

Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40708 Hilden

Stadtwerke Hilden GmbH
Am Feuerwehrhaus 1 • 40724 Hilden
Telefon 02103 795-0 • Telefax 02103 795-130

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- u. Vermessungsamt
Frau Gabriele Bopp
Am Rathaus 1

40721 Hilden



Center Netze
Ansprechpartner: Günter Friese
Telefon: 02103 795-134
Telefax: 02103 795-130
E-Mail: guenter.friese@stadtwerke-hilden.de

Datum: 11. Oktober 2006

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen
gem. § 4 Baugesetzbuch
Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Straße, Qiagenstraße**

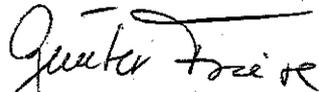
Sehr geehrte Frau Bopp,

dem Entwurf des Bebauungsplanes können wir zustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass es notwendig sein kann, die Gas, - Wasser- oder auch Stromversorgung zu verstärken. Bei der Planung sollten die Belange der Stadtwerke Hilden berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH



i.A. Günter Friese

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Amt für Stadtplanung und Vermessung

40708 Hilden



Ihr Schreiben 19.9.06
Aktenzeichen 63-2
Datum 19. Oktober 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. 231 – 2. Änderung
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Max-Volmer-Str., Quiagenstr.

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 überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung:

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 wurde der Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt. Hierzu werden keine Anregungen gemacht.

Eingriffsregelung/ Artenschutz:

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

Es wird angeregt die im LBP und im Umweltbericht angesprochene externe Maßnahme (siehe Punkt 4.2 LBP bzw. 5.3 Umweltbericht) in einer Karte darzustellen, mit der ULB abzustimmen und bei Rechtskraft des BP in das zur Verfügung gestellte KOMKAT einzutragen.

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

Anregung:

Bei der Ausgestaltung der Fassaden und Fenster sollte wegen der geplanten Höhe der Gebäude das Problem des Vogelschlages berücksichtigt werden.

Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt überwiegend innerhalb der im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 6871/3 Hi verzeichneten Altstandortfläche der ehem. Fa. Bremshey. Nach Gefährdungsabschätzung und Sanierung ist davon auszugehen, dass von der Fläche unter der Voraussetzung einer ausschließlich gewerblichen Folgenutzung keine Gefahren mehr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung ausgehen.

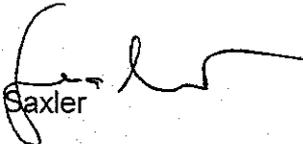
Die Fläche des Altstandortes ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Dort sind die sonst gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen ausgeschlossen. Um Eingriffe in tiefere Horizonte mit tolerierten Restbelastungen auszuschließen sind auch Kellerräume ausgeschlossen. In konkreten Baugenehmigungs- und Nutzungsänderungsverfahren soll die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann beteiligt werden. Weitere Anregungen oder Hinweise werden dazu nicht vorgebracht.

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Im aktualisierten Flächennutzungsplan der Stadt Hilden wird der überwiegende Teil des Planungsbereiches als Gewerbefläche dargestellt. Ein kleiner Teil im NO des Planbereichs wird als Private Grünfläche dargestellt.

Die og. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im Auftrag


Saxler



BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 22 80 · 42766 Haan



Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 100880

40708 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
20. Okt. 2006
Amt *61* Anl.

Gruiten
Düsselberger Straße 2
42781 Haan
Telefon (02104) 69 13-0
Telefax (02104) 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
17.10.2006

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Unser Zeichen
IV/61.1 B-Plan Nr. 231-02/Bp 19.09.06 IT-BP-1459-2-KL

Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str./Qiagenstraße hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Entwurf bestehen unsererseits keine Bedenken.
Wir möchten Sie jedoch darauf aufmerksam machen, dass z.Z. ein Niederschlagsabflußmodell für diesen Bereich erstellt wird und die BWK-M3 Betrachtungen zur weiterführenden Anforderungen (i.w. RRB) möglich werden können. Dies wird frühestens im 1. Quartal 2007 erfolgen.

An den weiteren wasserwirtschaftlich relevanten Abstimmungen sind wir rechtzeitig zu beteiligen

Mit freundlichem Gruß

i. A.

Dipl.-Ing. Emig



Stadtverwaltung Hilden
Amt für Planung und Vermessung
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
20. Okt. 2006
Amt 61 Amt 2

Bund für Umwelt- und Naturschutz
LV NW Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Kirchhofstraße 28
40721 Hilden
Tel. 02103/65030

Hilden, den 20.10.2006

Betr.: **Bebauungsplan Nr. 231 2. Änderung**
Beteiligung des **BUND** als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir halten den vorgelegten Planentwurf für nicht ausreichend und ausgewogen, um die Interessen Fa. Wielpütz, der Anwohner und der Natur gerecht abzuwägen. In der Bürgeranhörung wurden eine Anregungen geäußert, die in dem Planentwurf keine Berücksichtigung fanden, sondern schon in der Anhörung als abgehandelt angesehen wurden.

Zu 2. Bisheriges Planungsrecht

Hier wird für das Flurstück 2418 der Eindruck erweckt, als ob Grünland eine absolut untergeordnete Rolle spielt. Hier ist eine objektive zahlenmäßig richtige Darstellung der Flächen zu fordern; auch eine Flächennutzungsplanung sollte als Bauleitplanung verstanden werden und nicht nur die „Masterkonzepte“ von Gewerbeunternehmen. Die Darstellung: „Ein kleiner Teil im Nordosten des Flurstückes 2418 wird als private Grünfläche dargestellt.“ ist angesichts von im B-Plan tatsächlich ausgewiesenen mehr als 4300 qm doch fragwürdig. Zudem ist nicht eine „ca. 530 m große private Grünfläche gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen“, sondern lt. LBP sind dies 590 qm.

Zu 4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Hier wir lediglich die Betriebsgebäudekonzeption der Fa. Wielpütz aufgeführt und eine eigene Planungskonzeption der Stadt Hilden wird nicht erkennbar.

4.2 Grünflächen

Die Formulierung : „Die im rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte „Fläche für den Schutz , die Pflege und zur Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft“ hat sich weder in der Vergangenheit noch aktuell durch entsprechende Ausbildung von Biotoptypen manifestiert.“ ist wörtlich und anscheinend ohne eigene Prüfung aus dem LBP des Umweltbüro Bolle, Essen entnommen. Dies stellt für uns keine hinreichend qualifizierte Beurteilung des Gebietes dar; dies insbesondere, da die „Bestandsaufnahme“ des Geländes offensichtlich nur im Januar 2006 - eines faunistisch und floristisch wenig aussagefähigen Zeitraumes – erfolgte. Hier raten wir dringend zu einer Nachbesserung zu unterschiedlichen - jahreszeitlich auf die Biotopstruktur abgestimmten - Zeiträumen.

Zu 5. Umweltbericht

5.2.1 Bestandaufnahme/ Beschreibung der Umweltsituation

Die vorgenommene Bestandaufnahme sehen wir – wie bereits ausgeführt - nicht als hinreichend an.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbereich im Plangebiet	Biotoptyp (Verf. gem. Planungsbereich)	Größe (m²)	Biotoptypwert	Wert vorher (Punkte)	Nutzung/Biotoptyp (nachher)	Größe (m²)	Grundwert (Punkte)	Wert nachher (Punkte)	Kompensationsbedarf/ anrechenbare Kompensationsleistung
	Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB	590	17	10030	gebäudenaher Grünflächen	1110	8	8880	
	flächig zu bepflanzen Flächen/gebäudenaher Grünflächen	3.730	8	29.840	Versiegelte Flächen	16.240	0	0	
	teilversiegelte Flächen	1.020	3	3.060	teilversiegelte Flächen	520	3	1560	
	versiegelte Flächen	12.855	0	0	Pflanzflächen mit Bäumen	325	14	4550	
Summen		18.195		42.930		18.195		14990	27.940

Schon die Eingriffsbilanzierung legt mit der Flächenbilanz und den Bewertungen nahe, hier zu einer ernsthaften Untersuchung zu kommen. Zusätzlich hat auch die Nähe zu dem Grünzug entlang der Itter zu dem früheren Ausweis einer Fläche nach § 9(1) Nr. 20 BauGB beigetragen. Dies jetzt mit einem kurzen Hinweis abzutun, kann nicht dem Ziel einer nachhaltigen Planung entsprechen.

Der gesamte B-Plan 231 hat eine zunehmende Erosion der Umweltschutzzinhalte erleiden müssen - Presse-Zitat zur großzügigen Auslegung der Bauleitplanung durch Bürgermeister Scheib: **"Sie planen, wir genehmigen!"** -; deshalb regen wir an, die Umweltsituation des gesamten geänderten B-Planes 231 mit allen geplanten Änderungen umfassend darzustellen und den Bürgerinnen und Bürgern nicht immer nur Stückwerk vorzulegen.

5.2.2. Schutzgut Mensch

Hier ist richtig dargestellt, dass es sich hier hauptsächlich um die Schutzgüter Lärm (Verkehrslärm und produktionsbedingte Lärmemissionen) handelt.

Aber auch wenn es eine Vermutung gibt, dass keine Betroffenheit und Schutznotwendigkeit besteht, ist dies zu beschreiben und auch auf gesicherter Datenbasis nachzuweisen.

Wenn die Fa. Wielpütz zum Beispiel jetzt mehr Maschinen eines gleichen Typs und diese im Drei- oder Vierschicht-Betrieb einsetzt, dann muss dies gegen die Grenzwerte verglichen werden. Nur so können die Interessen der Anwohner tatsächlich im Vorfeld Berücksichtigung finden.

5.2.2. Landschaft/Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird u.E. nach tatsächlich beeinträchtigt, wenn eine Brachfläche/ Grünfläche wie hier massiv überbaut wird. Die Grünflächen in dem gesamten B-Plan-Gebiet hatten ja die städtebauliche Motivation, das Gewerbegebiet nicht als Industriegetto gestalten zu lassen, sondern für eine optische, klimaverbessernde und arbeitsmotivierende Auflockerung dieses Gewerbegebietes „neuer Generation“ sorgen. Also muss jetzt eine schlüssige städtebauliche Begründung her, warum dies nicht mehr gewünscht wird.

5.2.4 Tiere und Pflanzen

Wir widersprechen der Aussage des Gutachters, „dem Plangebiet mit seiner intensiven baulichen Ausnutzung keine relevante Bedeutung zuzuschreiben“. Auch kann von uns nicht Erkannt werden, wie der Gutachter – mit einer Untersuchung ausschließlich im Januar eines Jahres – feststellen konnte, „dass das Plangebiet kein bevorzugter Lebensraum von Wildtierarten ist und sich dort ausschließlich Kulturfolger-Arten befinden.“

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des **BUND**

Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Straße

Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht

Stand: 14.11.2006



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 Altlasten
 - 4.5 Ver- und Entsorgung
 - 4.6 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
5. Umweltbericht
 - 5.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation
 - 5.2.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild
 - 5.2.3 Boden / Altlasten
 - 5.2.4 Tiere und Pflanzen
 - 5.2.5 Wasser
 - 5.2.6 Klima / Luft / Lärm
 - 5.2.7 Kultur- und Sachgüter
 - 5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes
 - 5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Planalternativen
 - 5.6 Maßnahmen des Monitoring
 - 5.7 Zusammenfassung
6. Bodenordnungsmaßnahmen
7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hilden zwischen den Straßen Kalstert, Max-Volmer-Straße und Qiagen Straße und umfasst die Flurstücke 2415 und 2418 in Flur 65 der Gemarkung Hilden.

An das Plangebiet grenzen

- im Osten die große Gewerbefläche der Firma Qiagen. Hier befinden sich im Wesentlichen zwei neuere IV / V- und III-geschossige Verwaltungsgebäude sowie ein IV-geschössiges Parkhaus;
- im Süden und Südwesten jenseits der Qiagen- und Max-Volmer-Straße Gewerbebetriebe zwischen I und III Vollgeschossen;
- im Nordwesten ein Fuß- und Radweg, der in die Straße Kalstert mündet;
- im Norden eine kleine grüne Freifläche, an das sich jenseits der Straße Kalstert die Freiflächen an der Itter anschließen.

Auf dem ca. 18.200 m² großen Gelände befindet sich der Gewerbebetrieb der Firma Wielpütz, eines mittelständischen Metall und Kunststoff verarbeitenden Unternehmens mit Betriebsgebäude, Betriebshof sowie einigen untergeordneten Grünflächen.

Das Betriebsgebäude besteht insbesondere aus zwei zu Beginn des letzten Jahrhunderts errichteten Trakten, die heute u.a. der Produktion, dem Versand und der Warenannahme dienen. Hierein wurde ein weiterer neuerer Verwaltungstrakt integriert. Die im Norden und Süden des Grundstücks gelegenen älteren giebelständigen Trakte sind im Stil der frühen Industriearchitektur erbaut und verfügen über ein Vollgeschoss, ein Sheddach und eine Fassade aus roten Ziegelsteinen. Der zentral gelegene Verwaltungsteil hingegen ist zum größten Teil traufständig gebaut. Er ragt zudem mit überwiegend II/III Vollgeschossen in die Höhe und verfügt über ein Walmdach sowie über eine Fassade aus weißem Spritzputz.

Die Betriebshoffläche dient u.a. als Außenlager, Stellplatzanlage und Zufahrt.

Der Grünflächenbestand setzt sich wie folgt zusammen: Nördlich des Gebäudes befindet sich eine überwiegend durch Rasen eingenommene Ziergrünfläche. Diese Fläche geht in einen kleineren Gehölzbestand über, der jedoch bereits außerhalb des Änderungsgebietes liegt. Entlang der halben östlichen Front des Gebäudes erstreckt sich ein ruderal bewachsener, geschotterter Streifen. Innerhalb des sich hier befindenden Brombeerbestandes gibt es einzelne kleine Bäume und Sträucher. Nach Osten schließt sich eine Ackerbrache an, die vom übrigen Werksgelände durch einen Zaun abgetrennt ist, jedoch zum Gelände der Firma Wielpütz gehört. Weiterhin befindet sich im Westen entlang der Max-Volmer-Straße ein Grünsaum mit Sträuchern.

2. Bisheriges Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 231, 2. Änderung wird im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) definiert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt in seiner 22. Änderung (Rechtskraft: 19.10.1998) für das Flurstück 2415 und den Großteil des Flurstückes 2418 Gewerbefläche dar. Ein kleiner Teil im Nordosten des Flurstückes 2418 wird als Private Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 231 wurde am 19.10.1998 rechtskräftig. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes war es, die Erweiterung der Firma Qiagen zu ermöglichen sowie die bereits

damals bestehende gewerbliche Nutzung an der Ostseite der Max-Volmer-Straße planungsrechtlich zu sichern.

Für das Plangebiet der 2. Änderung setzt der vorhandene Bebauungsplan im Wesentlichen eine geschlossene III-geschossige Bebauung innerhalb eines Gewerbegebietes (GE) fest. Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen umgrenzen das heute bestehende Betriebsgebäude. Die Grundflächenzahl ist mit dem Höchstmaß 0,8, die Geschossflächenzahl mit dem Höchstmaß 2,4 festgesetzt. Bestimmte Betriebe und Anlagen werden u.a. zur Gliederung der Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsplans 231 ausgeschlossen.

Entsprechend der Satzung über die Grüngestaltung von Gewerbegebieten der Stadt Hilden ist im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzt, dass 20 % der Grundstücke dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten sind. Im Nordosten des Plangebietes ist z.B. eine ca. 530 m große private Grünfläche gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf dieser Fläche sind der Erhalt von Bäumen (Birken) sowie die flächige Anpflanzung von heimischen Strauchgehölzen festgesetzt. Zudem wird beispielsweise unter bestimmten Voraussetzungen eine Fassaden-, Dach- und Mauerbegrünung bzw. Hinterpflanzung von Maschendrahtzäunen vorgeschrieben.

Des Weiteren gibt es Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung. So sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen entlang der Grundstücksgrenze zur Firma Qiagen ausgeschlossen oder offenporige Belagsarten vorgeschrieben. Das Plangebiet gehört nach dem Bebauungsplan 231 zu den für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. In diesem Zusammenhang werden z.B. Kellerräume ausgeschlossen.

Das Plangebiet wird von der Veränderungssperre Nr. 44-0 erfasst, die bis zum 12.05.2007 gültig ist. Die Aufhebung der Veränderungssperre ist geplant. Am 16.08.2006 berät der Stadtentwicklungsausschuss hierüber, der Rat entscheidet am 20.09.2006 über die Aufhebung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Denkmalebereichssatzungen der Stadt Hilden.

Im 1997 für das Stadtgebiet Hilden erstellten Siedlungsdichtegutachten ist der östliche Teilbereich des Plangebiets als Erweiterungsfläche Max-Volmer Straße dargestellt. Dieser Bereich gehörte allerdings seinerzeit noch zu dem unbebauten Grundstück, auf dem mittlerweile die Firma Qiagen ihre Betriebsgebäude errichtet hat. Der Verdichtungsmöglichkeit in diesem Bereich wurde somit bereits Rechnung getragen.

Der städtische Grünordnungsplan und der Landschaftsplan des Kreises Mettmann enthalten keine Aussagen zum Plangebiet.

3. Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes 231 ist, der Firma Wielpütz die zur Sicherung ihres Betriebsstandortes notwendigen Umbauten und Erweiterungen ihres Gebäudebestandes und ihrer Stellplatzflächen zu ermöglichen.

Das Umbau- und Erweiterungskonzept der Firma Wielpütz enthält folgende Kernelemente:

An Stelle der südlichen Sheddachhalle soll auf einer nach Ostern erweiterten Grundfläche ein Hochregallager geschaffen werden, das die zentrale Logistik aufnimmt. Die Höhe wird bis zu 105,45 m über NN betragen. Dies entspricht einer Hallenhöhe von 22,00 m (bzw. einer Halle, die ca. 15,15 m höher ist, als die derzeit vorhandene Halle).

Weiterhin sollen zwei Produktionshallen in östlicher Richtung erweitert werden. Dies ist erforderlich, um zusätzliche schwere Maschinen mit hohen Eigengewichten einsetzen zu können, die in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Anlagen stehen müssen.

Die Höhe der beiden Produktionshallen beträgt 98,45 m über NN. Dies entspricht einer Hallenhöhe von 15,00 m und ca. 10,00 m über dem vorhandenen Hallendach. Die nördliche Produktionshalle verfügt dabei über ein Kellergeschoss.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Durch die Planänderung soll der Grundstückseignerin die Möglichkeit gegeben werden, durch eine Betriebserweiterung am vorhandenen Standort eine wirtschaftliche Existenz ihres Betriebes weiterzuführen. Hierfür ist eine starke Überbauung bisher nicht bebauter Flächen erforderlich. Neben unerlässlichen Flächennutzungen wie Feuerwehrbewegungsflächen und Stellplätzen bleiben nur geringe Möglichkeiten der Begrünung des Grundstücks. Diese muss im vorliegenden Fall hinter der Sicherung des Betriebs zurücktreten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich muss außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die vorhandenen Baugrenzen werden um ca. 16 m bzw. 7 m nach Osten erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Wandhöhen festgelegt (WH max. 22,00 m bzw. 15 m). Die Grundflächenzahl wird mit dem Höchstmaß 0,8, die Geschossflächenzahl mit dem Höchstmaß 2,4 festgesetzt.

Bestimmte Betriebe und Anlagen werden innerhalb des Bebauungsplans 231, 2. Änderung ausgeschlossen. Hierzu gehören Betriebe der Abstandsklasse I-VI; außerdem folgende Betriebe, die nach der Abstandsklasse VII zulässig wären, aber sehr starke Geruchsemittenten sind: Autolackierereien, Kompostierungsanlagen, Großwäschereien und Anlagen zur Rundenerneuerung von Reifen. (Zum Ausschluss von weiteren Nutzungen, wie z.B. von Einzelhandelsbetrieben vgl. Punkt 4.7)

Es gibt keine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden. Dem Ziel der Bauleitplanung, nicht direkt an die Grenze zur Stadt Haan heranzubauen, sondern einen landschaftlichen Übergang zu erhalten, wird hiermit entsprochen.

4.2 Grünflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" hat sich weder in der Vergangenheit noch aktuell durch eine entsprechende Ausbildung der Biotoptypen manifestiert. Die tatsächlich als Grünflächen ausgebildeten Reste der ehemaligen Flächen werden nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB als Flächen mit Bindungen zu Anpflanzungen festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist eine Fläche, die für Teile der nach der Industriebaurichtlinie erforderlichen Feuerwehrumfahrt sowie eine Aufstell- und Bewegungsfläche vorgesehen ist.

Ebenfalls nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden die vorhandene Grünfläche an der Max-Volmer-Straße, ein Streifen längs der östlichen Grundstücksgrenze und mehrere kleine Flächen an der Qiagen Straße festgesetzt. An der Max-Volmer-Straße und längs der Stellplätze an der östlichen Plangebietsgrenze ist außerdem die Pflanzung von Baumreihen vorgesehen. Mit den Grünflächen soll insbesondere eine optische Unterbrechung an den Plangebietsgrenzen hergestellt werden und die Parkplätze an einer oder mehreren Seiten „grün“ eingefasst werden.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudebestandes sowie der möglichen Neubauten erfolgt über die bereits bestehenden Straßen Max-Volmer-Straße und Qiagen Straße. Von den beiden Straßen führen zwei (Feuerwehr-) Zufahrten von Nordwesten und Süden auf das Plangebiet. Die ehemalige Zufahrt von Südwesten entfällt, da hier weitere Stellplätze eingerichtet werden müssen. Das ehemalige dominante Muster des LKW-Verkehrs mit einem Zufluss von der Max-Volmer-Straße und einem Abfluss auf die Qiagen Straße wird somit geändert. Ein LKW-Wendekreis mit einem Radius von 12 m gewährleistet die Wendemöglichkeit auf dem Grundstück.

Da sich das Verkehrsgeschehen auf die Zufahrt von Süden verlagert, wurden im Beteiligungsverfahren Bedenken geäußert, es könnten Probleme im Verkehrsfluss im Zusammenhang mit der Schrankenanlage Qiagen entstehen, die sich in unmittelbarer Nähe befindet. Eine zusätzliche Ausfahrt auf das Qiagen Grundstück kann aber nicht eingerichtet werden, da die Trennung der Betriebsabläufe (z.B. Verkehrsabläufe, Sicherheitsmaßnahmen) erforderlich ist. Zudem wird die Situation durch die Verlegung der Hauptzufahrt zum Grundstück der Firma Qiagen entspannt.

Mit der Ausdehnung der überbaubaren Flächen wird im Plangebiet die Errichtung eines Gewerbegebäudes mit einer Grundfläche von 5000 m² oder mehr ermöglicht. Für solche Gebäude sieht die Industriebaurichtlinie den Bau einer Feuerwehrumfahrt vor, der in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde. Im vorliegenden Entwurf wurden Flächen hierfür freigelassen.

Das Plangebiet ist gut an das Netz des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) angeschlossen. So befindet sich an der Einmündung Walder Straße / Max-Volmer-Straße eine Bushaltestelle. Hier verkehren die Linien 782 und 783. Sie verbinden das Plangebiet u. a. mit der Hildener Innenstadt und den S-Bahnhaltepunkten in Hilden sowie mit dem Bahnhof Solingen Ohligs. Des Weiteren grenzt das Plangebiet im Nordwesten an einen Fuß- und Radweg an, der in die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße Kalstert - ebenfalls in diesem Bereich Rad- und Fußweg - mündet.

Aufgrund der geringen vorhandenen Flächenreserven ist es notwendig, bereits im Rahmen der Bauleitplanung einen Orientierungsrahmen für die Unterbringung ausreichender Stellplatzflächen auf dem Grundstück abzustecken. Für die Berechnung werden zugrunde gelegt:

Für 87 gewerbliche Mitarbeiter

1 Stellplatz / 3 Mitarbeiter
sowie ein Besucheranteil von 10%,

Für zusätzliche 55 Angestellte

1 Stellplatz / 40m² Nutzfläche (bezogen auf das 1185m² große Bürogebäude)
sowie ein Besucheranteil von 20 %.

Auf dieser Grundlage müssen 68 Stellplätze nachgewiesen werden.

Von diesen sind vor dem Verwaltungsgebäude bereits 13 Stellplätze vorhanden, die von der Max-Volmer-Straße aus angefahren werden. Diese werden planungsrechtlich festgeschrieben. Weitere 60 Stellplätze können an zwei Standorten im Südwesten und Südosten des Plangebietes an den Grundstücksgrenzen sowie im Bereich südlich der Lagerhallen (um die LKW-Wendeanlage herum) untergebracht werden. Im Saldo verfügt das Plangebiet damit über 73 Stellplätze.

Nicht alle Stellplatzflächen werden zeichnerisch festgesetzt, so dass die Firma Wielpütz bei künftigen Änderungen der Betriebsabläufe erforderliche Lagerfreiflächen, Bewegungsflächen und Stellplatzflächen ohne Befreiung von den Festlegungen des Bebauungsplanes räumlich verlegen kann. Die verbindliche Berechnung der erforderlichen Stellplatzanlagen findet im Baugenehmigungsverfahren statt.

4.4 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet sind. So weist der 19. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann (Stand: Mai 2004) den Altstandort 6871/3 Hi (Ehem. Betriebsgelände der Fa. Bremshey) aus. Auch im Bebauungsplan 231 gibt es eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche „Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Die Altlastenfläche wurde aber bereits vor dem Erwerb durch die Gebrüder Wielpütz saniert. Die Fläche kann bei Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde deshalb entschärfend mit dem Hinweis auf eine durchgeführte Sanierung gekennzeichnet werden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Alle Grundstücke des Geltungsbereichs sind voll erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die entsprechende Kanalisation mit einem Drosselbauwerk, Staukanälen und Regenüberlaufbauwerk wurde 1994 erstellt. Die vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen im Geltungsbereich sind seitdem an der Mischkanalisation angeschlossen. Eine Forderung nach § 51 a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen kann daher nicht erhoben werden.

Der Ablaufkanal (Drosselkanal) des Mischsystems verläuft in der nördlichen Freifläche des Gewerbegrundstücks (zwischen der Hallenbebauung und der nördlichen Grundstücksgrenze). Hierfür wird analog zur Eintragung auf dem Grundstück Qiagen (Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung) ein Leitungsrecht (Baulastfläche) eingetragen.

Die Niederschlagswässer der Flächen, die ausschließlich als Feuerwehrebewegungsflächen dienen, der untergeordneten Wegeflächen sowie der Stellplatzflächen sollen durch die Verwendung von offenporigen Belagsarten wie z.B. Rasenpflaster oder Rasengittersteine zur Versickerung gebracht werden. Dies wird textlich festgesetzt.

Die Bodenbeschaffenheit verhindert die zusätzliche Versickerung von Dachniederschlagswässern. Dies ist das Ergebnis eines Bodengutachtens, das im Zusammenhang mit dem Verfahren zum Bebauungsplan 231 erstellt wurde. Flächen zur Versickerung sind daher im Bebauungsplan 231, 2. Änderung nicht vorgesehen.

4.6 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nach geltendem Planungsrecht ist die Ansiedlung auch Einzelhandelsbetriebe möglich. Da jedoch im näheren Umfeld des Plangebietes nur wenige Anwohner leben, die laut Untersuchungsergebnissen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts zudem bereits ausreichend versorgt sind, würde die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten die Zentrumsfunktion der Innenstadt sowie die Existenz des bestehenden wohnungsintegrierten Nahversorgungszentrums Hilden-Ost an der Walder Straße gefährden und ist daher aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

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.

Deshalb hat der Rat der Stadt Hilden am 28.04.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 231 beschlossen. Ziel der Aufstellung ist es, für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 231 Einzelhandel und Vergnügungsstätten langfristig auszuschließen. Diese Planungsabsicht wird nun im Rahmen der 2. Änderung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans realisiert.

Das INTEK wurde für den Bereich der Stadt Hilden durch ein Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzept konkretisiert. Dieses wurde vom Rat der Stadt Hilden am 1. März 2006 als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen beschlossen.

Angesichts der bestehenden Einzelhandelsdynamik auf der einen Seite sowie der vorhandenen Angebotsdefizite auf der anderen Seite hat die Stadt Hilden festgelegt, eine Leitlinie 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.
- 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.

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

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.

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 und Dirnenunterkünfte ausgeschlossen werden. Insbesondere im Bereich an der Walder Straße und Grenzstraße / Ohligser Straße stehen 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. 231, 2. Änderung ausgeschlossen.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes 231 ist, es der Firma Wielpütz an ihrem zentralen Sitz an der Max-Volmer-Straße eine Erweiterung der Betriebsgebäude und Stellplatzflächen zu ermöglichen. So soll dem gestiegenen Flächenbedarf der Firma Rechnung getragen und letztendlich der Betriebsstandort gesichert werden.

Die Erweiterungsabsicht der baulichen Anlagen beinhaltet insbesondere den Bau eines neuen 22 m hohen Hochregallagers sowie von zwei neuen 15 m hohen Produktionshallen. Der Bebauungsplan beinhaltet daher die Ausdehnung der vorhandenen überbaubaren Flächen in dem Gewerbegebiet um ca. 16 m bzw. 7 m nach Osten.

5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation

Die Bestandsaufnahme stützt sich im Wesentlichen auf die Erkenntnisse des landschaftspflegerischen Fachbeitrags durch das Umweltbüro Bolle, Essen und erfolgte im Januar 2006.

5.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Hilden Ost und damit in einem „alten“ Gewerbegebiet, das durch die vorhandene Gewerbebebauung stark vorgeprägt ist. Neben Verkehrslärm gehören hierzu produktionsbedingte Lärmemissionen.

5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bebaut und vollständig anthropogen beeinflusst. Dies gilt ebenfalls für die Umgebung des Plangebiets nach Osten, Süden und Westen hin. Im Norden befindet sich eine Brachfläche zwischen Itter und Fabrik und jenseits der Straße Kalstert das Landschaftsgebiet Hildener Stadtwald / Itter. Die im gültigen Rechtsplan an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzte "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist nicht ausgebildet.

5.2.3 Boden

Der Boden ist im Änderungsbereich überwiegend massiv verändert. So sind die meisten Flächen im Plangebiet versiegelt. Neben dem Gebäude zählen dazu Stellplätze nördlich des Gebäudes, eine Stellplatzanlage mit Bankplatz östlich des Gebäudes, eine sich westlich des Gebäudes erstreckende Zufahrt und die Betriebshofffläche südlich des Gebäudes. Allenfalls im Randbereich der Ackerbrache ist von einem begrenzt naturnahen Bodenaufbau auszugehen. Jedoch können auch hier massive Veränderungen durch zurückliegende Baumaßnahmen wegen der Nähe zu den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden.

Zudem ist der größte Teil des Plangebietes als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet. Der 19. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann (Stand: Mai 2004) weist hier den Altstandort 6871/3 Hi (Ehem. Betriebsgelände der Fa. Bremshey) aus. Im Bebauungsplan 231 gibt es dem entsprechend eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche „Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ enthalten. Das Grundstück wurde aber bereits vor dem Erwerb durch die Gebrüder Wielpütz in Bezug auf die umweltgefährdenden Stoffe saniert.

5.2.4 Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet finden sich verschiedenartige Grünstrukturen. „Es handelt sich zum einen um einen sich längs der halben östlichen Front des Gebäudes erstreckenden geschotterten Streifen. Dieser ist überwiegend ruderal bewachsen und wird nach Osten durch einen Maschendrahtzaun begrenzt, der mit Brombeere überwachsen ist. Der Zaun ist auf einer niedrigen Mauer errichtet. Innerhalb des Brombeerbestandes befinden sich einzelne kleine Bäume und Sträucher (Zitterpappel, Kirsche, Holunder).

Nördlich des Gebäudes findet sich innerhalb des Plangebietes eine überwiegend durch Rasen eingenommene Ziergrünfläche. Diese Fläche geht in einen kleineren Gehölzbestand über, der jedoch bereits außerhalb des Änderungsgebietes liegt und aus verschiedenen Arten aufgebaut ist (Eberesche, Eiche, Pappel, Weißdorn, Hainbuchen, Hasel und Weiden). Ein weiterer Ziergrünstreifen besteht westlich des Gebäudes.“ (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, erstellt vom Umweltbüro Essen, Bolle und Partner GbR, Stand vom 16.08.2006, im Folgenden "LFB")

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 baut auf den Bestandsaufnahmen des LBP zum Bebauungsplan Nr. 231 auf. In diesem wurde kein Vorkommen von geschützten oder Wildtierarten festgestellt. Auch ist laut Auskunft der Unteren Landschaftsbehörde das Vorkommen streng geschützter Arten in diesem Bereich nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet der 2. Änderung mit seiner intensiven baulichen Ausnutzung nur Kulturfolger-Arten befinden.

5.2.5 Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Es liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

5.2.6 Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich nahe der größten zusammenhängenden Waldfläche Hildens. Klimatisch-lufthygienische Gesichtspunkte spielen aufgrund der geringfügigen Änderung des Bebauungsgrades keine Rolle.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Die beiden im Plangebiet liegenden 1-geschossigen Sheddachhallen wurden im frühen 20sten Jahrhundert erbaut und weisen eine gute Bausubstanz auf. Sie sind zwar im aktuellen Denkmalkataster der Stadt Hilden nicht aufgeführt, aber dennoch ein Zeitzeugnis, das den damals dominierenden Architekturstil für Gewerbe und Industriebauten dokumentiert. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes

Die Prognose des Umweltzustandes basiert überwiegend auf den Erkenntnissen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) durch das Umweltbüro Bolle, Essen.

Schutzgut Mensch:

Die Zufahrt über die Max-Volmer-Straße wird durch die geplanten Erweiterungen mit zusätzlich erzeugtem Kfz-Verkehr belastet. Diese erschließt aber allein das Gewerbegebiet, und damit keine Wohn- oder Mischgebiete, so dass der Verkehrslärm hier auf „unempfindliche“ Nutzungen trifft. Das gleiche gilt für produktionsbedingte Lärmemissionen. Außerdem sind die Baugebiete bezüglich der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen weiterhin wie im Bebauungsplan 231 eingeschränkt.

Der Mensch erfährt durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Landschaft / Landschaftsbild:

Das Stadtbild wird sich zwar durch die geplante Bebauung wesentlich verändern. Von der freien Landschaft aus bestehen durch die Topografie und den Bewuchs mit Bäumen allerdings nur eingeschränkte Sichtbeziehungen, so dass das Landschaftsbild durch die größeren Gebäudehöhen und die größere Ausnutzung nicht wesentlich verändert wird.

Boden:

„Durch die Erweiterung der Gebäude erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes. In der direkten Umgebung der Gebäudeflächen ist darüber hinaus mit einer weiteren Verdichtung und Befestigung zu rechnen. Daraus resultiert ein Verlust versickerungsfähiger Fläche und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt sowie ein weiterer Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens, als Lebensraum zu fungieren. Betroffen sind jedoch überwiegend Flächen, die bereits deutlich veränderte Böden aufweisen.“ (LFB) Das Schutzgut Boden wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

Tiere und Pflanzen:

„Durch die Baumaßnahmen werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, die geringe bis mittlere bioökologische Wertigkeiten aufweisen. Zu nennen sind insbesondere etwa 3.130 m² Ackerbrachfläche. Verloren gehen auch zwei kleine, bereits vorgeschädigte Einzelbäume (Pappel mit 25 cm Umfang und Kirsche mit 18 cm Umfang), deren Standorte überbaut werden und in geringem Umfang weitere Gebüschflächen“ (LFB).

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden durch die Planung nicht erheblich beeinflusst. Aufgrund der geplanten Höhe der Gebäude könnte jedoch beispielsweise durch die Verwendung von spiegelnden Glasscheiben das Problem des Vogelschlags auftreten. Daher sollte bei der Ausgestaltung der Fassaden und Fenster z.B. durch entspiegelte Scheiben, Sprossenfenster oder mit Streifenmuster untergliederte Fensterflächen, mattierte oder strukturierte Scheiben sowie undurchsichtige Materialien der Vogelschlag abgewendet werden.

Wasser:

„Durch die zusätzliche Versiegelung der zukünftigen Bebauung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten.“ (LFB) Der Bodenzustand der beiden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt zudem eine Versickerung von Dachniederschlagswasser nicht angebracht erscheinen (vgl. Bodengutachten zu Bebauungsplan 231). Allerdings soll nach Möglichkeit das Niederschlagswasser der Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen durch die Verwendung von porösen Baustoffen zur Versickerung gebracht werden. Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht. Das Schutzgut Wasser wird damit nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

Klima / Luft:

„Durch die Bebauung wird eine geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen, die allerdings keine Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben wird. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.“ (LFB) Das Schutzgut Klima / Luft wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

Kultur- und Sachgüter:

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Eingetragene Denkmäler oder Industriedenkmäler gibt es im Plangebiet nicht.

Mit dem Abriss der südlichen Sheddachhalle geht ein Teil des Kulturgutes für das - architektonisch betrachtet - eher moderne Hilden verloren. Auch die verbleibende Sheddachhalle verliert an Bedeutung, die auch durch die „Masse und Spiegelung“ der historischen Baukörper zustande kam. Der Abriss der Halle soll notwendige Voraussetzungen zur Sicherung des Betriebes der Firma Wielpütz schaffen. So kann das Kulturgut - wenn auch nur zu einem Teil - auch in Zukunft in Betrieb erfahren werden und erhält nicht einen rein musealen

Charakter. Kultur und Sachgüter werden dennoch nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, und Klima sowie Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die mit der Änderung des Bebauungsplans ermöglichten Vorhaben erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Umweltbüro Essen hat im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags eine Eingriffsbilanzierung erarbeitet. In der Bilanz werden der im Bebauungsplan Nr. 231 planungsrechtlich geforderte Zustand und der nach dem neuen Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung geplante Zustand des Plangebietes einander gegenübergestellt.

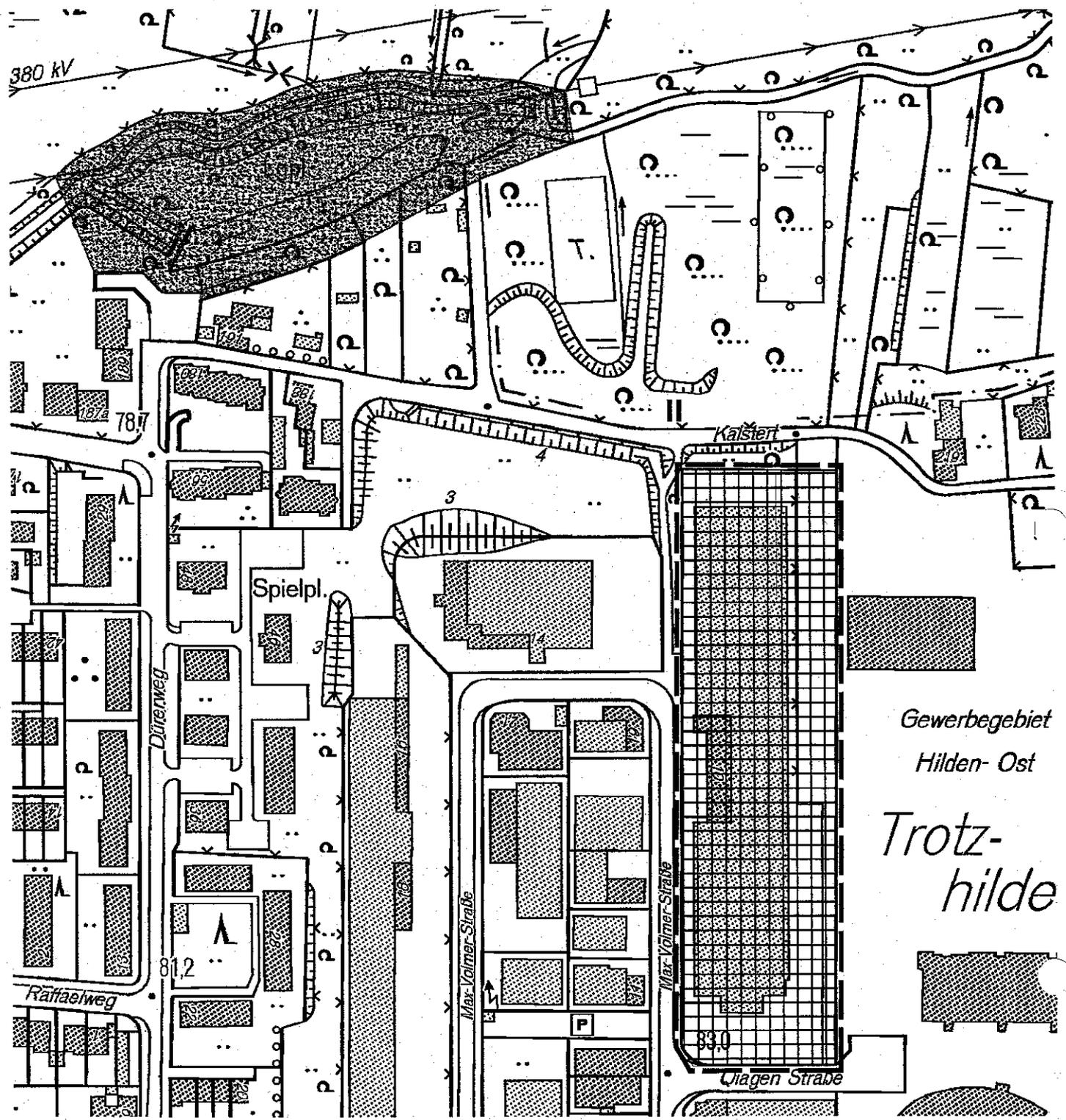
Der Biotopwert des Untersuchungsraumes in seinem Ausgangszustand wird durch den Wert der Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Norden des Plangebiets, die flächig zu bepflanzenden Flächen am östlichen Rand des Änderungsbereiches, die teilversiegelten Flächen und die schmale Ziergrünflächen an der Max-Volmer-Straße bestimmt. Zur Ermittlung des Biotopwertes, der sich nach Realisierung der Planung in den Eingriffsflächen ergibt, werden die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Es werden ausschließlich Ziergrünflächen verbleiben, auf denen zum Teil Baumpflanzungen vorgesehen sind. In den Biotopwert geht zudem der Teil der Feuerwehrumfahrt ein, der mit offenen Oberflächenbelägen angelegt werden kann (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine).

Hieraus ergibt sich eine zu kompensierende Eingriffsintensität von 27.940 Punkten, die nicht im Plangebiet abgedeckt werden kann.

Der geplante Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft soll in unmittelbarer Nähe des Plangebietes durch den Rückbau der Absetzanlage an der Itter im Bereich Kalstert erfolgen. Durch diese Maßnahme soll die Durchgängigkeit der Itter für die aquatische Fauna wiederhergestellt werden, wodurch der Lebensraum eine erhebliche Aufwertung erfährt. Die im Folgenden kurz beschriebene Maßnahme ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan ausführlich dargestellt:

Ziel ist es, die ökologische Durchgängigkeit wiederherzustellen, die Itter neu zu trassieren und naturnah zu gestalten und die Uferzone in ausreichender Breite wiederherzustellen. Dazu wird die gesamte bestehende Anlage entfernt und das verwallte Südufer der Itter eingeebnet. Das Absetzbecken wird verfüllt und als neue Lagerfläche hergerichtet. Die Uferbreite liegt dann größtenteils zwischen 15 und 20 m. Die Flächen werden mit Sträuchern bepflanzt und anschließend der Sukzession überlassen. Ein Stück des unverbauten Auslaufes verbleibt als Refugium für Pflanzen und Tiere. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes von 3 m zum Hochwasserrückhaltebecken sind in der Itter Sohlgleiten anzulegen und das Gerinne den Vorgaben für die naturnahe Gestaltung anzunähern. Durch die Maßnahme kann die barrierefreie Fließstrecke um mindestens 1 km in Richtung Quelle verlängert werden.

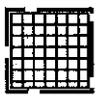
Durch die beabsichtigten Maßnahmen wird nach der durch den BRW vorgelegten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Verfahren nach Ludwig) ein Plus von 22.678 Punkten erzielt. In Abstimmung mit dem Kreis Mettmann werden die zur Abdeckung des gesamten Kompensationsbedarfs verbleibenden 5.662 Punkte durch die positiven Auswirkungen durch die Wiederherstellung der Längsdurchgängigkeit nachgewiesen. Der Ausgleich kann somit vollständig und eingriffsnah nachgewiesen werden.



M. 1: 2000



Ausgleichsfläche



Plangebiet

**Lage des Plangebietes
und der Ausgleichsfläche zum
Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änd.
(Max-Volmer-Str./Kalstert/Qiagenstr.)**



Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Gebrüder Wielpütz GmbH & Co. KG
vertreten durch die Geschäftsführer
Herr Groß und Herr Schultes
Max-Volmer-Str. 10
40724 Hilden
- nachstehend „Wielpütz“ genannt -

und

der Stadt Hilden
vertreten durch den Bürgermeister,
Am Rathaus 1, 40721 Hilden
- nachstehend "Stadt" genannt -

und

dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband
vertreten durch den Geschäftsführer Herr Schumacher
Düsselberger Straße 2
42781 Haan-Gruiten
- nachstehend „BRW“ genannt-

Präambel

Die Firma Wielpütz ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Hilden Flur 65 Flurstücke 2415 und 2418. Diese Grundstücke liegen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 231, 2. Änderung.

Die Firma Wielpütz beabsichtigt auf ihren Grundstücken entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des v. g. Bebauungsplanentwurfes die Erweiterung ihres Betriebsgebäudes sowie die Errichtung von Stellplatzflächen.

Die durch die Ausweisung von Baurecht auf den in Rede stehenden Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 231, 2. Änderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert werden.

Die Kompensation der Eingriffe ist daher außerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Zur Sicherung der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, wie sie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurfes Nr. 231, 2. Änderung und in Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 1a (3) BauO NRW beschrieben werden, wird dieser Vertrag geschlossen.

§ 1

Kompensationsmaßnahme

- (1) Der Umfang der externen Kompensationsmaßnahme wird durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung des Umweltbüros Essen Bolle und Partner GbR, Essen von September 2006 festgelegt.
- (2) Gemäß diesem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entsteht bei der Ausführung der Baumaßnahmen eine zu kompensierende Eingriffsintensität i. H. v. 27.940 Punkten.
- (3) Dieses Defizit wird außerhalb des Plangebietes durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Itter an der Absetzanlage in Hilden gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan des BRW von Oktober 2006 (Anlage 1) unmittelbar nördlich des Plangebietes (Lageplan; Anlage 2) kompensiert.
- (4) Die externe Kompensationsmaßnahme gemäß Absatz 3 wird innerhalb des satzungsmäßig vorgesehenen Zeitraumes von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch den BRW ausgeführt.
- (5) Der BRW wird nach Herstellung der externen Kompensationsmaßnahme die Abnahme schriftlich bei der Stadt Hilden - Tiefbau- und Grünflächenamt - beantragen. Die Stadt wird alsdann einen Abnahmetermin bestimmen, zu dem die Vertragspartner je einen Vertreter entsenden. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer von der Stadt anzugebenden angemessenen Frist zu beseitigen. Bei wesentlichen Mängeln wird die Abnahme verweigert.

§ 2

Beauftragung der Kompensationsmaßnahme

Die Stadt beauftragt gemäß § 7 der Satzung für den Bergisch-Rheinischen Wasserverband den BRW, die externe Kompensationsmaßnahme gemäß § 1 Absatz 3 durchzuführen.

§ 3

Ablösung der externen Kompensationskosten/ Fälligkeit

- (1) Die Firma Wielpütz als Verursacher der externen Kompensationsmaßnahme verpflichtet sich, die entstehenden Kosten zu tragen.
- (2) Die Gesamtkompensationskosten belaufen sich auf 20.000,00 €. Der €-Betrag setzt sich zusammen aus den Kosten für die erstmalige Herstellung und der dauerhaften Unterhaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans Nr. 231, 2. Änderung.
- (3) Der Ablösebetrag i. H. v. 20.000,00 € als städtische Forderung wird drei Wochen nach der Abnahme gemäß § 1 Absatz 5 fällig. Dieser Betrag ist zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand direkt auf das Konto 320 010 der Stadt-Sparkasse Haan BLZ: 303 512 20 des BRW mit dem Verwendungszweck „Kompensationsmaßnahme BP 231, Itter“ zu überweisen.
- (4) Sollte die Firma Wielpütz den Ablösebetrag i. H. v. 20.000,00 € nicht fristgerecht an den BRW zahlen tritt die Stadt Hilden in Vorausleistung.

Die Firma Wielpütz unterwirft sich hinsichtlich der aus diesem Vertrag übernommenen Zahlungspflichten der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Verwaltungsverfahrensgesetz NW.

§ 4 Datenschutz

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Vertrag Bestandteil des öffentlichen Verfahrens der Bauleitplanung ist.
In der Regel werden alle dazu eingehenden Anregungen im Originalzustand (Kopien) in öffentlichen Sitzungen (Fachausschüsse und Rat) beraten und entschieden, sofern sich nicht aus der Art der Anregungen oder der Person des Betroffenen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben.

§ 5 Schlussbestimmungen

Mündliche Nebenabreden sind ungültig.

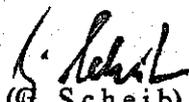
Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt; jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.

Für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist das Verwaltungsgericht in Düsseldorf, Bastionstr. 39, zuständig.

Hilden, 21. NOV. 2006

Für die Stadt Hilden


(G. Scheib)
Bürgermeister


(Rech)
Beigeordneter

Für den BRW
Der Geschäftsführer

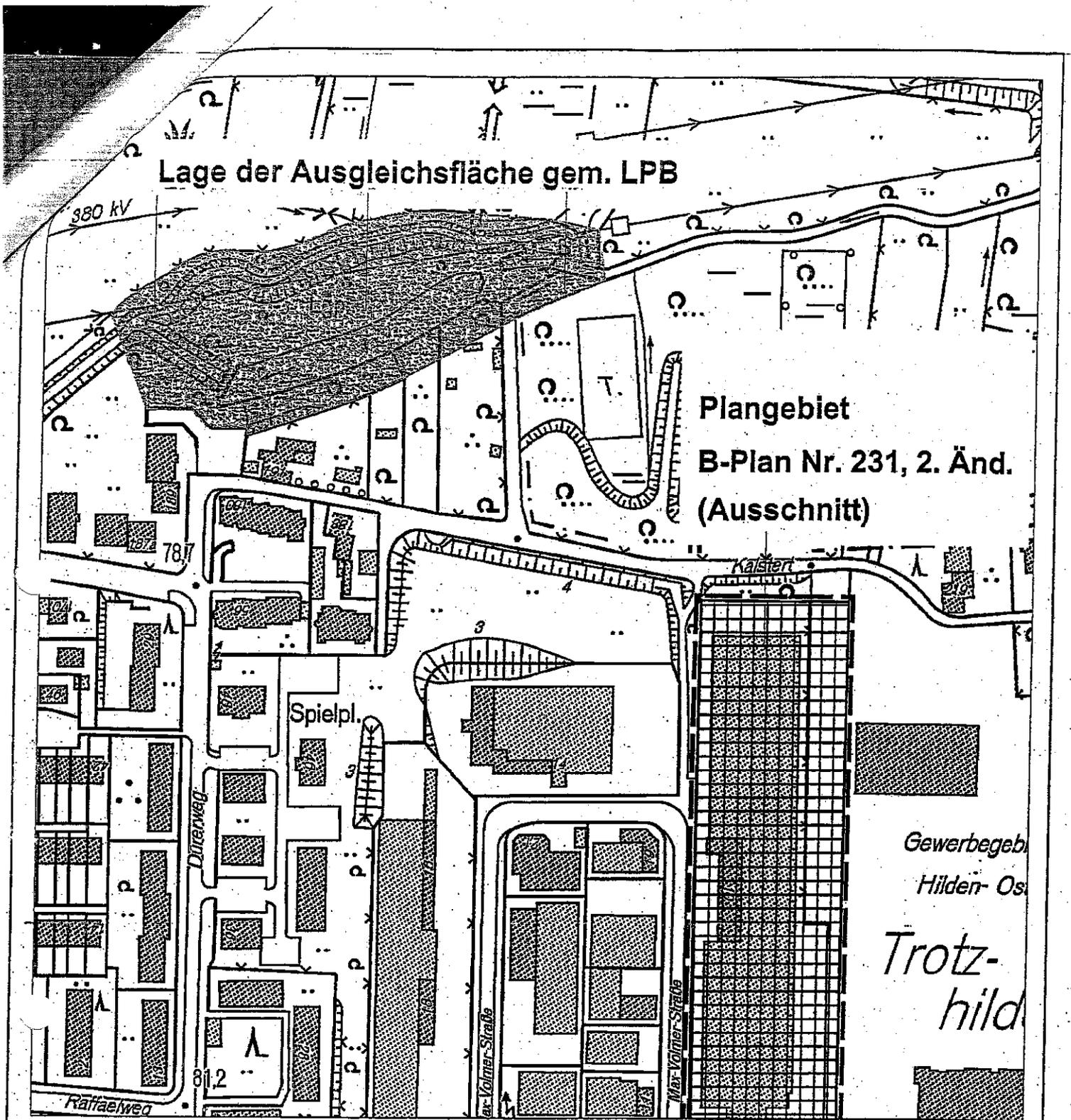

(Dipl.-Ing. Schumacher)
Direktor

Für die Wielpütz GmbH & Co. KG
Die Geschäftsführer


(Groß)


(Schultes)





M. 1: 2000

Anlage zum städtebaulichen Vertrag

Lage der Ausgleichsfläche zum
 Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änd.
 (Max-Volmer-Str./Qiagenstr./Kalstert)



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

Offene Stellplätze und Flächen, die ausschließlich als Feuerwehrbewegungsflächen dienen, sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist (z.B. mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen). Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

2. Anpflanzungen (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

2.1 Auf den Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 parallel der Qiagen Straße sowie parallel der geplanten Stellplätze an der östlichen Plangebietsgrenze sind mindestens 8 standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung.

2.2 Die nach § 9 (1) Nr. 25 festgesetzte Fläche parallel der Max-Volmer-Straße ist flächig mit standortgerechten einheimischen Gehölzen der Mindestqualität: 2 x v, 100-150 cm im Pflanzabstand: 1,25 x 1,25 m zu bepflanzen. Alle Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Zusammen mit einem Bauantrag für Vorhaben mit Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen ist ein Grüngestaltungsplan im Maßstab 1:200 vorzulegen.

2.4 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 nicht anzuwenden.

3. Gewerbegebiete allgemein (gem. § 4 BImSchG)

In den Gewerbegebieten sind mit Ausnahme von untergeordneten Anlagen Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 14 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) bedürfen, nicht zulässig.

Genehmigungsbedürftige Anlagen können dann zugelassen werden, wenn die Anlagenteile, die die Genehmigungsbedürftigkeit auslösen, Teile eines im Gewerbegebiet sonst zulässigen Vorhabens sind und sie in Grundfläche und Baumasse geringfügig sind und wenn sie im Hinblick auf den Immissionsschutz unbedenklich sind. Unbedenklich in Bezug auf den Immissionsschutz ist ein Vorhaben dann, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird.

4. Beschränkung der zulässigen Nutzung im Gewerbegebiet (gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 Bau NVO)

In dem Gewerbegebiet sind folgende Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien
- Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
- Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
- Deponien für Haus- und Sondermüll
- Autokinos
- Betriebshöfe für Straßenbahnen

- Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
- Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten
- Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen
- Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (Getränkeabfüllanlagen)
- Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 kW oder mehr beträgt sowie Furnier- und Schalwerke
- Abwasserbehandlungsanlagen
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
- Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
- Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
- Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren
- Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
- Presswerke
- Stab- oder Drahtziehereien
- Schwermaschinenbau
- Emaillieranlagen
- Schrottplätze
- Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste
- Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlagen größerer Gütermengen
- Automatische Autowaschstraßen
- Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
- Maschinenfabriken oder Härtereien
- Pressereien und Stanzereien
- Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
- Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
- Zimmereien
- Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
- Auslieferungslager für Tiefkühlkost
- Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
- Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
- Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
- Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
- Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, sowie weniger als 200t Schüttgüter je Tag bewegt werden können,
- ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbst gewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
- Autolackierereien
- Kompostierungsanlagen
- Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
- Anlagen zur Runderneuerung von Reifen

5. Ausschluss von Wohnungen und Kellerräumen im Altlastenbereich

- 5.1 In dem mit der sanierten Altlastenfläche gekennzeichneten Gewerbebereich sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO generell unzulässig.

- 5.2 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in diesem Bereich Kellerräume ausgeschlossen. Wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Kellerräume unbedenklich sind, können diese nach §1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen

- 6.1 Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 6.2 Im Plangebiet sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte nicht zulässig.
- 6.3 Im Plangebiet sind gemäß §1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

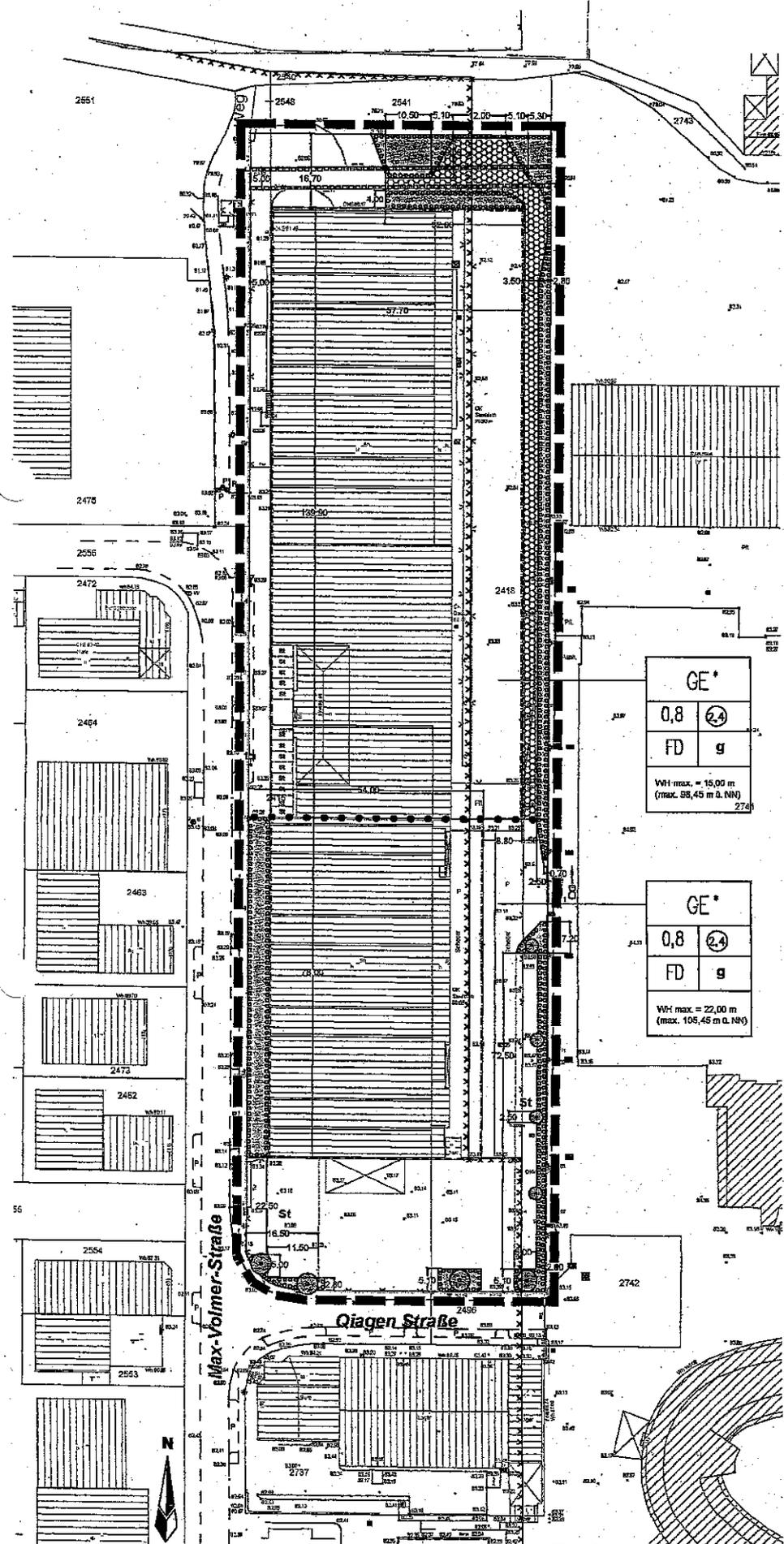
Textliche Hinweise

1. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann die sanierte Altlast 6871/3 Hi. Im Rahmen konkreter Baugenehmigungs- sowie Nutzungsänderungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann zu beteiligen.

2. Vogelschutz

Aufgrund der geplanten Höhe der Gebäude sollte bei der Ausgestaltung der Fassaden und Fenster z.B. durch entspiegelte Scheiben, Sprossenfenster oder mit Streifenmuster untergliederte Fensterflächen, mattierte oder strukturierte Scheiben sowie undurchsichtige Materialien der Vogelschlag abgewendet werden.



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

1. Art der baulichen Nutzung

GE* Gewerbegebiete
- für nicht wesentlich störende Betriebe -

2. Maß der baulichen Nutzung

2,4 Geschosflächenzahl (GFZ)
- Höchstangabe § 17 BauNVO -

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- Höchstangabe § 17 BauNVO -

FD Flachdach

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

g geschlossene Bauweise

6. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgranzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Stauden

neu anzupflanzender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Leitungsrecht Ablaufkanal

WH Wandhöhe

86 13 Geländehöhe D. NN

sanierte Altlast

Umgranzung von Flächen für Stellplätze

St Stellplätze

Feuerwehrbewegungsfläche

GE*	
0,8	2,4
FD	g
WH max. = 15,00 m (max. 88,45 m d. NN)	

GE*	
0,8	2,4
FD	g
WH max. = 22,00 m (max. 106,45 m d. NN)	

Maßstab 1: 1000



Bebauungsplan Nr. 231,
2. Änderung
- Entwurf -

Stand November 2006

