

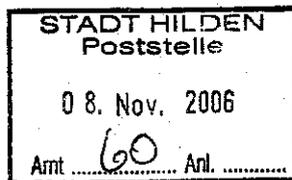


Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Essen · Postfach 102343 · 45023 Essen

Stadt Hilden
Stadtverwaltung
Postfach 10 08 80
40708



S.M.

Niederlassung Essen

Kontakt: Herr Raabe
Telefon: 0201-7298-368
Fax: 0201-7298-484
E-Mail:
Zeichen: 4300/40400/2.10.07.06-BP_103.2
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 07.11.2006

Bauleitplanung - Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

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

Ihr Schreiben vom 02.10.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

da sämtliche zur B 228 angrenzenden Grundstücke problemlos über Gemeindestraßen erschlossen werden können und müssen, ist entlang der Düsseldorfer Straße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festzusetzen.

Innerhalb eines 20 m Streifens, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 228, sind neue Hochbauten und andere bauliche Anlagen nicht zulässig.

Werbeanlagen innerhalb eines 40 m Streifen nach § 9 FStrG bedürfen grundsätzlich der Zustimmung des Straßenbulasträgers.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass nun auch die Flächen für die geplante Westumgehung Hilden im 2. Änderungsverfahren nicht berücksichtigt bzw. freigehalten worden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Olaf Raabe



Kreis Mettmann

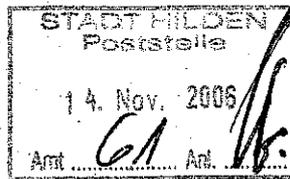
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40721 Hilden



Ihr Schreiben 2.10.06
Aktenzeichen 63-2
Datum 10. November 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. § 3 Abs. 2 BauGB
Bereich Düsseldorf Str. / Forststr. / Niedenstr.

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**

Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan:

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

Umweltprüfung:

Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Es werden keine Anregungen gemacht.

Eingriffsregelung:

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

Artenschutz:

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

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

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

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

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

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

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

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 Eintragstelle. 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 Altstandorterfassung des Kreises Mettmann (Informelles Altstandortverzeichnis) zwei Altstandorte mit Vornutzungen als Gießerei (Nr. 60308) sowie zur Herstellung von Anstrichmitteln, Druckfarben und Kittungen (Nr. 39621).

Die genannten (Alt-)Standorte werden derzeit und weiterhin gewerblich genutzt. Den Anregungen meiner vorangegangenen Stellungnahme entsprechend, wurden die Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet und der Hinweis aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die die (Alt-)Standorte betreffen. Weiter Anregungen oder Hinweise werden hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Belange nicht vorgebracht.

Aus **planungsrechtlicher** Sicht:

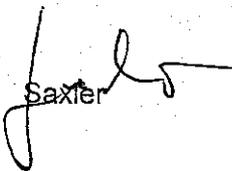
Die Anregungen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 12. Mai 2006 und 18. Mai 2006 (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sind in das städtebauliche Konzept eingearbeitet worden. Insbesondere die Anregungen aus planungsrechtlicher Sicht sind jetzt abschließend geklärt.

Durch die ergänzenden Erläuterungen, zum einen was die verkehrliche Erschließung in dem Plangebiet betrifft, als auch die weiteren Erläuterungen zur städtebaulichen Zielsetzung, sind unsere Bedenken ausgeräumt.

Jedoch ist im 2. Absatz auf Seite 10 der Begründung das Wort „Verkaufsfläche“ gegen „Geschossfläche“ auszutauschen. Es sollte in beiden Fällen heißen: „.....als 1200 qm Geschossfläche vorliegen“.

Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses und weiter um Benachrichtigung wann der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Im Auftrag


Saxter

Bernd Müller

Tel./ Fax 02103 334259

Augustastr. 7
D 40721 Hilden

Bernd Müller, Augustastr. 7, D 40721 Hilden

Stadt Hilden

Bauamt

Kopie BSS

Bebauungsplan 103

Anregungen und Bedenken bzw. Widerspruch

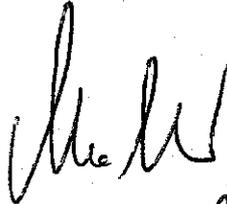
Aus dem Bebauungsplan (Zeichnung) ist zu entnehmen, daß das Grundstück Forststr. 3 eine geschlossene Front zur Forststraße hat.

Dies entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Der dort ansässige Betrieb hat ein Rolltor an der Hallenseite, damit eine Zu- und Abfahrt in die Halle gewährleistet ist. Dies geht zu Lasten der Lagerkapazität in der Halle und dient dem Lärmschutz. Die Alternative wäre das be- und entladen im Freien.

Da logistische Konzeptionen sehr wohl dazu führen können, daß statt einer Ein- und Ausfahrt auch eine reine Einfahrt und eine andere Ausfahrt notwendig sind, ohne das dies die Anzahl der LKW-Bewegungen erhöht, ist aus dem Lageplan die entsprechende Markierung auf der Länge des Grundstückes Forststr. 3 zu entfernen.

Mit freundlichem Gruß



27.10.06

IV/01 - Planung- und Vermessungsamt	
27. OKT. 2006	
Sachgebiet	61.1 61.2

27.10.

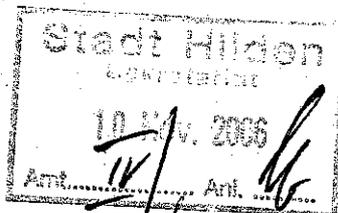
*Widerspr. als Kopie mit
Eing.-stempel versehen. Not.
f. Herrn Müller*

GROOTERHORST
& PARTNER
RECHTSANWÄLTE

GROOTERHORST · POSTFACH 200 327 · 40101 DÜSSELDORF

Stadt Hilden
Herrn Bürgermeister
Günter Scheib
Am Rathaus 1
40721 Hilden

*Ø IV zu
WV 21.M*



*101
b.R.
c. den...
vor dem 30.11
13.11/6*

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
09.11.2006 / Tr

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Scheib,

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

Zu der Planung der Stadt Hilden verweisen wir vollumfänglich auf unsere Anträge und Ausführungen in der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgegebene Stellungnahme vom 06.04.2006, die wir diesem Schreiben noch einmal in Kopie beifügen und machen diese Ausführungen hiermit auch zum Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme.

Darüber hinaus weisen wir ergänzend auf das Ergebnis der Bürgerbeteiligung vom 06.04.2006 hin.

Aus dem Protokoll der Bürgerbeteiligung ergibt sich eindrucksvoll, daß seitens der Anwohner im Hildener Westen die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe, und zwar sowohl discountierender Betriebe als auch Vollsortimenter, gefordert wird.

Der vorhandene Lidl-Discountmarkt reicht für die Nahversorgung nicht aus.

Zudem kann nicht nur auf die im Hildener Westen ansässige Bevölkerung abgestellt werden, sondern es müssen auch die dort tätigen Arbeitnehmer berücksichtigt werden.

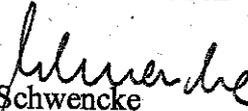
Aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 06.04.2006 wird offensichtlich, daß der seitens der Stadt Hilden geplante Ausschluß von Einzelhandelsnutzungen an den Bedürfnissen der Hildener Bürger und Arbeitnehmer vorbeigeht.

Es ist daher völlig unverständlich und nicht nachvollziehbar, daß die Stadt Hilden seit nunmehr über zwei Jahren versucht, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben insbesondere mit periodischen Warensortimenten zu verhindern. Durch eine solche Einzelhandelsansiedlung auf den Grundstücken der Brüder Krupp könnte den Wünschen und Erwartungen der Bürger im Hildener Westen Rechnung getragen werden.

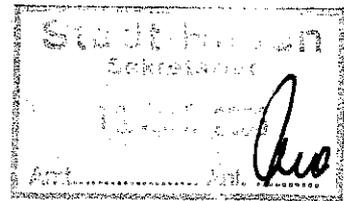
Eine solche Ansiedlung würde zudem die Einzelhandelsfunktion Hildens und damit die Bedeutung des Standortes Hilden insgesamt stärken.

Der seitens der Stadt Hilden beabsichtigte Ausschluß grundsätzlich jeden Einzelhandels ist daher weder rechtmäßig noch sachgerecht.

Mit freundlichen Grüßen


Schwencke
Rechtsanwalt

GROOTERHORST
& PARTNER
RECHTSANWÄLTE



GROOTERHORST · POSTFACH 200 327 · 40101 DÜSSELDORF

Stadt Hilden
Herrn Bürgermeister
Günter Scheib
Am Rathaus 1
40721 Hilden

61
M. 04.06
Hs
12.4.

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) Aufstellungsbeschuß 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 Einzelhandelsbetriebe 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 Düsseldorf Straße/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 Düsseldorf Straße/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 vorgreifen 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 Düsseldorf Straße/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 Einzelhandelsauswirkungsgutachten 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 geschild-

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 Verkaufsfächengröße (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/Fortstraße 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

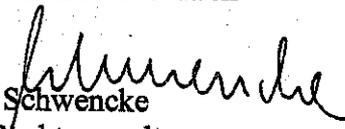
Zusammenfassend ist somit festzustellen:

- 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-Discounter 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 Düsseldorf 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,

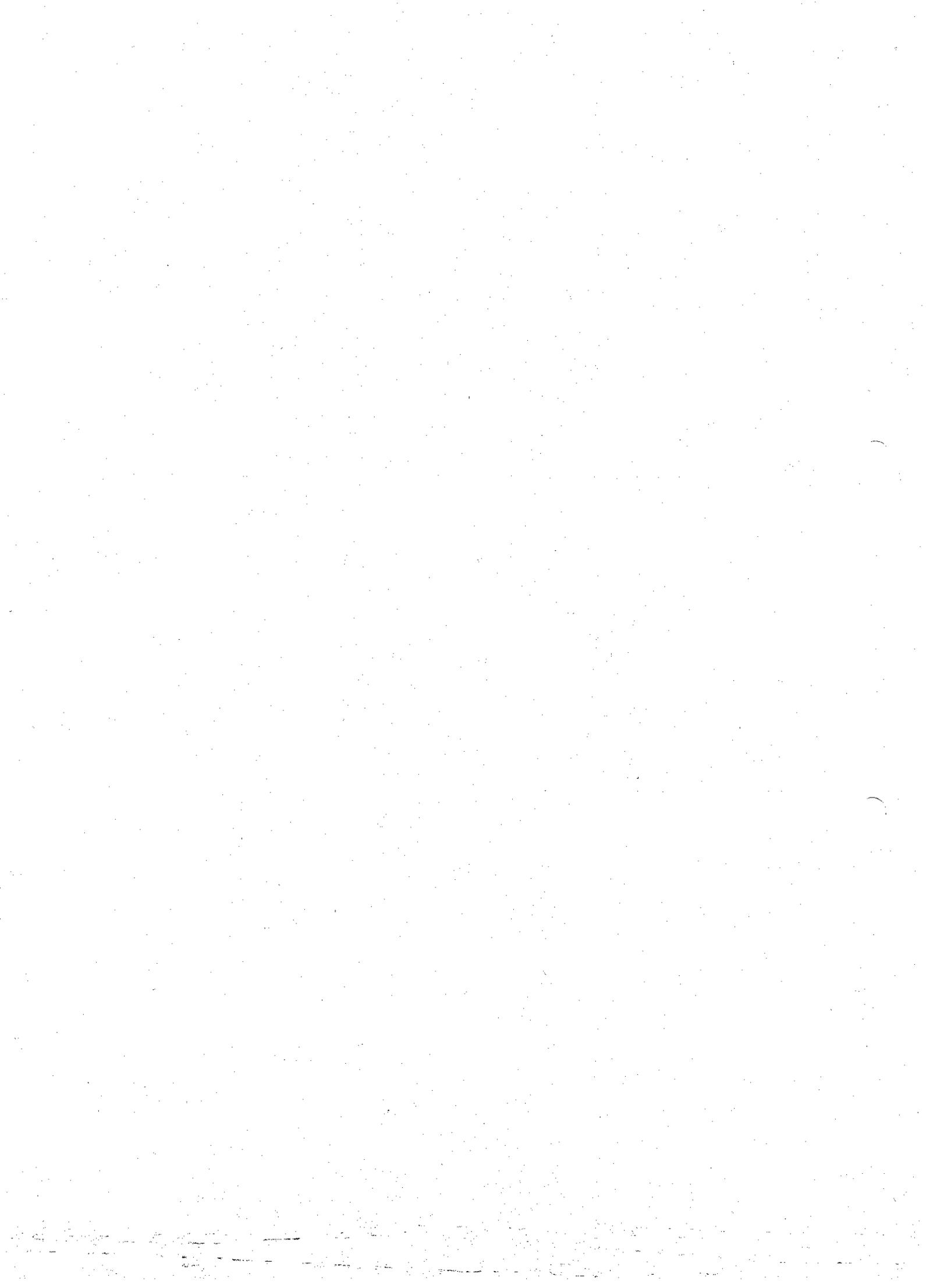
wie ich Ihnen bereits telefonisch mitgeteilt habe, bestehen die Grundstückseigentümer, die Gebrüder Krupp, unabhängig von der Frage, ob es derzeit einen Betreiber-Interessenten gibt, darauf, daß auf dem Grundstück auch Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, vor allem Lebensmittel, in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





BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 22 80 · 42766 Haan

Stadt Hilden
Stadtverwaltung
Postfach 100880

40708 Hilden



Handwritten signature and initials

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

02.10.2006

Unser Zeichen

DÜ-BP-1420-2-KL

Gruiten
Düsselberger Straße 2
42781 Haan

Telefon (0 21 04) 69 13-0
Telefax (0 21 04) 69 13 66
E-Mail brw@brw-haan.de
Internet www.brw-haan.de
Auskunft erteilt – Nebenstelle
Frau Kolk -236

E-Mail
Marita.Kolk@brw-haan.de

Datum
06.10.2006



Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanes gem. § 3(2) BauGB

hier: Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorf Str./Forststr./Niederstr. (Hilden-West)

Sehr geehrte Damen und Herren,

es bestehen gegen den o. g. Entwurf unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß

i. A.

Handwritten signature
Dipl.-Ing. Emig



Handwerkskammer

Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



H. Hermann

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Unser Zeichen: He-hei
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Zimmer: 223
Datum: 6. November 2006
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de

Bebauungsplan 103, 2. Änd. – Düsseldorfer-/Forst-/Niedenstr. für den Bereich Hilden-West

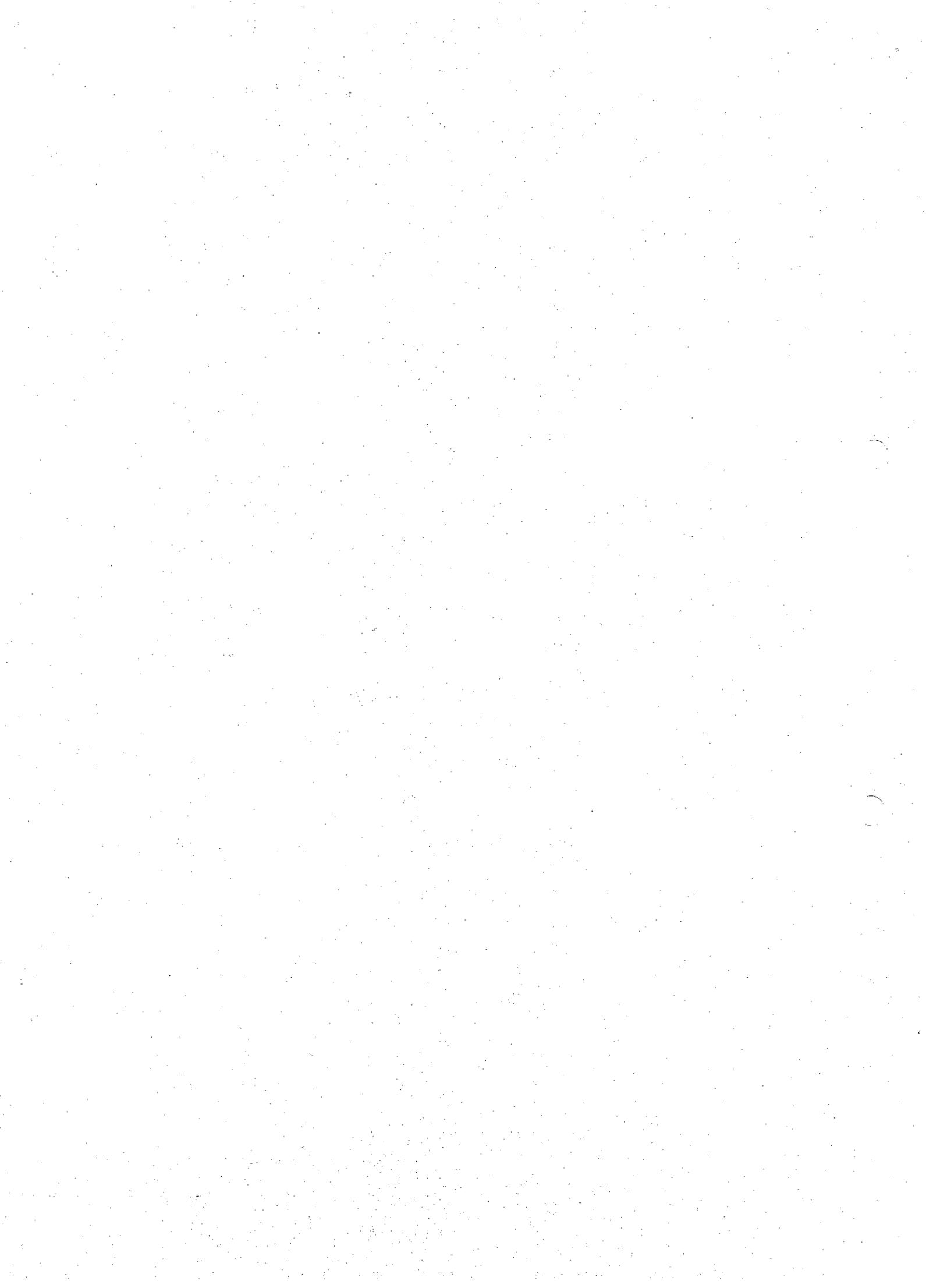
**hier: unsere Stellungnahme zur Offenlage
Ihr Zeichen: IV/61.1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen sowohl Bezug auf die uns zugegangenen Planunterlagen als auch Ihre Antwort auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung und bestätigen Ihnen noch einmal, dass wir Ziel und Zweck der Planung sowie die vorgesehenen Festsetzungen begrüßen. In diesem Zusammenhang heben wir besonders hervor, dass Einzelhandel in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieb in begrenztem Umfang möglich bleibt.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Hermann



Plan in Bearbeitung: 103, 2. Änd - Düsseldorfer-/Forst-/Niedenstr.

Beteiligungszeitraum: **09.10.2006 - 10.11.2006**

Verfahrensschritt: **Offenlagezeitraum**



[1] **Stellungnahme erstellt von: Horst Risch (Administrator)**

Behördenname: Stadt Düsseldorf

Abgabedatum: Dienstag, der 07. November 2006 um 08:31:51 Uhr

Sachbearbeiter:	<u>Nr. Name, Vorname E-Mail</u>	<u>Gruppe</u>
	1 Risch, Horst	horst.risch@stadt.duesseldorf.de Administrator

Stellungnahme: Anregungen werden seitens der Stadt Düsseldorf nicht vorgebracht. Wie in der Stellungnahme vom 24.04.2006 bereits mitgeteilt wurde, begrüßt die Stadt Düsseldorf den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Durch die textliche Festsetzung, dass in den nahe zur Düsseldorfer Stadtgrenze gelegenen mit GE7 gekennzeichneten Flächen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) nachgewiesen wird, werden die Belange der Stadt Düsseldorf ausreichend berücksichtigt.

Nachtrag: keine Nachträge vorhanden!

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änd.

für den Bereich
Düsseldorfer Straße/ Forststraße/ Niedenstraße

Begründung (inkl. Umweltbericht)

Stand: 20.11.2006



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 Vorkehrungen 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

Die nach der Offenlage durch den Rat beschlossenen Änderungen und Ergänzungen sind *kursiv* dargestellt. Die zu löschenden Teile wurden gestrichen.

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 bebautes 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 Straßenbaulasträger 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. Letztgenannter Aspekt gilt insbesondere für die Vertriebschiene 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.

Da die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich nicht unmittelbar über die Größe der Verkaufsfläche gesteuert werden darf, wurde die maximale Größe der Verkaufsfläche in der Textlichen Festsetzung I.2 bei Werksverkäufen gestrichen.

Die Steuerung kann nur im Rahmen der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Es ist hier zu prüfen, ob die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit bei dem jeweiligen Einzelvorhaben erfüllt sind. Grundlage dieser Einzelfallprüfung ist, dass die Werksverkaufsläden nur eine angemessene Verkaufsfläche besitzen (in der Regel: maximal 100 m²) und der Umsatz des Einzelhandelsbetriebs kleiner sein muss als der Umsatz des Hauptbetriebs. Um diese Grundlage für alle unmittelbar erkennbar zu machen, wird in dem neuen Textlichen Hinweis 4 dieser Rah-

men erläutert.

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

Weiterhin können auch kleine Einzelhandelsbetriebe mit einem geringen Umfang an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Angeboten mit einer sehr kleinen Verkaufsfläche in Form eines Kiosks, einer Trinkhalle oder (teil-)stationärer Imbissbuden keine Auswirkung auf die vorhandenen Nahversorgungszentren oder die Innenstadt Hildens haben. Deshalb hat das Oberverwaltungsgericht Münster in einem anderen Fall geurteilt, dass solche Läden in einem Gewerbegebiet nicht generell ausgeschlossen werden dürfen.

Außerdem ermöglichen oder ergänzen die Läden mit ihrem begrenzten Angebot in geringem Umfang die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen mit Lebensmitteln.

Daher wurde die neue Textliche Festsetzung 1.3 eingefügt, die die genannten Läden ausnahmsweise in den festgesetzten GE-Gebieten zulässt.

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 Verkaufs Geschossfläche vorliegen, aber auch im Fall wenn mehr als 1.200 m² Verkaufs Geschossfläche 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 Einkaufen 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 – ange-

messen 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 Sachverständigen Gutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauN-VO nachzuweisen.

Auf allen anderen im Bebauungsplan mit GE gekennzeichneten Flächen soll auch diese Ausnahmemöglichkeit nicht eröffnet werden, um nicht das Ziel der Konzentration der Einzelhandels großflächen 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 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.

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 ausgeschlos-
sen.

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 Ab-
standsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entspre-
chend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung
dieser Abstände entstehen in der Regel Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästi-
gungen 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 Ge-
räuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr“ erstellt (TAC, Korsch-
broich, 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 mög-
lich 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 flä-
chenbezogenen Schallleistungspegeln (heute: Lärmemissionskontingente – L_{EK}) für einzelne Flä-
chen erarbeitet, die sich an den heutigen Nutzungs- und Grundstücksgrenzen orientieren.

*Die Festsetzung von L_{EK} im Bebauungsplan setzt zunächst die Ermittlung des Schutzanspruchs
immissionsbetreffender Bebauung voraus. Mittels einer Schallausbreitungsberechnung, die unter
Berücksichtigung des Abstandsmaßes lediglich die freie Schallausbreitung in die Vollkugel ohne
Zusatzdämpfung zugrunde legt, wird auf der Basis des ermittelten Schutzanspruchs des festzuset-
zende L_{EK} pro Quadratmeter bestimmt.*

*Hält ein im Plangebiet anzusiedelnder Betrieb das im L_{EK} ausgedrückte Emissionskontingent ein,
ist er zulässig; überschreitet er es, muss im Genehmigungsverfahren unter Rückrechnung anhand
des L_{EK} das zulässige Immissionskontingent des Betriebs ermittelt werden. Verursacht der Betrieb
nach Maßgabe einer alle real existierenden Zusatzdämpfungen (z.B. Einhausungen, Lärmschutz-
wände) berücksichtigenden Schallausbreitungsberechnung an den maßgebenden Punkten Immis-
sionen, die das errechnete Immissionskontingent einhalten, ist er trotz Überschreitung des L_{EK} zu-
lässig. Daher findet bei einer Gliederung von Baugebieten durch L_{EK} die abschließende Lösung
etwaiger Immissionskonflikte häufig erst im Baugenehmigungsverfahren statt. Der Bebauungs-
plan setzt hierfür nur den Rahmen.*

*Neben den L_{EK} setzt der Bebauungsplan zur Steuerung der Konfliktlage die Din 45691 (Entwurf
vom Mai 2005) als die Methode fest, nach welcher die tatsächliche Ausbreitung der betrieblichen
Schalleistung im Genehmigungsverfahren zu berechnen ist. Als Bezugsgröße, auf welche Fläche
die Schalleistung des jeweiligen Betriebs zu verteilen ist, ist die Fläche des jeweiligen Betriebs-
grundstücks anzuhalten.*

Die in der „Schalltechnischen Untersuchung“ des Ingenieurbüros TAC vorgeschlagenen 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 GE³ und GE⁴ 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 wird 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.

Neben den im Bebauungsplan dargestellten und oben erläuterten Zufahrten zum Betriebsgelände der Firma BSS Röhren Gesellschaft besteht heute weiterhin eine Zufahrtsmöglichkeit

über ein in der Regel geschlossenes Rolltor gegenüber den Wohnhäusern Forststraße 10 und 12. Hier kann eine Zu- und Abfahrt direkt von der Forststraße unmittelbar in die Halle erfolgen, in der die Lkw dann be- und entladen werden. Diese Möglichkeit wird jedoch selten in Anspruch genommen.

Um den Betrieb dieser gelegentlich genutzten Zufahrt für die Zukunft abzusichern, aber trotzdem die benachbarten Anlieger vor unzulässigen Immissionen zu schützen, wird im Bebauungsplan unter der Textlichen Festsetzung Nr. 3.5 in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf festgesetzt, dass ausnahmsweise im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Grundstückszufahrten möglich sind, wenn die festgesetzten L_{EK} eingehalten werden. Die zeichnerische Festlegung im Bebauungsplan wird jedoch nicht geändert, da diese Zufahrt grundsätzlich nur als Ausnahme in Betracht gezogen werden soll. Deshalb soll die Zufahrt nur selten genutzt werden und gegenüber der Wohnbebauung sonst immer geschlossen sein (z.B. durch ein Rolltor). Nur bei der tatsächlichen Fahrbewegung darf das "Garagentor" offen stehen.

- 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 GE^3 und GE^4 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 GE^3 -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 Nidenstraße 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, Korschbroich, 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 Niedenstraße 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 Niedenstraße 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 ausgast.

Trotz der umfangreichen Untersuchungen konnten Eintragstelle und Verursacher des Schadens nicht ermittelt werden. Im nächsten Schritt veranlasste der Kreis im Mai 1998 die Planung und Errichtung eines Grundwassermessstellennetzes. Da im Februar 2000 mit der Stadt Düsseldorf eine gemeinsame Bearbeitung der weiträumigen LCKW-Grundwasserbelastungen im Grenzbe- reich Hilden / Düsseldorf (vergl. Einführung) vereinbart wurde, bestand die Stadt Düsseldorf 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 verfügbaren 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.~~

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zwischen 1997 und 2002 der Kreis Mettmann als Untere Bodenschutzbehörde umfangreiche Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt hat, die zwar eine klare Erfassung und Darstellung der Belastungsfahne ermöglichen, nicht jedoch eine zweifelsfreie Feststellung von Verursacher und Eintragstelle. Die LCKW-Grundwasserbelastungsfahne beginnt zwar heute mit ihren höchsten Konzentrationen im Bereich des Betriebsgrundstücks der Firma PROFAIR kreativer Messebau GmbH, hat aber ihre Ursache bzw. Eintragstelle im weiteren Grundwasseranstrom.

Auf dem Grundstück der Firma PROFAIR wurde früher die oben erwähnte Firma Herzog mit der Betriebsart „Metallverarbeitung“ betrieben. Aufgrund der ehemaligen Betriebsart ist nach der Stilllegung des Betriebs ein Altlastverdacht als Altstandort begründet.

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.

Dem Kreis Mettmann als Unterer Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt.

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 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.

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, Korschbroich, 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 Umweltzustandes 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 Vorgaben 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 Geräuschimmissionen 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 Abstandliste 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 Einzelhandelnutzungen, 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 beachtet 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

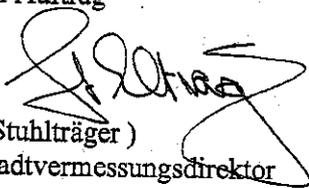
Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

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 20.11.2006

Im Auftrag



(Stuhlträger)
Stadtvermessungsdirektor

**Zusammenfassende Umwelterklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum
Bebauungsplanverfahren Nr. 103, 2. Änderung**



Mit dem Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung sollte zunächst die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben planungsrechtlich dahingehend gesteuert werden, dass sie im Geltungsbereich des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 103 aus dem Jahr 1962 künftig nicht mehr zulässig sein sollten. Hierbei war festzulegen, dass die BauNVO aus dem Jahr 1990 die Basis für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben darstellt.

In diesem Zusammenhang musste der neue Bebauungsplan sich mit dem städtebaulichen Konflikt zwischen den im Durchführungsplan ermöglichten und weiterhin gewollten gewerblichen / industriellen Nutzungen und den sich seit 1962 immer weiter entwickelnden benachbarten Wohnbauflächen auseinandersetzen. Da dem Staatlichen Umweltamt noch der Stadt Hilden keine Beschwerden bezüglich Erschütterungs-, Geruchs- oder sonstigen Immissionen bekannt sind und von den Bürgerinnen und Bürgern in der frühzeitigen Bürgeranhörung auch nicht benannt wurden, wurde im Aufstellungsverfahren explizit nur die Lärmemissionen der Gewerbebetriebe und des öffentlichen Straßenverkehrs untersucht.

Hierzu hat das Ingenieurbüro TAC, Korschenbroich eine „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichen Straßenverkehr“ erstellt. Auf dieser Basis wurden sog. „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel“ (L_{EK}) für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt, die den heute vorliegenden Bestand der Gewerbebetriebe absichern und unter Berücksichtigung der zu schützenden Wohnbauflächen geringe Erweiterungsspielräume für die Betriebe einräumen.

Weiterhin wurden die gewerblichen Bauflächen nach den Vorgaben des Abstandserlasses 1998 gegliedert und – unter Berücksichtigung der L_{EK} – grundsätzlich alle Anlagen der Abstandsklasse I bis VI ausgeschlossen. Hierbei würde im Grunde auch der vorhandene Betrieb „BSS Röhren Gesellschaft mbH“ auf den Grundstücken Forstraße 3 und 5 unzulässig und dürfte nur im Wege des Bestandsschutz seinen heutigen Betrieb fortsetzen. Erweiterung oder Änderungen wären nicht mehr möglich. Um den Standort für diesen Betrieb zu sichern, aber auch künftige Änderungen oder Erweiterungen gebietsverträglich gestalten zu können, setzt der Bebauungsplan einen sog. erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für diesen Betrieb fest.

Zum „grünen“ Bereich ist festzuhalten, dass das Plangebiet nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Die Planung bedingt auch keine über das bestehende Baurecht hinaus gehenden neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Außerdem ist der Unteren Landschaftsbehörde und der Stadt Hilden das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde im wesentlichen die Nahversorgung der Bevölkerung im Hildener Westen sowie die Verkehrsbelastung der Niedenstraße und der Forstraße inkl. der hieraus resultierenden Verkehrslärmbelastung diskutiert.

Bezüglich der Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers ist darauf hinzuweisen, dass die Einwohnerzahl in der Weststadt gering und die Bevölkerungsentwicklung in der Weststadt rückläufig ist (2004 wohnten nur 3011 Personen in der Weststadt, während 1990 noch 3124 Einwohner hier lebten). Ein Vollsortimenter in einer heute als notwendig erachteten Größe (mind. 1.200 m² Verkaufsfläche) kann hier aus dem vorhandenen Bevölkerungsmantel nicht bestehen und zieht erhebliche Kaufkraft aus anderen Gebieten (Innenstadt und vorhandene Nahversorgungszentren) ab.

Weiterhin ist anzumerken, dass sich auch kein Lebensmitteldiscounter in diesem Areal ansiedelt, weil auf der Achse Hildener Straße (Düsseldorf-Benrath) / Düsseldorfer Str. (Hilden) bereits Aldi und Lidl mit jeweils einer Filiale vertreten sind. Andere Betreiber (z.B. Penny, Norma) wollen nicht das Risiko eingehen, in dieser Konkurrenzsituation eine neue Filiale zu eröffnen.

Vor diesem Hintergrund und auf Grund der durch die Ansiedlung des Lidl entstandene statistische Überversorgung von 0,62 m² Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel/Einwohner im Hildener Westen hat auch das vom Rat der Stadt Hilden am 01.03.2006 als verbindliche Leitplanke beschlossene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept empfohlen, hier keinen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen.

In diesem Spannungsfeld ist darauf hinzuweisen, dass in den im Bebauungsplan festgesetzten beson-

deren Wohngebieten auch künftig die der Versorgung des vorhandenen Wohngebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe angesiedelt werden können.

Die Lärmemissionen der öffentlichen Verkehrsflächen wurden in der bereits erwähnten „Schalltechnischen Untersuchung“ des Ingenieurbüros TAC berücksichtigt. Einerseits wurden die Vorschläge zum passiven Lärmschutz an den Wohngebäuden übernommen und andererseits wurde auf Empfehlung des Staatlichen Umweltamts im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den gewerblichen Bauflächen Betriebsformen ausgeschlossen sind, die nächtlichen Lieferverkehr auslösen. Fragen der Gestaltung der Verkehrsflächen oder sonstige Maßnahmen der Straßenverkehrsbehörde sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Während der öffentlichen Auslegung wurde noch einmal die Einzelhandelsansiedlung seitens der Vertreter des Eigentümers des Grundstücks Forststraße 1 thematisiert und im Sinne des Planungsziels des Bebauungsplans mit dem oben erläuterten Sachverhalt abgewogen.

Die Forderung des Landesbetriebs Straßen.NRW bereits im Bebauungsplan festzusetzen, dass von den gewerblichen Bauflächen zur Düsseldorfer Straße keine Zufahrten zulässig sind, wurde mit Verweis auf die fachgesetzliche Regelung im Bundesfernstraßengesetz zurückgewiesen.

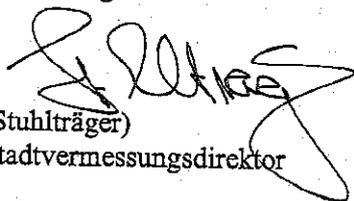
Außerdem wurde der Bestandsschutz eines selten genutzten Rolltors zu den Betriebsgrundstücken Forststraße 3 und 5 der Firma „BSS Röhren Gesellschaft mbH“ gegenüber den Grundstücken Forststraße 10 und 12 für die Zukunft als Ausnahme gesichert.

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.

Hilden, den 21.11.2006

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 allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment aus der Warengruppe „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“ und „Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen“ nur in Form von Kiosk, Trinkhalle oder (teil-)stationärer Imbissbude ausnahmsweise zulässig.*
- 1.4 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.
- 1.5 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie alle Einrichtungen mit erotischen Angeboten nicht zulässig.
- 1.6 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.7 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, Schotterrasen 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, Schotterrasen oder Rasengittersteine – ausgeführt werden.
- 2.3 In den mit „privaten Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen sind in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger 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 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichneten Straßenbegrenzungslinien sind ausnahmsweise Ein- und Ausfahrten zulässig, wenn die unter 3.1 festgesetzten Lärmemissionskontingente L_{EK} eingehalten werden.
- 3.6 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 Nebenstraße:
 $R'_{w,res} \geq 45$ dB
 - für den Bereich der Fassaden bis zu einem Abstand von 10m zur Forststraße und von 5m bis 20m zur Nebenstraße:
 $R'_{w,res} \geq 40$ dB
 - für den Bereich der Fassaden in einem Abstand von 10m bis 25m zur Forststraße, von 20m bis 35m zur Nebenstraße 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.

4. Werksverkauf

Die Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf), dürfen nur eine angemessene Verkaufsfläche besitzen (in der Regel: maximal 100 m²) und der Umsatz des Einzelhandelsbetriebs muss kleiner sein als der Umsatz des Hauptbetriebs.

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

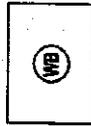
zentrenrelevante Sortimente:

- 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 (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



1.1.3. Besonders Wohngebiete



1.3.1. Gewerbegebiete

6. Verkehrsflächen



6.2. Strassenbegrenzungslinie

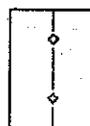


6.4.03 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

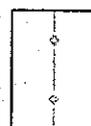


6.4. Einfahrtbereich

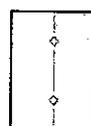
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



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

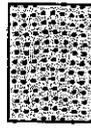


8.02 e. on KSR mit LWL GLT/12/005 Schutzstreifen 2m



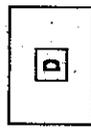
8.02 RWE Rhein Ruhr

9. Grünflächen



Private Grünflächen

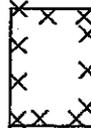
14. Stadterhaltung



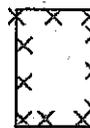
14.3. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich)

15. Sonstige Planzeichen

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

Bebauungsplan Nr. 103
2. Änderung

Ohne Maßstab
Stand: November 06

