

# Der Bürgermeister

Hilden, den 21.11.2006  
AZ.: IV/61.1 Bpl. 231.2.Änd. - Bp



# Hilden

**WP 04-09 SV 61/133**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Straße / Kalstert / Qiagenstraße; hier.1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; 2. Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	06.12.2006			
Rat der Stadt Hilden	13.12.2006			

**Beschlussvorschlag:**

1. die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 11.10.2006

Es wird zur Kenntnis genommen, dass möglicherweise die Gas-, Wasser- oder Stromversorgung verstärkt werden muss.

1.2. Schreiben des Kreises Mettmann vom 19.10.2006

Die externe Ausgleichsmaßnahme zur naturschutzrechtlichen Kompensation der ermöglichten Eingriffe wurde zwischenzeitlich zwischen dem beauftragten Planer und der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Ein Lageplan der Fläche ist dem Umweltbericht beigelegt.

Im Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass bei der Ausgestaltung der Fassaden und Fenster das Problem des Vogelschlags berücksichtigt werden soll.

1.3. Schreiben des BRW vom 17.10.2006

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Das Schreiben wird weitergeleitet an das Tiefbau- und Grünflächenamt, das die entwässerungstechnischen Angelegenheiten weiter bearbeiten wird. Im Zusammenhang mit der im Jahre 2011 auslaufenden Einleitungsgenehmigung in die Itter werden rechtzeitig mit dem BRW die entsprechenden wasserrechtlichen Belange abgesprochen.

1.4 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden vom 20.10.2006

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der Flächennutzungsplanung; in dieser wird ein kleiner Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 231, 2. Änderung als Grünfläche dargestellt. Die Entwurfsbegründung wird dahingehend berichtigt, dass die im derzeitigen Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 231) geplante private Grünfläche 590m<sup>2</sup> beträgt.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) wurde seitens der Verwaltung geprüft. Er 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 hier nur Kulturfolger-Arten befinden, so dass eine Untersuchung der Flora und Fauna des Plangebietes zu unterschiedlichen Jahreszeiten nicht gerechtfertigt wäre.

Die Städtebauliche Konzeption der Stadt Hilden für das Plangebiet wurde gemäß der Anregung in der Begründung zum Bebauungsplan genauer beschrieben.

Ein Großteil der im Bebauungsplan Nr. 231 festgelegten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird in der 2. Änderungsplanung als private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die übrige Fläche ist für die Feuerwehrumfahrt zwingend erforderlich. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird an anderer Stelle durch Renaturierungsmaßnahmen an der Itter erbracht. Zu einer nachhaltigen städtebaulichen Planung gehört neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich ebenso die Wirtschaftlichkeit der Planung, in diesem Fall z. B. die Sicherung von Arbeitsplätzen der im Plangebiet ansässigen Firma.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 231 wird zurzeit in 3 Teilgebieten geändert. Diese Änderungsplanung konnte nicht in einem Zug erfolgen, da zu viele verschiedene Interessen miteinander abgestimmt werden müssen, dies hätte den vertretbaren Zeitrahmen für verschiedene Beteiligte gesprengt.

Die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte für den Lärm für das hier vorliegende Gewerbegebiet (es ist keine Wohnbebauung betroffen) ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des Baugenehmigungsverfahrens. Dies betrifft sowohl die zulässigen Betriebszeiten, als auch die eingesetzten Maschinen bzw. den hierdurch verursachten Lärmpegel. Eine Erweiterung der Betriebszeiten gegenüber der für die Baugenehmigung vorgelegten Betriebsbeschreibung würde gegebenenfalls vom Staatlichen Umweltamt begutachtet und beurteilt werden. Grundsätzlich muss jeder Betrieb im GE lt. Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gewährleisten, dass 65 dBA tagsüber und 50 dBA nachts als Außenwerte nicht überschritten werden. Gleichfalls ist der Abstandserlass NRW einzuhalten. Sollten bei der Bauantragstellung oder später im Betrieb Probleme wegen zu hoher Lärmwerte auftreten, müsste ggf. ein Schallschutzgutachten vorgelegt werden, um die Einhaltung der gegebenen Grenzwerte abzuklären.

Die massive Überbauung der nur teilversiegelten und unversiegelten Flächen im Plangebiet ist das wesentliche Ziel der Planung, die dazu dient, der ansässigen Firma eine wirtschaftliche Existenz zu ermöglichen. Die "grüne" Auflockerung des Gebietes muss in diesem Falle hinter dem genannten Planungsziel zurückstehen.

2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 231, 2. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung.

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

Das Ziel der Planung ist, der im Planungsgebiet ansässigen Firma Wielpütz die zur Sicherung ihres Betriebsstandortes notwendigen Erweiterungen ihres Gebäudebestandes sowie der Stellplatzflächen zu ermöglichen.“

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 14.11.2006 zugrunde.

(G. Scheib)

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 231, 2. Änderung (Flurstücke 2415 und 2418 in Flur 65 der Gemarkung Hilden) liegt im Osten der Stadt Hilden zwischen den Straßen Kalstert, Max-Volmer-Straße und Qiagen Straße. Der Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 ist der gestiegene Raumbedarf der Firma Wielpütz. Sie möchte ihren Gebäudebestand erweitern und teilweise neu errichten und muss die vorhandenen Stellplatzflächen vergrößern.

Für die Flurstücke 2415 und 2418 in Flur 65 setzt der vorhandene Bebauungsplan Nr. 231 im Wesentlichen eine geschlossene 3-geschossige Bebauung innerhalb eines Gewerbegebietes (GE) fest.

Im 2. Änderungsplan soll die Gebäudehöhe auf maximal 22,00 m festgelegt werden, die hierdurch ermöglichte Hallenhöhe ist ca. 15,15 m höher als die derzeit vorhandene Halle. Die Baugrenze wird im nördlichen Bereich um ca. 16 m, im südlichen Bereich um ca. 7 m nach Osten verlegt.

Während im Bebauungsplan Nr. 231 ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die zulässigen baulichen Eingriffe auf der Fläche des heutigen Plangebiets erfolgte, lassen die erforderlichen baulichen Erweiterungen der Firma Wielpütz einen Ausgleich auf einer annehmbar großen Fläche nicht zu. Dennoch wird ein Großteil der im Bebauungsplan Nr. 231 festgelegten Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der 2. Änderungsplanung als private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die übrige Fläche ist für die Feuerwehrumfahrt zwingend erforderlich. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird an anderer Stelle durch Renaturierungsmaßnahmen an der Litter erbracht, wie in der Begründung und im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschrieben.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird durch einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert. Dieser Vertrag kann nach § 1a Abs. 3 BauGB die textliche Festsetzung im Bebauungsplan ersetzen; von dieser Möglichkeit wurde hier Gebrauch gemacht.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden einige Anregungen vorgebracht, die teilweise berücksichtigt wurden. Es gab keine Anregungen, die wesentliche Grundzüge der Planung in Frage stellen.

Die Firma Wielpütz strebt aufgrund eingegangener vertraglicher Verpflichtungen, für deren Erfüllung umgehend die angestrebte Betriebserweiterung erforderlich ist, eine baldige Baugenehmigung an. Es wird beabsichtigt, die hierfür erforderlichen Unterlagen nach dem Beschluss der öffentlichen Auslegung vorzulegen. Die Erteilung der Baugenehmigung wird bereits für Mitte Januar angestrebt, wenn der Verfahrensstand nach § 33 BauGB erreicht ist.

Wenn der Offenlagebeschluss am 06.12.2006 im StEA und am 13.12.2006 im Rat beschlossen wird, kann die Offenlage vom 08.01.2007 (nach den Weihnachtsferien) bis zum 09.02.2007 durchgeführt werden.

(G. Scheib)