

Der Bürgermeister

Hilden, den 11.07.2006
AZ.: IV/61.1 Groll-BPl. 247



Hilden

WP 04-09 SV 61/116

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 247 für den Bereich Walter-Wiederhold-Str. /
Düsseldorfer Str.:**
**hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange; 2.
Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	16.08.2006			
Rat der Stadt Hilden	20.09.2006			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zu nehmen:

- 1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.05.2006 sowie vom 10.05.2006

Der Kreis Mettmann nimmt in seinen Schreiben Stellung aus der Sicht der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde sowie aus planungsrechtlicher Sicht.

Lediglich aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde wird eine Anregung gemacht; im Bebauungsplan (und im Umweltbericht) soll der Hinweis enthalten sein, dass die Behörde in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, wenn der Bereich der Altlast betroffen ist.

Dieser Anregung wird nachgekommen.

- 1.2 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 03.05.2006

Das Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf wird zur Kenntnis genommen.

- 1.3 Schreiben der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf vom 07.04.2006

Die IHK Düsseldorf macht in ihrem Schreiben zwei Anregungen: zum einen soll die sog. „Hildener Liste“ (aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten der Stadt Hilden vom März 2006) in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Dieser Anregung wird nachgekommen.

Des weiteren macht die IHK den Vorschlag, im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens auch das Thema „Lärmimmissionen“ zu behandeln, um den Entwicklungsspielraum von Unternehmen in dieser Hinsicht zu klären.

Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Zur Bestimmung der möglichen Lärm-Kontingente in dieser gewachsenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe lässt die Stadt Hilden eine gutachterliche Untersuchung durchführen, deren Ergebnisse als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Damit wird der Anregung nachgekommen.

2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 247 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Düsseldorfer Straße im Süden, die Walter-Wiederhold-Straße im Westen, die nördliche Grenze der Flurstücke 128, 260 und 262 im Norden sowie die östliche Grenze der Flurstücke 262 und 263 im Osten. Alle Flurstücke liegen in Flur 2 der Gemarkung Hilden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Konkretisierung zulässiger bzw. nicht-zulässiger Nutzungen im Plangebiet erreicht und so die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich stadtverträglich geregelt werden.

Im Detail geht es um den Ausschluss von Vergnügungsstätten, zentren-relevantem Einzelhandel und Speditionen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 11.07.2006 zugrunde.“

(G. Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 05. 12. 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes 247 beschlossen. Das Plangebiet wird durch die Düsseldorfer Straße im Süden und durch die Walter Wiederhold- Straße im Westen begrenzt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes 247 ist eine stadtverträgliche Regelung der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet.

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, soll eine Konkretisierung zulässiger bzw. nicht zulässiger Nutzungen erreicht werden. Im Detail geht es um den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten .

Durch diese Festsetzungen soll eine Schädigung der Hildener Innenstadt sowie der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen vermieden werden.

Im Zuge des Verfahrens führte die Verwaltung ab dem 31.03.2006 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch.

Am 06.04.2006 fand zudem die Bürgeranhörung für den Bebauungsplan Nr. 247 statt.

Ebenso wurde der Bebauungsplan-Entwurf hausintern abgestimmt.

Sowohl die eingegangenen Antwort-Schreiben der kontaktierten Stellen als auch das Protokoll der Bürgeranhörung und deren Anwesenheitsliste sind der Sitzungsvorlage in Kopie beigelegt.

Des weiteren sind Schreiben beigelegt, die der betroffene Eigentümer und der dort tätige Investor im Nachgang zur Bürgeranhörung verfasst und der Stadt Hilden zugeschickt haben.

Trotz der in diesen Schreiben geäußerten Bedenken bleibt die Stadtverwaltung der Auffassung, zum Schutz der Innenstadt und der Stadtteil-Versorgungszentren an dieser Stelle Einzelhandel (mit den o.g. Differenzierungen) auszuschließen.

Eine noch zu erstellende gutachterliche Aussage zum Thema Lärmkontingentierung wird bis zur Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss vergeben und bis zum beabsichtigten Offenlage-Beschluss durch den Rat am 20.09.2006 vorgelegt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 kann nun mit dem nächsten Schritt, der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (Offenlage) und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fortgesetzt werden.

Die Verwaltung legt daher dem Stadtentwicklungsausschuss den entsprechenden Beschlussvorschlag zur Beratung vor.

(G. Scheib)