

Der Bürgermeister

Hilden, den 20.11.2006
AZ.: IV/61.1 B-Plan 103-02 St



Hilden

WP 04-09 SV 61/132

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Forststraße / Nidenstraße; hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung; 2. Satzungsbeschluss

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

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung des Stadtentwicklungsausschusses:

1. Die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

- 1.1 Schreiben des Landesbetriebs Straßen.NRW vom 07.11.2006

Die Anregung umfasst die Forderung, dass im Bebauungsplan entlang der Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße zusätzlich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird.

Aus Sicht der Stadt Hilden ist diese unbegründete Forderung nach einer zusätzlichen Festsetzung nicht nachzuvollziehen, wobei nicht verkannt wird, dass die Düsseldorfer Straße laut Verkehrsentwicklungsplan 2004 der Stadt Hilden eine Verkehrsbelastung westlich der Niedenstraße in Höhe ca. 15.000 Kfz/Tag besitzt. Weitere Zufahrten erschweren den Verkehrsablauf und können zu erheblichen Störungen führen.

Jedoch kann die Frage zusätzlicher Ein- und Ausfahrten auf dem betroffenen Straßenabschnitt nicht abstrakt auf Ebene des Bebauungsplans korrekt geprüft werden, sondern es ist immer eine Einzelfallprüfung notwendig, um den Sachverhalt aufzuklären. Im Bundesfernstraßengesetz ist fachgesetzlich abschließend geregelt, dass außerhalb der Ortsdurchfahrt – die Grenze liegt heute noch unmittelbar westlich des Verkehrsknotenpunkts Niedenstraße / Düsseldorfer Straße – die Anlage oder erhebliche Veränderung einer Zufahrt einer Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf.

Die Anregung wird deshalb zurückgewiesen.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren mit der Straßenbaubehörde konkretisiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung ausschließlich zur notwendigen Fortschreibung der planungsrechtlichen Steuerung von Nutzungen innerhalb des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 103 aus dem Jahr 1962 dient. Eine Aussage zur Westumgehung kann und wird im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht getroffen.

- 1.2 Schreiben des Kreises Mettmann vom 10.11.2006

Das Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann wird zur Kenntnis genommen. Mit den Hinweisen zum Sachstand der Untersuchung der Altlasten Nr. 6370/5 Hi und dem Austausch der Worte „Verkaufsfläche“ in „Geschossfläche“ wird die Begründung fortgeschrieben.

- 1.3 Schreiben des Herrn Bernd Müller vom 27.10.2006

Es wird angeregt, dass neben den im Bebauungsplan dargestellten Zufahrten zum Betriebsgelände der Firma BSS Röhren Gesellschaft mbH – hier handelt es sich um die „Privatstraße“ am ehemaligen Mönchengraben sowie unmittelbar nördlich des Gebäudes Forststraße 5 – auch die heute bestehende Zufahrtmöglichkeit über das in der Regel geschlossene Rolltor gegenüber den Wohnhäusern Forststraße 10 und 12 im Bebauungsplan gekennzeichnet wird.

Um den Betrieb dieser gelegentlich genutzten Zufahrt für die Zukunft abzusichern, 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 Lärmemissionskontingente eingehalten werden. Die zeichnerische Festlegung im Bebauungsplan wird jedoch nicht geändert, da diese Zufahrt grundsätzlich nur als Ausnahme in Betracht gezogen werden soll. Um die benachbarten Anlieger vor unzulässigen Immissionen zu schützen, 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 sein.

1.4 Schreiben der Rechtsanwälte Grooterhorst & Partner vom 09.11.2006 und 06.12.2006

In dem Schreiben wird angeregt, dass auf den Grundstücken Forststraße 1 doch Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden sollen.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat die Rechtsanwaltskanzlei diese Anregung vorgebracht. Die damaligen Schreiben vom 16.06.2006 sowie vom 06.04.2006 waren bereits Teil der Sitzungsvorlage zum Beschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und wurden somit schon zu diesem Zeitpunkt in die städtebauliche Abwägung eingestellt. Im Schreiben vom 09.11.2006 ergänzen die Rechtsanwälte die Begründung ihrer Anregung unter Hinweis auf das Protokoll zur Bürgeranhörung vom 06.04.2006. Im Rahmen der damaligen Diskussion hätten die Bürgerinnen und Bürger eine Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Verbesserung ihrer Versorgungsstruktur gefordert. (Diese Forderung wurde während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs – außer diesem Schreiben – von niemandem wiederholt. Deshalb ist davon auszugehen, dass mit den seit der Bürgeranhörung vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplanentwurf auch dieser Belang korrekt in die städtebauliche Abwägung eingestellt worden ist.) Bereits in der erwähnten Sitzungsvorlage wurde zu diesem Belang ausgeführt:

„Hier ist anzumerken, dass laut telefonischer Mitteilung des bevollmächtigten Rechtsanwalts vom 23.05.2006 die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Forststraße 1 schon daran scheitert, dass 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.

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. 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 beschlossene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept seine Empfehlungen erarbeitet. ...

In diesem Spannungsfeld ist darauf hinzuweisen, dass in den im Bebauungsplan festgesetzten besonderen Wohngebieten auch künftig die der Versorgung des vorhandenen Wohngebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe angesiedelt werden können.“

Im übrigen wird auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung (Kapitel 4.5: Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) hingewiesen.

Mit Schreiben vom 06.12.2006 wird gefordert, die Festsetzung der privaten Grünflächen entlang der Düsseldorfer Straße und der westlichen Grenze des Grundstücks Forststraße 1 erheblich einzuschränken und künftig nur noch entlang der Düsseldorfer Straße einen Grünstreifen mit einer Breite von 10 m festzusetzen. Die restlichen Bereiche sollen dann als gewerbliche Bauflächen überplant werden.

Mit der 2. Änderung des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 103 sollte nur die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben städtebaulich neu geordnet werden. Außerdem war es im Aufstellungsverfahren städtebaulich erforderlich, die heute vorhandene Nachbarschaft zwischen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen zu untersuchen und eine städtebauliche Lösung zu erarbeiten, weil sich der übergeleitete Durchführungsplan mit dieser Nachbarschaftsproblematik nicht auseinander gesetzt hat.

Jedoch soll die Dimensionierung der Grünflächenfestsetzung im Rahmen dieser zweiten Änderung nicht geändert werden, weil der planungsrechtlich zulässige Eingriff gegenüber dem bisherigen Status quo durch dieses Bebauungsplanverfahren eben nicht vergrößert werden soll. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke bezüglich des Umfangs der zulässigen Versiegelung soll nicht reduziert, aber auch nicht vergrößert werden.

Um den Grundstückseigentümern ein Mehr an Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung der Grundstücke einzuräumen, wird im Rahmen der zweiten Änderung die Möglichkeit eröffnet, in den mit „privaten Grünflächen“ gekennzeichneten Bereichen bis zu 5% der Flächen mit baulichen Anlagen zu bebauen, wenn in den gemäß Bebauungsplan überbaubaren Bereichen die Flächen im Verhältnis 1:1 kompensiert werden.

2. Der Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung wird gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07. 1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der zzt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung beschlossen.

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

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.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung (inkl. Umweltbericht) mit Stand vom 20.11.2006 zugrunde.

(Günter Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung wurde am 20.09.2006 vom Rat der Stadt zur Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs, seiner Begründung inkl. Umweltbericht und den zugrunde liegenden Gutachten fand anschließend in der Zeit vom 09.10.2006 bis einschließlich 10.11.2006 im Rathaus statt. Weiterhin konnten sämtliche Unterlagen auch im Internet unter www.stadtplanung-hilden.de eingesehen werden.

Mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurden auch die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie verwaltungsintern die betroffenen Fachämter mit den Ergebnissen der städtebaulichen Abwägung zum Offenlagebeschluss beteiligt.

Neben den im Beschlussvorschlag „abgehandelten“ Behörden haben sich der BRW, die Handwerkskammer Düsseldorf und die Stadt Düsseldorf schriftlich im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemeldet. Sie wiesen nur darauf hin, dass sie zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf keine Anregungen haben.

Aufgrund der Eingaben wurde in der Planzeichnung nur zusätzlich der als Baudenkmal eingetragene Teil des Gebäudes Forststraße 2 nachrichtlich gekennzeichnet. Außerdem wurden – wie im Beschlussvorschlag als Ergebnis der städtebaulichen Abwägung erläutert - Änderungen in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung vorgenommen.

Außerdem wurde bei der Steuerung der Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe vor dem Hintergrund von aktuellen Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts Münster folgende Ergänzungen / Änderungen vorgenommen:

- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben kann planungsrechtlich nicht unmittelbar über die Größe der Verkaufsfläche gesteuert werden. Deshalb muss die maximale Größe der Verkaufsfläche in der Textlichen Festsetzung 1.2 bei Werksverkäufen gestrichen werden.
Die Steuerung erfolgt im Rahmen der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Es ist hier zu prüfen, ob die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit bei dem jeweiligen Einzelvorhaben erfüllt sind. Um hier der Bauaufsichtsbehörde eine Entscheidungshilfe zu geben, wird in dem neuen Textlichen Hinweis 4 der Rahmen von zulässigen Werksverkäufen aus Sicht der Bauleitplanung erläutert.
- Die städtebauliche Bedeutung von Ansiedlungsvorhaben bildet die Grundlage und den Rahmen bei der planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben. Da beispielsweise ein Kiosk mit seinem geringen Umfang an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Angeboten keine Auswirkung auf ein vorhandenes Nahversorgungszentrum oder die Innenstadt Hildens hat, dürfen diese Läden in einem Gewerbegebiet nicht generell ausgeschlossen werden. Deshalb wurde die neue Textliche Festsetzung 1.3 eingefügt, die entsprechende Läden ausnahmsweise in den festgesetzten GE-Gebieten zulässt. Ein Grund hierfür ist, dass ein Kiosk, eine Trinkhalle oder (teil-)stationäre Imbissbuden mit ihrem begrenzten Angebot in geringem Umfang die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen mit Lebensmitteln ermöglichen oder ergänzen. Aber auch bei solchen Ansiedlungen sind die sonstigen Festsetzungen – z.B. die festgesetzten Lärmemissionskontingente – zu berücksichtigen.
In den Wohngebieten sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden weiterhin grundsätzlich zulässig.

Alle Änderungen sind in den entsprechenden Anlagen dieser Sitzungsvorlage *kursiv* dargestellt. Insgesamt sind die Ergänzungen und Änderungen allerdings so geringfügig, dass sie die Grundzüge der Planung nicht berühren und somit der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Desweiteren liegt der Sitzungsvorlage zusätzlich zu der Begründung inklusive des Umweltbericht-

tes eine zusammenfassende Umwelterklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB bei.

Sollte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden, kann er mit der Bekanntmachung im Amtsblatt noch im Dezember 2006 Rechtskraft erlangen.

(Günter Scheib)