgen. Bei optimalem Betrieb ist dann mit einer Sanierungsdauer von mindestens 10 Jahren zu rechnen. Sofern die Heranziehung eines Verantwortlichen für die Sanierung der Belastungsfahne nicht möglich ist, wird der Kreis die erforderlichen Maßnahmen umsetzen müssen und dafür entsprechende Fördermittel beantragen.

Laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet keine weiteren Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen. Lediglich südwestlich des Plangebietes liegt noch die Altlastenverdachtsfläche Nr. 6270/1 Hi III (Altablagerung Düsseldorfer Straße). Für den Kreis Mettmann und damit für die Stadt Hilden besteht kein Handlungsbedarf.

Im Plangebiet befinden sich außerdem nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandort-erfassung des Kreises Mettmann („informelles Altstandortverzeichnis“) zwei (Alt-)Standorte mit Vornutzungen als Gießerei (Nr. 60308) sowie zur Herstellung von Anstrichmitteln, Druckfarben und Kitteln (Nr. 39621). Die genannten (Alt-)Standorte werden derzeit und weiterhin gewerblich genutzt.

5.2.4 Tiere und Pflanzen

Seit 1962 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans fast vollständig als Mittelgewerbegebiet festgesetzt und hat somit keine relevante Bedeutung für Flora und Fauna.

5.2.5 Wasser

Laut den Darstellungen des Flächennutzungsplans quert auf den Flurstücken 239, 243 und 244 in der Flur 1 das Gewässer Mönchengraben das Plangebiet. Dieses Gewässer ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar.

5.2.6 Klima / Luft / Lärm

Seit 1962 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans fast vollständig als Mittelgewerbegebiet festgesetzt. An dieser grundsätzlichen Festsetzung als überbaubare Fläche mit ihren Auswirkungen auf das lokale Klima ändert sich nichts.

Bei der anstehenden Überplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von einer Gemengelage auszugehen. Bei Aufstellung des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 103 im Jahr 1962

war das Plangebiet bis auf ein Firmengrundstück an der Düsseldorfer Straße unbebaut. Außerhalb des Plangebiets, durch den Bebauungsplan von drei Seiten umfasst, befand sich bereits eine Wohnbebauung zwischen Porscheweg, Daimlerstraße und Niedenstraße. Diese Wohnbebauung wurde erweitert bis zur Forststraße. Das alte Planungsrecht nimmt keinen Bezug auf die bereits vorhandene Wohnbebauung, sondern entwickelt eine Konfliktlage ohne Lösungsansätze für ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Die Konfliktlösung bzw. -vermeidung wurde in der Folgezeit den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren überlassen. Außerdem hat sich im Bereich nördlich und südlich Reisholzstraße zwischen Forststraße und Niedenstraße entgegen der planungsrechtlichen Ausweisung im Durchführungsplan ein Wohngebiet entwickelt.

Die Wohnbereiche sind durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben überwiegend durch Lärmimmissionen vorbelastet. Dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf sowie der Stadt Hilden (Ordnungsamt und Untere Bauaufsichtsbehörde) sind weder Beschwerden bezüglich Erschütterungs-, Geruchs- oder sonstige Immissionen aus der Nachbarschaft bekannt. Noch sind nach Auswertung der baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Gewerbebetriebe solche Emissionen im Bestand zu erwarten.

In der „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ (TAC, Korschenbroich, 12.07.2006) wurden die Lärmemissionen der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sowie der Verkehrsflächen untersucht. Aus den Ergebnissen ist ersichtlich, dass an keinem untersuchten Immissionsort durch Emissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung gemäß TA Lärm überschritten werden. Anders verhält es sich bei den Lärmemissionen der öffentlichen Verkehrsflächen. Innerhalb des Plangebiets ist am Tag mit maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a gemäß DIN 4109 bei einer Immissionshöhe von 2,8m zwischen 45 – 72 dB(A) und bei einer Immissionshöhe von 8,6 m zwischen 50 – 70 dB(A) zu rechnen.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Das Gebäude Forststraße 2 ist als typischer Industriebau der 50er Jahre laut einem Gutachten des Rheinischen Denkmalamts ein Denkmal.

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes

Die Entwicklung des Umweltzustands wird insgesamt durch die Planinhalte der 2. Änderung des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 103 nicht berührt.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Bebauungsplanänderung regelt durch ihre Festsetzung nur die Art der Nutzung im Plangebiet. Das Maß der baulichen Nutzung bemisst sich weiterhin nach § 34 BauGB. Bei Bauvorhaben im Plangebiet wird bezüglich der zu begründenden Grundstücksteile wie bisher eine Bemessung auf Grundlage der Grüngestaltungssatzung der Stadt Hilden durchgeführt. Somit ergeben sich bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft bezüglich des heute planungsrechtlich Zulässigen keine Veränderungen.

5.4 Immissionsschutz

Um auch künftig die beschriebene Situation der Immissionen in die Wohnbereiche aus dem Gewerbegebiet zu erhalten bzw. erheblich zu verringern, wird das Gewerbegebiet nach den Vorga-

ben des Abstandserlasses 1998 (Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - VB 5 -8804.25.1) gegliedert und in der Regel alle Anlagen der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen.

In der „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ (TAC, Korschenbroich, 12.07.2006) wurden unter Beachtung der Vorbelastung ein Vorschlag für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (heute: Lärmemissionskontingente – L_{EK}) für einzelne Flächen erarbeitet, die sich an den heutigen Nutzungs- und Grundstücksgrenzen orientieren. Die L_{EK} wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und somit das Gewerbegebiet mit Hilfe eines weiteren Elements gegliedert.

Deshalb können auch in den mit GE^3 und GE^4 gekennzeichneten Flächen die Anlage und Betriebe der Abstandsklasse VI zugelassen werden, die mit einem * gekennzeichnet sind. Bei diesen Anlagen und Betrieben ergibt sich der in der Abstandsliste angegebene Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Diesem Aspekt ist durch die Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels bereits Rechnung getragen.

Weiterhin wurde dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Forststraße auf Empfehlung des Staatlichen Umweltamts Düsseldorf durch Festschreibung des vorhandenen Bestands (tatsächlich und rechtlich) Rechnung getragen.

Somit wird das vorhandene bisher theoretisch mögliche Konfliktpotential durch die Bebauungsplanänderung eher gemindert.

Basierend auf den ermittelten Emissionen der öffentlichen Verkehrsflächen wurden die notwendige Luftschalldämmmaße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume – bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – festgesetzt.

5.5 Planalternativen

Die zweite Änderung des Durchführungsplans Nr. 103 regelt grundsätzlich auf Basis des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts nur die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, um eine Schädigung der Innenstadt Hildens sowie der zentralen Versorgungsbereiche / Nahversorgungszentren zu vermeiden und weiterhin in Hilden Flächen für das produzierende Gewerbe vorhalten zu können.

Erweiterungen und Einschränkungen bezüglich des Maßes der baulichen Ausnutzung der Grundstücke, die eventuell zu einer höheren potentiellen Versiegelung führen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Planalternativen bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt gibt es somit nicht.

5.6 Maßnahmen des Monitoring

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

Weiterhin ist die Durchführung des Bebauungsplanes auch in Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die im Umweltbericht und damit bei der planerischen Abwägung bedacht worden sind, bei denen jedoch Prognoseunsicherheiten bestehen.

Dies bezieht sich im vorliegenden Fall insbesondere auf die Folgen der zukünftigen Lärmbelastungen. Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung werden derzeit keine Probleme erwartet. Sollten allerdings in absehbarer Zeit nach Umsetzung des Planes Beschwerden aus der Nachbarschaft kommen, gilt es diese inhaltlich zu überprüfen.

Die planbedingten „erheblichen“ Umweltauswirkungen werden zum einen durch die zuständigen Fachämter der Stadt Hilden, zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden beim Kreis Mettmann oder beim Staatlichen Umweltamt Düsseldorf im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung überwacht.

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

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.

Im Plangebiet ergeben sich durch die textlichen Festsetzungen dieses Planes keine neuen Aspekte im Bereich der Altlasten.

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.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

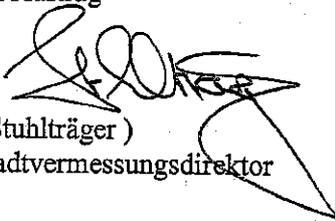
Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Da für die Stadt Hilden zur Umsetzung des Bebauungsplans keine baulichen Maßnahmen verbunden sind, entstehen keine Kosten; die Umsetzung der Planinhalte: Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen beginnt unmittelbar mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Hilden, den 17.07.2006

Im Auftrag



(Stuhlträger)
Stadtvermessungsdirektor

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

- 1.1 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.2 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf) und eine Verkaufsfläche von maximal 100 m² haben, nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 In den mit GE⁷ gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zulässig, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) nachgewiesen wird.
- 1.4 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie alle Einrichtungen mit erotischen Angeboten nicht zulässig.
- 1.5 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.6 In den mit WB gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 9 Abs. 1 20 BauGB)

- 2.1 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind Bereiche, die ausschließlich als Feuerwehrezufahrten dienen, in offenporigen Belagsarten - wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen oder Rasengittersteine - auszuführen.
- 2.2 Auf den mit „privaten Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen der gewerblichen Grundstücke sind Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind zulässig, müssen jedoch in offenporigen Belagsarten – wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen oder Rasengittersteine – ausgeführt werden.
- 2.3 In den mit „privaten Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen sind in Abstimmung mit dem Straßenbulasträger der Düsseldorfer Str. (B228) bauliche Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) ausnahmsweise zulässig. Die für diese Anlagen überbaute Fläche darf 5% der „privaten Grünflächen“ nicht überschreiten.
Die für die Anlagen überbaute Fläche ist zu kompensieren, in dem auf dem gewerblichen Baugrundstück im Bereich der überbaubaren Flächen im Verhältnis 1:1 „private Grünflächen“ im Sinne dieses Bebauungsplans angelegt werden.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 In den mit GE^x gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 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:

Teilfläche	L_{EK} in dB(A), Tag	L_{EK} in dB(A), Nacht
GE ¹	53	38
GE ²	56	41
GE ³	60	43
GE ⁴	58	43
GE ⁵	59	44
GE ⁶	55	40
GE ⁷	55	40
GE ⁸	57	42

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691 (Entwurf vom Mai 2005) zu erfolgen.

- 3.2 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen nicht zulässig, die nächtlichen Lieferverkehr (in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) auslösen.
- 3.3 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserlass 1998 (Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - VB 5 -8804.25.1) sind in den mit GE^x gekennzeichneten Flächen folgende Betriebe und Anlagen nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig:
- 3.3.1 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig.
- 3.3.2 In den mit GE³, GE⁴ und GE⁷ gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI, die in der Abstandsliste mit einem * gekennzeichnet sind, zulässig.
- 3.4 In den mit GE³ und GE⁴ gekennzeichneten Flächen dürfen Außenwände der gewerblichen Gebäude an der Forststraße, die zur mit WB gekennzeichneten Fläche östlich der Forststraße ausgerichtet sind, nur als geschlossene Wand ausgeführt werden.
Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäudeteile, die der Unterbringung von Betriebswohnungen, Büro oder Sozialräumen oder die der Erschließung des Gebäudes (z.B. Treppenhäuser, Flure) dienen.
- 3.5 In den mit WB gekennzeichneten Flächen ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe vom November 1989 inkl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß
- für den Bereich der Fassaden bis zu einem Abstand von 5m zur Nidenstraße:
 $R'_{w,res} \geq 45$ dB
 - für den Bereich der Fassaden bis zu einem Abstand von 10m zur Forststraße und von 5m bis 20m zur Nidenstraße:
 $R'_{w,res} \geq 40$ dB
 - für den Bereich der Fassaden in einem Abstand von 10m bis 25m zur Forststraße, von 20m bis 35m zur Nidenstraße sowie bis zu einem Abstand von 10m zur Reisholzstraße und 5m zur Daimlerstraße:
 $R'_{w,res} \geq 35$ dB
- erreicht wird.

Die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster, Dachflächen und Lüftungen, die direkt Wohn- bzw. Büroräume begrenzen) das insgesamt erforderliche Schalldämm-Maß aufweist.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis gemäß DIN 4109 belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen 35 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

4. Fremdkörperfestsetzung (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Betriebs der im GE³ ansässige Firma: BSS Röhren Gesellschaft mbH, Forststraße 3 (Gem. Hilden, Flur 1, Flurstücke 169, 187, 188) zulässig.

5. Maß der zulässigen Bebauung

In den mit WB und GE gekennzeichneten Flächen hat sich das Maß der zulässigen Bebauung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, überbaubare Grundfläche, Baumasse, etc.) im Sinne des § 34 BauGB in die vorhandene Umgebungsbebauung einzufügen.

Textliche Hinweise:**1. Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten**

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

2. Altlasten und (Alt-)Standorte

Bei Vorhaben auf den im Plan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen sowie den Flächen der (Alt-)Standorte ist im Rahmen baurechtlicher Genehmigungsverfahren die Untere Boden-schutzbehörde beim Kreis Mettmann zu beteiligen.

3. Ferntransportleitungen

Alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten unterirdischen Leitungen und der Hochspannungsleitung der DB AG sind mit dem Betreiber der jeweiligen Leitung abzustimmen.

Hinweis:

Die Definition der Sortimente als „zentrenrelevant“ und „nahversorgungsrelevant“ erfolgt gemäß den Aussagen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden (Ratsbeschluss: 01.03.2006):

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

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

* auch außerhalb von Nahversorgungszentren zulässig

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

1. Art der baulichen Nutzung

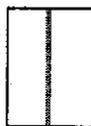


1.1.3. Besondere Wohngebiete

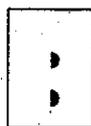


1.3.1. Gewerbegebiete

6. Verkehrsflächen



6.2. Strassenbegrenzungslinie

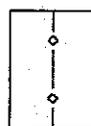


6.4.03 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

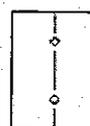


6.4. Einfahrtbereich

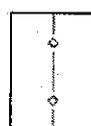
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



8.02 e.on LNR.2/45, DN 200
Schutzstreifen 8m



8.02 e.on KSR mit LWL
GLT/112/005
Schutzstreifen 2m



8.02 RWE Rhein Ruhr

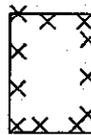
9. Grünflächen



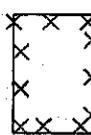
Private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen, deren Böden unter Umständen erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind



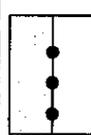
Flächen laut Altlastenverdachtskataster



Flächen laut informellen (Alt-)Standortverzeichnis



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

