



DIN EN ISO 9001: 2000/ DIN EN ISO 14001: 1996
Zertifikat Nr. 71 150 F 001/2

Landesbetrieb Wald und Holz NRW,
Forstamt Mettmann, Goldberger Str. 32, 40822 Mettmann

Bürgermeister
der Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 10 08 80
40708 HILDEN



[Handwritten signature]
13.10.

Wald und Holz.NRW.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

Forstamt Mettmann

Goldberger Str. 32, 40822 Mettmann

Tel.: 02104/9835-0

Fax: 02104/9835-85

Email: manfred.vohmann@wald-und-holz.nrw.de

Web: wald-und-holz.nrw.de

Bearbeiter: Manfred Vohmann

Durchwahl: 02104/983522

Mobil: 0171/5870422

Az: 25.05.04-20

Datum: 11. Oktober 2006

Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 f.d. Bereich Max-Volmer Str./Qiagen Str./Kalstert/Ohligser Str./Grenzstr.

Benachrichtigung gemäß § 3 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 29.09.2006 AZ.: IV/61.1 Tho

Meine Stellungnahme vom 19.05.2006

Sehr geehrter Herr Thoma,

die Belange des Waldes sind berücksichtigt, so daß von meiner Seite keine weiteren Bedenken und Anregungen mehr vorzutragen sind.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

[Handwritten signature: Vohmann]
(Vohmann)





8. Juni 06

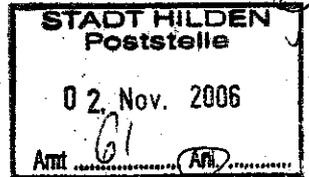
Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

1.)
Der Bürgermeister
-Planungs- und Vermessungsamt -
Postfach 100880

Schanzenstraße 90
40549 Düsseldorf
Telefon: (0211) 5778-0
Telefax: (0211) 5778-134
E-Mail: poststelle@stua-d.nrw.de

40708 Hilden



Auskunft erteilt:
Immissionsschutz: Herr Lange
Durchwahl: 5778-236
Wasserwirtschaft: Frau Marschollek
Durchwahl: 5778-235
Düsseldorf,
30.10.2006

Ihr Zeichen und Tag
IV/61.1 Tho B-Plan Nr. 231-03 vom
29.09.2006

Mein Zeichen
24.0.02.5.5-239/06

2.M.

Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung

Plangebiet: Max-Volmer-Str., Qiagenstr., Kalstert, Grenzstr.

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 BauGB

1.) Immissionsschutz

Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

2.) Wasserwirtschaft

Abwasserbehandlung und -ableitung

In Bezug auf die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sehe ich meine Bedenken unter nachfolgenden Voraussetzungen als ausgeräumt:

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Teilflächen C und D entspricht der Kategorie II und ist damit behandlungsbedürftig.
Aufgrund dieser Tatsache wird dem Anschluss an das Mischsystem zugestimmt.
2. Die geplante Versickerung wird so bemessen, dass rechnerisch ein Notüberlauf an den RW-Entlastungskanal des Mischsystems nicht erforderlich wird.

Weitere Anregungen sind für die Erschließung des B-Plangebietes aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht vorzutragen.

Im Auftrag





Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeister
der Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt

Am Rathaus 1
40721 Hilden

Saxler
2.11.

Ihr Schreiben v.4.10.2006
Aktenzeichen 63-2
Datum 2. 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. 231 – 3. Änderung
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Bereich Max Volmer-Str./Qiagenstr./Kalstert/Ohligser Str./Grenzstr.

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 Kreis Ausschuss 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.

Der im LBP unter Punkt 10 „Anhang“ dargestellten externen Ausgleichsfläche wird von hier zugestimmt. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich bei der bestehenden Nutzung des Grundstückes Gemarkung Hilden, Flur 44, Flurstücke 21 und 28 nicht um eine Acker- sondern um eine Weidenutzung handelt. Folglich sind die Bestandswerte unter Punkt 8 des LBP von 6 (HA 0) auf 10 (A31) zu korrigieren.

Bei nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen wird eine extensive Offenlandnutzung an Stelle einer weiteren Aufforstung bevorzugt.

Untere Wasserbehörde:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken. Für die geplante dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone und Rigolen wurde zwischenzeitlich eine Wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

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

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

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen

Hinweis:

Da in dem beigefügten Gutachten des Ing.-Büros Müller vom 02.11.2000 bzgl. des Durchlässigkeitsbeiwertes (k_f) des Untergrundes andere Aussagen getroffen wurden als in den Antragsunterlagen zur Erteilung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis, besteht in diesem Punkt evtl. noch Klärungsbedarf bzgl. der Versickerungsmöglichkeiten der einzelnen Teilflächen.

Untere Bodenschutzbehörde:

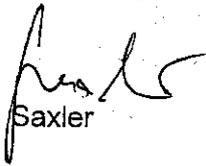
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 6871/3 Hi verzeichneten Altstandortes der ehem. Fa. Bremshey. Nach Gefährdungsabschätzung und Sanierung ist davon auszugehen, dass von der Fläche unter der Voraussetzung einer ausschließlich gewerblichen Folgenutzung keine Gefahren mehr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung ausgehen.

Die Fläche des Altstandortes ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Meiner vorsorglichen Anregung entsprechend sind die sonst gem. § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen im Bereich des Altstandortes ausgeschlossen. Um Eingriffe in tiefere Horizonte mit tolerierten Restbelastungen auszuschließen sind 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:

Die Anregungen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 16. Juni 2006 (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sind in das städtebauliche Konzept eingearbeitet worden. 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


Saxler



Handwerkskammer

Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



S.M.

**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 Nr. 231, 3. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str./Qiagenstraße/
Kalster/Ohligser Str./Grenzstr.**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die uns zugegangenen Planunterlagen und bestätigen Ihnen noch einmal, dass wir die Belange der gewerblichen Wirtschaft mit der o.g. Bauleitplanung berücksichtigen sehen.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Hermann





BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

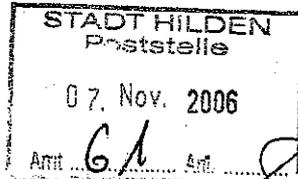
Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 22 80 · 42766 Haan



Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 100880

40708 Hilden



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

06.11.2006

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

04.10.06

Unser Zeichen

IT-BP-1459-3-KL

Bebauungsplan Nr. 231, 3.Änderung für den Bereich Walder Str./ Max-Volmer-Str./Grenzstraße

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Entwurf bestehen können wir zur Zeit keine abschließende Stellungnahme abgeben. Dazu benötigen wir zur Prüfung der Regenwasserbehandlung (Schmutzfrachtnachweis und BWK-M3) die Unterlagen, welche durch das Ing.-Büro Turrek aus Düsseldorf erarbeitet worden sind. Wir bitten um Zusendung der erforderlichen Unterlagen. Für weitere Fragen bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange wenden Sie sich bitte an Herrn Dipl.-Ing. Schu Durchwahl -303.

Mit freundlichem Gruß
i. A.

Dipl.-Ing. Emig



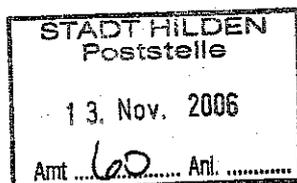


Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Hilden
Stadtverwaltung
Postfach 10 08 80
40708 Hilden



Niederlassung Essen

Kontakt: Herr Raabe
Telefon: 0201-7298-368
Fax: 0201-7298-484
E-Mail:
Zeichen: 4300/40400/2.10.07.06-BP_231, 3.Änd.
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 08.11.2006

Bauleitplanung - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

hier: Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Straße/Qiagen Straße/
Kalstert/Ohligser Straße

Ihr Schreiben vom 29.09.2006, Az.: IV/61.1 Tho

Anlage: Planausschnitt -Neuanbindung einer Planstraße an die L 288-

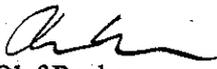
Sehr geehrte Damen und Herren,

der Versatz des nördlichen Fahrbahnrandes im Bereich der Planstraße ist in der Plandarstellung zu beseitigen.

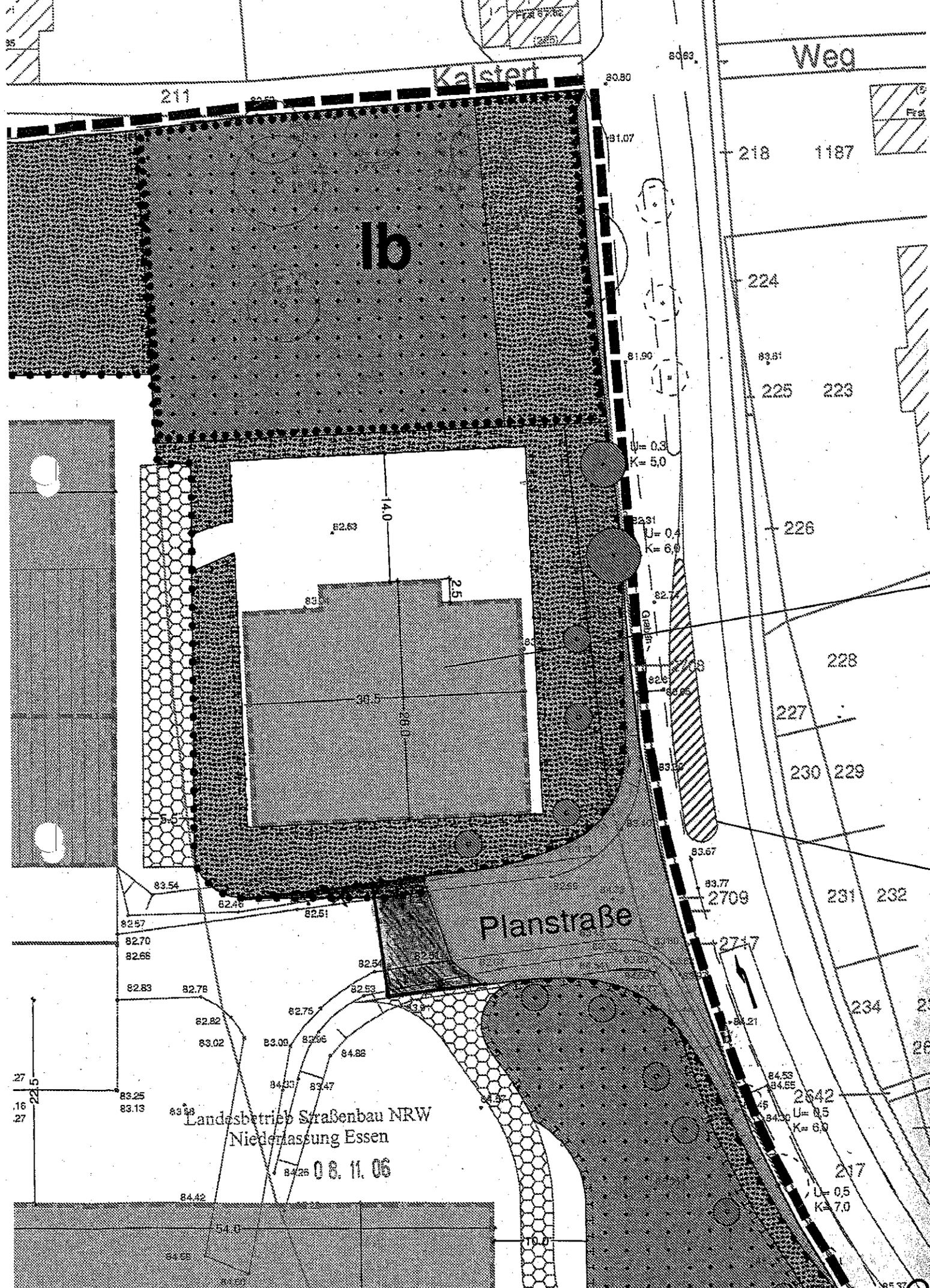
Die angrenzenden Grünflächen und die Straßenflächen der Planstraße sind entsprechend dem Lageplanausschnitt anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Olaf Raabe





211

Kalstert

Weg

lb

218 1187

224

83.81
225 223

226

228

227

230 229

231 232

234

23

26

84.53
84.55
84.30
U= 0.5
K= 6.0

217

U= 0.5
K= 7.0

80.80

81.07

U= 0.3
K= 5.0

U= 0.4
K= 6.0

Grad

83.77
2709

2717

84.21

83.54
82.46
82.51

82.57
82.70
82.66
82.83
82.78

82.82
83.02
83.09
82.66
84.88
84.33
83.47

83.25
83.13
83.88
Landesbetrieb Straßenbau NRW
Niederlassung Essen
84.25 08.11.06

84.42
54.0
84.53

27
.16
27
22.5

85.37



Eingang 3/11.9.

Per Telefax: (02103) 72615

Stadtverwaltung Hilden
Herrn
Baudezernenten Rech
Am Rathaus 1

40721 Hilden

2. November 2006

Bebauungsplan Nr. 231
Zukünftige Überplanung des Grundstücks Flst.-Nr. 252 und 253, Gemarkung Hilden

Sehr geehrter Herr Rech,

wie Ihnen bekannt ist, bin ich zusammen mit meinem Bruder, Herrn Peter Achten, Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 252 und 253 der Gemarkung Hilden. Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind beide Flurstücke als private Grünfläche ausgewiesen.

Die Fa. Qiagen ist nunmehr an meinen Bruder und mich mit dem Vorschlag herangetreten, dieser unser Grundstück zu veräußern, jedoch nur unter der Bedingung, dass das westliche Drittel als Bauland ausgewiesen werde. Der östliche, derzeit noch bebaute Bereich, könne auch weiterhin als Grünfläche ausgewiesen werden. Auf lange Sicht könne das sich dort befindliche Gebäude abgerissen werden.

Mein Bruder und ich sind, natürlich unter im Einzelnen noch zu bestimmenden Bedingungen, unter diesen Voraussetzungen zum Verkauf unseres Grundstücks an die Fa. Qiagen bereit. Unter ebenfalls noch im Einzelnen zu regelnden Bedingungen steht aus unserer Sicht auch dem Abriss des derzeitigen Wohnhauses nichts entgegen. Wir wären Ihnen daher für eine Mitteilung, ob sich ein solches Vorhaben planungsrechtlich realisieren ließe, sehr verbunden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Benedikt Achten





Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änd.

für den Bereich
**Max Volmer-Straße / Qiagen Straße / Kalstert /
Ohligser Straße / Grenzstraße**
(Betriebsgelände der Firma QIAGEN)

Begründung (inkl. Umweltbericht) Stand: 03.01.2007



1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planinhalte
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption
 - 4.2 Bauweise und äußere Gestaltung
 - 4.3 Grünflächen
 - 4.4 Erschließung
 - 4.5 Ver- und Entsorgung
 - 4.5 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

(Veränderungen gegenüber der Entwurfsfassung sind *kursiv* dargestellt.)

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten des Hildener Stadtgebietes und grenzt dort zum Teil unmittelbar an das Stadtgebiet der Stadt Solingen an.

Begrenzt wird das Plangebiet im einzelnen durch den Verlauf von Grenzstraße/ Ohligser Straße (L 288) im Osten sowie durch den Weg Kalstert im Norden und verschiedene Grundstücksgrenzen im Süden und Westen. Insgesamt handelt es sich um Bereiche, die überwiegend der dort ansässigen Firma QIAGEN gehören und von ihr genutzt werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,24 ha.

Das Plangebiet ist geprägt von der gewerblichen Nutzung. Diese befindet sich hier z.T. schon seit vielen Jahrzehnten, wobei allerdings auch an diesem Standort der Strukturwandel in der gewerblichen Wirtschaft sich in massiven baulichen Veränderungen niederschlug.

Die westlich gelegenen Gewerbegrundstücke entlang der Max-Volmer-Straße werden von einer Vielzahl kleinerer Betriebe eingenommen. Östlich von der Max-Volmer-Straße dominieren dagegen zwei Betriebe, die Firma Wielpütz und die Firma QIAGEN.

QIAGEN hat an diesem Standort im Laufe der letzten Jahre ihr europäisches „Hauptquartier“ entstehen lassen durch den Bau von Einrichtungen für Produktion, Forschung und Entwicklung sowie Verwaltung. Darüber hinaus wurden ein Parkhaus und eine Feuerwehr- und Baustellenzufahrt von der Ohligser Straße L 288 aus gebaut.

Ebenso sind – auf der Basis von Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 231 - große Grünflächen angelegt worden. Diese befinden sich besonders entlang der Grenzstraße.

Im Norden des Plangebietes befinden sich eine kleine Baumgruppe im Eckbereich Kalstert/ Ohligser Straße, entlang des Weges Kalstert befinden sich zudem weitere ungestaltete Grünflächen.

2. Bisheriges Planungsrecht

Der Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) definiert den betroffenen Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“.

Das Plangebiet ist weder im Landschaftsplan des Kreises Mettmann noch im Grünordnungsplan der Stadt Hilden mit spezifischen Aussagen enthalten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus 1993 enthält für das Plangebiet zum einen die Ausweisung „Gewerbegebiet für nicht oder nicht wesentlich belästigende Betriebe (GE*)“. Zum anderen befindet sich entlang der Ostgrenze des Plangebietes parallel zu Grenzstraße/ Ohligser Straße die Ausweisung „Flächen für die Forstwirtschaft/ Wald“.

Das verbindliche Planungsrecht wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 231 aus dem Jahr 1997/98 formuliert.

Bei der Art der baulichen Nutzung wird der für eine bauliche Nutzung in Frage kommende Teilbereich als „Gewerbegebiet für nicht störendes Gewerbe (GE*)“ ausgewiesen.

Die festgelegten maximalen Geschossigkeiten variieren zwischen II (im nördlichen Teil) und V (im südwestlichen Teil). Die Bauweise wird teilweise als „geschlossen (g)“, teilweise als „offen (o)“ festgelegt. Die Grundflächenzahl GRZ liegt überall bei 0,8, die Geschossflächenzahl GFZ bei 2,4. Außerdem werden für die unterschiedlichen Teilbereiche max. Traufhöhen über NN festgesetzt sowie die Dachform „Flachdach“.

Entlang der Grenzstraße/ Ohligser Straße (L 288) dominieren Grün-Ausweisungen. Den größten Teil nimmt die Ausweisung „Flächen für Wald“ ein. Die Grundstücke Grenzstraße 24 und 26, heute noch mit Wohnhäusern bebaut, werden als private Grünflächen dargestellt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Firma QIAGEN, die mit ihren Neubauten den Gewerbestandort Hilden-Ost maßgeblich prägt, hat für ihre Standorterweiterung und -sicherung ein neues „Masterkonzept“ ausgearbeitet. Dieses Konzept macht Aussagen über die Anordnung der verschiedenen Betriebsteile auf dem Firmengelände sowie über die gegenseitigen Funktionszusammenhänge, Erschließungen usw.

Auch wenn schon der Bebauungsplan Nr. 231 in enger Abstimmung zwischen der Stadt Hilden und QIAGEN entstanden ist, so ist es doch nachvollziehbar, dass sich die betrieblichen Anforderungen im Laufe der vergangenen Jahre geändert haben.

Daher sind die neuen Pläne von QIAGEN im Rahmen des noch gültigen Bebauungsplanes nicht komplett umsetzbar.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 soll somit erreicht werden, dass die beabsichtigten Neubauten und Betriebserweiterungen der Fa. QIAGEN auch tatsächlich realisiert werden können und der Unternehmensstandort langfristig gesichert ist.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Firmengelände von QIAGEN wird durch die Neubauten der letzten Jahre, insbesondere den hufeisenförmigen Verwaltungsbau dominiert.

Die weiteren Gebäude, etwa für Produktion und das Parkhaus, fallen demgegenüber in ihrer städtebaulichen Bedeutung zurück.

Das neue „Master-Konzept“ von QIAGEN soll dazu beitragen, die bestehenden Bauten und die noch benötigten Bauten der Betriebserweiterungen zusammenzufassen.

Hierzu wird ein Gebäuderiegel konzipiert, der sich auf ganzer Länge parallel zur heutigen Hauptzufahrt zum Parkhaus befindet, und hinter dem sich die anderen Betriebsteile gruppieren.

Das Verwaltungsgebäude dagegen bleibt freigestellt, wird aber nach Osten hin erweitert, so dass aus dem „Hufeisen“ eine geschlossene Ellipse wird.

Die geplanten Neubauten werden das Verwaltungsgebäude (inkl. seines Staffelgeschosses) nicht überragen, so dass es auch in der Vertikalen dominierend sein wird.

Mit dem neuen Masterkonzept verbunden ist eine Veränderung der Erschließungskonzeption. Neben der Zufahrt über die QIAGEN-Straße ist nun eine zweite Zufahrt vonnöten, die von der Grenzstraße/Ohligser Straße aus auf das Firmengelände führt.

Durch die Teilung der Zufahrten ergibt sich eine verkehrliche Entzerrung innerhalb des Betriebsgeländes sowie zwischen den unterschiedlichen Ziel- und Quellverkehren der Firma Qiagen (Administration, Produktion und Lager, Forschung und Entwicklung).

In einem eingeschossig bebaubaren Bereich *nördlich* der Planstraße soll eine Einrichtung zur Betreuung von Kindern inkl. Außenspielbereich errichtet werden. In dieser Einrichtung sollen ausschließlich Kinder von Betriebsangehörigen betreut werden, die bei der Firma Qiagen GmbH bzw. bei Unternehmen, die im Bereich des Gewerbegebiets Max-Volmer-Straße / Qiagenstraße ebenfalls ansässig sind und der Qiagen Gruppe angehören, beschäftigt sind. In diese Einrichtung wird das bestehende Betreuungsnetz, das die Firma Qiagen in Kooperation mit der SPE Mühle betreibt, aufgehen.

4.2 Bauweise und äußere Gestaltung

Die Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich natürlich an der heutigen und zukünftigen Bebauung, nämlich den Gewerbebauten der Fa. QIAGEN.

Im Plangebiet erfolgt eine Ausweisung als „Gewerbegebiet (GE)“ mit bis zu fünf Vollgeschossen. Je

nach Teilbereich gibt es unterschiedliche maximale Traufhöhen, die über NN festgesetzt werden. In Bezug zu der vorhandenen Geländehöhe (ca. 82 bis 84 m. über NN) ergeben sich somit folgende maximale Wandhöhen:

Fläche „A“ – (Parkhaus):	~ 13 m
Fläche „B“ – (Kinderbetreuungseinrichtung):	~ 5 m
Fläche „C“ – (Hochregallager u. Produktion):	~ 18 m
Fläche „D“ – (Produktion und Forschung):	~ 23 m
Fläche „D“ – (Produktion im Bestand):	~ 18 m
Fläche „E“ – (Administration im Bestand):	~ 21,5 m
Fläche „E“ – (Erweiterung d. Administration):	~ 17,5 m
Fläche „F“:	~ 22 m

Die Traufhöhen orientieren sich an den Höhen der planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung sowie an den funktionalen Anforderungen.

Die Grundflächenzahl bleibt wie bisher bei 0,8, ebenfalls die Geschossflächenzahl bei 2,4.

Die Bauweise ist üblicherweise „geschlossen“, bedingt durch die Dimensionen der Bauwerke.

4.3 Grünflächen

Es sind durch QIAGEN in den vergangenen Jahren auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 231 insbesondere entlang der Grenzstraße/ Ohligser Straße umfangreiche Grünflächen angelegt worden.

Das neue Masterkonzept von QIAGEN erfordert auch im Grünbereich eine Neuanpassung. Dies beruht insbesondere auf der Inanspruchnahme von bisher als „Grünfläche (Flächen für Wald)“ ausgewiesenen Flächen für eine Bebauung oder für Straßenflächen.

Andererseits werden durch das neue Konzept neue Flächen verfügbar, die man neu in eine umfassende und kohärent geplante Grüngestaltung des Firmengeländes einbeziehen kann.

Durch den im Zuge des Bauleitplanverfahrens erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Landschaftsarchitekten K. Louafi, Berlin, aus März 2006 wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft spezifiziert, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt und entsprechende Kompensationsvorschläge gemacht.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen von privaten Grünflächen (u.a. Grenzstraße 24 und 26). Im Detail wird dabei von dem planerischen „Bestand“ ausgegangen, der durch den Bebauungsplan Nr. 231 vorgegeben wird und der noch nicht komplett umgesetzt wurde.

Bei den erweiterten Eingriffsmöglichkeiten handelt es sich im wesentlichen um die Inanspruchnahme bisher nicht überbaubarer Grundstücksflächen, sei es für Erweiterungsgebäude oder die geplante Zufahrt zur Grenzstraße/ Ohligser Straße L 288 hin.

Der entlang der Ohligser Straße / Grenzstraße vorgesehene Grün- und Waldstreifen ist Teil eines planungsrechtlich vorgesehenen „Biotopverbunds“ zwischen dem Ittertal im Norden und der Ohligser Heide im Süden. Diese Verbindungsfunktion wird durch den „Betriebskindergarten“ sowie die neue Planstraße grundsätzlich gestört. Um diese Störung zu reduzieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachflächen des Baukörpers extensiv zu begrünen und beidseitig der Planstraße Baumpflanzungen durchzuführen sind.

Um die Frage abzuwägen, ob die Störung des Verbundkorridors noch verträglich ist, ist zunächst der

Biotopverbund Ohligser Heide – Ittertal grundsätzlich zu betrachten. Der planungsrechtlich vorgesehene Grünkorridor entlang der Grenzstraße / Ohligser Straße hat aus Sicht der Stadt Hilden vor allem die Funktion, das Stadtgebiet Hildens gegenüber Solingen-Ohligs auch optisch abzugrenzen. Ein Biotopverbund zwischen der Ohligser Heide und dem Ittertal ist an dieser Stelle aus Sicht der Stadt Hilden auch künftig schon deshalb nicht realisierbar, weil im Bereich der Walder Str. mit einem Verkehr von ca. 16.500 Kfz/Tag (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Hilden – Analyse 2001) sowie der südlich der Walder Straße / Hildener Straße möglichen Bebauung nach § 34 BauGB dieser Korridor definitiv für Kleintiere unterbrochen wird. Für Tiere, die diese Unterbrechung überwinden können, ist auch die Störung durch die neue Gemeindestraße und den „Betriebskindergarten“ mit seinen Grünbestandteilen – insbesondere auf Grund der festzusetzenden Minderungsmaßnahmen – überwindbar.

Vor diesem Hintergrund wird der Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Straßen sowie auf dem Betriebsgelände der Firma Qiagen GmbH durch Schaffung einer unmittelbaren Zufahrt zum überörtlichen klassifizierten Straßennetz sowie dem eventuellen Bau eines „Betriebskindergarten“ inkl. Betreuungsnest für Kinder unter 3 Jahren der Vorrang eingeräumt.

Grundsätzlich bleibt es zwar entlang der L 288 (Grenzstraße/ Ohligser Straße) auch weiterhin bei der Ausweisung „Fläche für Wald“, allerdings nicht ganz in der bisher festgesetzten Breite. Insbesondere ist im Bereich der Ohligser Straße berücksichtigt, dass der Bebauungsplan Nr. 231 auch Flächen des Landesbetriebs Straße.NRW als Fläche für Wald festsetzt, obwohl diese Festsetzung nicht umsetzbar war und ist. In dieser Fläche liegen das Bankett der Straße und die zugehörige Muldenversickerung zur Entwässerung der Verkehrsfläche.

Auf der westlichen Seite der festgesetzten Waldflächen ist zu berücksichtigen, dass zwischen den zu errichtenden Gebäuden und dem Wald ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten ist.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet ist heute schon teilweise bebaut und befindet sich in Nutzung. Die Haupteerschließung erfolgt über die Max-Volmer-Straße und die Qiagenstraße.

Zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und zur Entlastung der Zufahrt über die Qiagenstraße ist es das Bestreben der Fa. QIAGEN, ihr Betriebsgelände über eine zweite Zufahrt zu erschließen.

Da die an den Bebauungsplan östlich angrenzende Grenzstraße / Ohligser Straße eine klassifizierte Straße außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt ist (L 288), dürfen an diese Straße keine unmittelbaren Grundstückszufahrten errichtet werden. Deshalb ist es in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der L 288 vorgesehen, eine neue Gemeindestraße an die Grenzstraße/ Ohligser Straße (L 288) anzubinden. Diese Gemeindestraße soll an der Stelle der heutigen Feuerwehr-/ Baustellenzufahrt errichtet werden.

Für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurde eine entsprechende gutachterliche Expertise erstellt, aus der hervorgeht, dass auf die Verkehrsabläufe auf der L 288 keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, 3/2006).

Voraussetzungen dafür sind der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Ausbau der Einmündung im Bereich Grenzstraße/ Ohligser Straße L 288 (u.a. mit einer Linksabbiegerspur). Grundlage der nachrichtlichen Darstellung und der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie ist der straßenbautechnische Vorentwurf des Büros Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH.

Das durch die Erweiterung der Fa. QIAGEN erzeugte höhere Verkehrsaufkommen kann unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen so abgewickelt werden, dass für alle motorisierten Verkehrsteilnehmer ein befriedigender Verkehrsfluss gewährleistet wird, ohne dass an dieser Stelle eine zusätzliche Signalanlage errichtet werden muss.

Die erwähnte Untersuchung kommt jedoch zum Schluss, dass im Bereich des Knotens Walder Straße / Hildener Straße / Grenzstraße Anpassungen des heutigen Signalprogramms notwendig sind, um einen

leistungsfähigen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Zum Bau des Anbindungsknoten Planstraße / Ohligser Straße, der wie erläutert durch das Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erstellt wurde, ist zu erläutern, dass die im Planentwurf dargestellte Straßenbegrenzungslinie das Bankett der Straße umfasst. Die Entwässerung auf dieser Straßenseite erfolgt „über die Schulter“ in eine Mulde oder Graben, der in der festgesetzten Grünfläche liegt. Weiterhin sind nachrichtlich die freizuhaltenden Sichtdreiecke dargestellt, die nur mit Pflanzen bepflanzt werden dürfen, die die Sicht nicht behindern (z.B. niedrig wachsende Pflanzen oder hochstämmige Bäume).

Parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren wird im übrigen die Anpassung der Lichtsignalanlage an dem Knoten Walder Straße / Hildener Straße / Grenzstraße in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straße.NRW sowie dem Vermögensbetrieb der Stadt Solingen noch konkret geplant werden.

Durch das Ingenieurbüro Graner und Partner, Bergisch Gladbach wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten zu den entstehenden Geräuschimmissionen der Zu- / Ausfahrt-Nord in der Nachbarschaft durch zusätzlichen Pkw- und Lkw-Verkehr erarbeitet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Darüber hinaus führt der durch das Planvorhaben induzierte Verkehr auf den öffentlichen Straßen zu keiner relevanten Erhöhung der vorhandenen Immissionspegel, so dass die Forderung der Ziffer 7.4 der TA-Lärm in vollem Umfang erfüllt wird.

Somit muss davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften weiter entwickelt werden kann

Die Anbindung an das Netz des Öffentlichen Nahverkehrs wird weiterhin über die Haltestelle „Hilden, Trothilden“ und „Solingen, Grenzstraße“ an der Walder Straße L85 gewährleistet. Hier halten die Linien 782 und 783 der Rheinbahn AG, die das Plangebiet mit Solingen-Ohligs, Düsseldorf und Hilden verbinden. Die Haltestelle „Solingen, Grenzstraße“ wird weiterhin von der Buslinie 792 bedient, die Solingen-Ohligs mit Haan verbindet.

An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Fuß-/ Radweg, der die Grenzstraße/ Ohligser Straße L 288 mit der Max-Volmer-Straße verbindet.

Über die Max-Volmer-Straße ist über einen weiteren Fuß-/Radweg die Straße Kalstert zu erreichen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist schon derzeit an die Leitungsnetze innerhalb der Stadt Hilden angeschlossen (Gas, Wasser, Strom, Kanalisation). Die Erweiterungsbauten treffen daher auf eine entsprechende Infrastruktur.

In der Max-Volmer-Straße / Qiagenstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, da der Generalentwässerungsplan vorsieht, das Ende der 80-iger Jahre geplante Gewerbegebiet rund um die Max-Volmer-Straße im Mischsystem zu entwässern.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 Ende der 90-iger Jahre wurde für die Erweiterung des Gewerbegebiets auf Grund der zwischenzeitlich geänderten wasserrechtlichen Rahmenbedingungen festgelegt, dass das unverschmutzte Regenwasser einer Versickerung mit Überlauf an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Kalstert und nur das Schmutzwasser und nur ein geringer Teil des Regenwassers dem Mischwasserkanal zugeführt werden darf.

Im Auftrag der Firma Qiagen hat das Ingenieurbüro Turrek, Düsseldorf, einen Antrag zur Entwässerung der im Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung festzusetzenden gewerblichen Bauflächen erarbeitet.

Dieser Entwässerungsantrag wurde mit dem zuständigen Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmt.

Das anfallende Niederschlagswasser des Administrationsgebäudes (Fläche „E“) und die nördliche Hälfte des vorhandenen Produktionsgebäudes (Fläche „D“ tlw.) sowie der Dachflächen des geplanten Logistikzentrums inkl. Erweiterung (Fläche „C“ – östlicher Teil) wird über eine Mulden- / Rigolenversickerung abgeleitet. Die Rigole führt entlang des festgesetzten Waldstreifens (Fläche Ia) zu einem Graben- / Muldensystem im Bereich des „Betriebskindergartens“ (und als Notüberlauf weiter zur Fläche III. Eine Verbindung zum Regenwasserkanal Kalstert als weiterer „Notüberlauf“ ist nicht erforderlich). Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen des „Betriebskindergartens“ wird ebenfalls über dieses Versickerungssystem abgeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen sowie das „saubere“ Niederschlagswasser der Dachflächen des geplanten Gebäudes in Richtung Nord-Süd (westlicher Teil der Flächen C und südlicher Teil der Fläche D) – auf Grundlage der Übergangsgenehmigung – werden in das Mischwasserkanaalsystem in der Max-Volmer-Straße / Qiagenstraße abgeleitet, ebenfalls das Oberflächenwasser der Flächen F.

Grundlage für die gewählte Vorgehensweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 231 sowie die „Gutachterliche Stellungnahme zur Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes“ des Ingenieurbüros Müller, Hilden vom 02.11.2000.

Bezüglich der Gas-, Wasser- und Stromversorgung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Leitungen der Stadtwerke Hilden GmbH erschlossen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es eventuell notwendig ist die entsprechenden Versorgungsnetze außerhalb des Bebauungsplangebiets zu verstärken. Diese Verstärkungsarbeiten können umfangreiche Neuverlegungsarbeiten im Stadtgebiet erforderlich machen.

4.6 Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nach geltendem Planungsrecht ist die Ansiedlung auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe möglich. Da jedoch im Plangebiet selbst 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 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 Bebauungsplans 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 3. 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 ‚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.

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 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. 231, 3. Änderung ausgeschlossen.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, der Fa. QIAGEN die Umsetzung ihres „Master-Konzeptes“ für die notwendigen Betriebserweiterungen zu ermöglichen.

Schon heute handelt es sich bei dem Plangebiet zwischen Qiagenstraße und Grenzstraße/ Ohligser Straße (L 288) um den zentralen Sitz der Firma, geprägt durch das freistehende Gebäude der „Zentralen Administration“. Dazu kommen Produktionsgebäude, Lagergebäude, ein Parkhaus und weitere Firmennutzungen.

Im Zuge der geplanten Firmenexpansion soll die Anzahl der Arbeitsplätze an diesem Standort auf ca. 1100 Mitarbeiter erhöht werden. Im überarbeiteten „Master-Konzept“ der Firma Qiagen ist vorgesehen, mögliche Neubauten neu zu dem Gebäudebestand hin auszurichten und vorhandene Bauten zu erweitern. Auch die Erschließung soll optimiert werden.

Im Kern beinhaltet dieser Bebauungsplan daher neue überbaubare Flächen in einem Gewerbegebiet sowie eine neue Erschließungsstraße zur östlich gelegenen L 288 (Grenzstraße/ Ohligser Straße).

Durch diese neuen Baumöglichkeiten, insbesondere für einen „Betriebskindergarten“ am nördlichen Rand des Plangebietes, und durch die Erschließungsstraße wird ein Bereich beeinträchtigt, der durch den Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 231 und den Flächennutzungsplan der Stadt Hilden als „Waldfläche“ ausgewiesen wurde. Dieser befindet sich parallel der L 288 und bildet die optische Grenze zur Nachbarstadt Solingen. Diese Grün- und Waldfläche ist weiterhin Teil eines planungsrechtlich vorgesehenen „Biotopverbunds“ zwischen dem Ittertal im Norden und der Ohligser Heide im Süden.

Durch die neue Erschließungsstraße von Osten her kommt es durch das Vorhaben zudem zu einigen Verlagerungen hinsichtlich der Verteilung der Ziel- und Quellverkehre zum QIAGEN-Firmengelände. Im Zuge des geplanten Ausbaus des Standortes Hilden wird es auch zu einer Ausweitung der Zahl der Arbeitskräfte kommen und damit zu einem Anstieg der Verkehrsbelastungen (wiederum einhergehend mit möglicherweise steigender Lärmbelastung).

5.2 Bestandsaufnahme/ Beschreibung der Umweltsituation

Das Plangebiet ist nach Westen hin, zur Qiagenstraße und zur Max-Volmer-Straße, weitgehend mit Gewerbebauten bestanden. Darüber hinaus gibt es dort die unvermeidlichen betrieblichen Verkehrsflächen.

Nach Osten hin, insbesondere entlang der Grenzstraße/Ohligser Straße gibt es eine andere Situation. Im südöstlichen Plangebiet existiert eine durchgeplante und sich langsam entwickelnde neue Grünfläche, die von einem Wechsel von baumbestanden Flächen und Wiesenbereichen charakterisiert wird. Nach Norden hin schließt sich hier dann das Gelände der Grundstücke Grenzstraße 24/26 an. Hierbei handelt es sich um zwei ältere Wohngebäude, die zwar Bestandsschutz genießen, jedoch langfristig durch Grünflächen ersetzt werden sollen, um die „Grünkulisse“ entlang der L 288 zu komplettieren. Bei den Freiflächen dieser Gebäude handelt es sich um typische Hausgärten. Die „Umwandlung“ in eine Grünfläche – als optische Trennung zur Stadt Solingen hin – ist Gegenstand und Inhalt der städtischen Planungen schon seit 1960.

Der sich nun anschließende nördliche Teilbereich des Plangebietes ist zunächst durch große Brachflächen geprägt. Diese sind Überbleibsel der bisherigen Bautätigkeiten oder auch der früheren Ackernutzung.

Entlang der Grenzstraße/ Ohligser Straße steht eine straßenbegleitende Baumreihe, im Bereich der Ohligser Straße schon nicht mehr auf dem Gelände der Fa. QIAGEN.

In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein kleines Wäldchen. Zwischen dem Parkhaus und der Straße Kalstert im Norden gibt es wiederum brachliegende Flächen.

Im Westen schließlich grenzt eine Hecke das Plangebiet zur Fa. Wielpütz hin ab.

Zur Bestandsaufnahme gehört allerdings auch der Hinweis, dass zur Beurteilung der Situation nicht nur der tatsächliche Bestand vor Ort herangezogen wird, sondern auch die durch den Bebauungsplan

Nr. 231 aus dem Jahr 1998 induzierte „Planrealität“ in Sachen Bebauung, Begrünung und Kompensation, die bis jetzt nur in Teilen umgesetzt wurde, gleichwohl aber zu berücksichtigen ist.

5.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Hilden. Es ist durch die vorhandene Gewerbebebauung stark vorgeprägt. Die östliche Grenze des Plangebietes ist die Grenzstraße/ Ohligser Straße (L 288), die mit ca. 6.100 Kfz/ T als Hauptverkehrsstraße Solingen-Ohligs und Haan verbindet. Diese Straße wird durch die geplanten Erweiterungen und Umorganisationen zusätzlich belastet werden. Dies kann, muss aber nicht Auswirkungen auf die östlich gelegene Wohnbebauung haben. Im Plangebiet selbst gibt es zwei Wohnhäuser an der Grenzstraße/ Ohligser Straße. Diese sind seit 1960 als „Grünfläche“ überplant. *An dieser Ausweisung ändert sich nichts, jedoch bleibt durch den Bestandsschutz die heutige Wohnfunktion unberührt.* Der vorhandene Fußweg zwischen Max-Volmer-Straße und Grenzstraße/ Ohligser Straße macht das Gewerbegebiet Hilden-Ost auch für nicht dort arbeitende Menschen durchgängig und erfahrbar.

5.2.2 Landschaft/Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich zwischen den Städten Hilden und Solingen. Insbesondere der sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ergebende Waldstreifen, der nur teilweise schon existiert, ist als klar wahrnehmbare Trennung zwischen den beiden Stadtgebieten gedacht.

Ansonsten handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um den Bestandteil einer attraktiven offenen Landschaft, sondern um ehemalige landwirtschaftliche Restfläche, eingeschlossen zwischen alten Industrie- und Gewerbeflächen im Westen und dem Siedlungsrand des Solinger Stadtteils Ohligs im Osten. Auch nach Süden schließt sich eine Bebauung an. Lediglich nach Norden hin, in Richtung Itterbach, bestehen einige kleinere Grünbereiche, der direkte Zugang in die Itterauen ist jedoch wiederum durch eine Straße und Streu-Bebauung behindert.

5.2.3 Boden/ Altlasten

Der größte Teil des Plangebietes ist nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann eingestuft.

Dies ist nahe liegend, da es sich hierbei – bis zu den Baumaßnahmen, die auf dem Bebauungsplan Nr. 231 aus dem Jahr 1998 beruhen – um vorwiegend als Acker genutzte Flächen handelte.

Der Südwesten des Plangebietes allerdings ragt in die Altlastenverdachtsfläche 6871/3 Hi „Ehem. Betriebsgelände der Fa. Bremshey“ hinein. Hier hat es schon zu Beginn der 1990er Jahre entsprechende Sanierungsarbeiten gegeben.

Die von dieser 3. Änderung betroffenen Bereiche sind als saniert zu betrachten. Nach Erkenntnis der Unteren Bodenschutzbehörde ist davon auszugehen, dass von der Fläche unter der Voraussetzung einer ausschließlichen gewerblichen Folgenutzung keine Gefahren mehr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung ausgehen.

5.2.4 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet und seine unmittelbare Nachbarschaft sind schon seit vielen Jahrzehnten, z.T. seit über 100 Jahren von intensiver industriell-gewerblicher Nutzung geprägt. Es ist zudem von Bebauung umgeben. Teile wurden langjährig intensiv-landwirtschaftlich genutzt.

Lediglich im Nordosten des Plangebietes gibt es ein kleines Wäldchen, selbst das aber ist zumindest teilweise einmal baulich genutzt gewesen.

Insgesamt also sind Plangebiet und Umgebung seit langer Zeit anthropogen überformt.

Insofern liegt es nahe, dass es sich beim Plangebiet nicht um bevorzugten Lebensraum von Wildtierarten handeln kann, gleiches gilt für Pflanzen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich im Plangebiet ausschließlich Kulturfolger-Arten von

Fauna und Flora befinden.

Es gilt in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass die Situation sich noch stärker in Richtung einer „ausgeräumten Stadtlandschaft“ annähert, wenn man die „Planrealität“ des Bebauungsplanes Nr. 231 aus dem Jahr 1998 als Grundlage nimmt. Bei einer Umsetzung dieses Bebauungsplanes gäbe es noch weitaus weniger Lebensraum für Tiere und Pflanzen, da sich an dieser Stelle mittlerweile ein „ausgewachsenes“ Gewerbegebiet befinden würde.

Weder hat der Landschaftsplaner während der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags festgestellt, dass im Plangebiet Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tieren im Planungsraum vorhanden sind, noch ist das Vorhandensein *solcher Arten* der Unteren Landschaftsbehörde bekannt.

5.2.5 Wasser

Im Plangebiet gibt es keine oberirdischen Wasserläufe. Lediglich im nördlich angrenzenden Haaner Stadtgebiet (nördlich der Straße Kalstert) gibt es den Itter-Bach, allerdings in einer Entfernung von ca. 200m.

Während das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Mischwasser-Kanalnetz abgeleitet wird, gilt für das Niederschlagswasser zweierlei. Ein Teil wird ebenfalls an das Kanalnetz angeschlossen, ein anderer Teil wird auf den Grundstücksflächen versickert.

Nähere Ausführungen hierzu sind in Punkt 4.5 der Begründung enthalten.

Der entsprechende Entwässerungsantrag wird mit dem zuständigen Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmt.

Eine Verschlechterung der entwässerungstechnischen Situation oder gar eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes sind somit durch die Planmaßnahme nicht zu erwarten. Vielmehr haben sich die angesetzten abflusswirksamen Flächen aufgrund der Versickerung auf dem Qiagen-Gelände verringert, ein Notüberlauf in den Entlastungskanal Kalstert ist nicht mehr erforderlich.

5.2.6 Klima/ Luft/ Lärm

Das Plangebiet ist nur von untergeordneter kleinklimatischer Bedeutung, was insbesondere an seiner schon vorhandenen und planungsrechtlich möglichen gewerblichen Bebauung liegt.

Die Flächen entlang der L 288 werden sich allerdings im Laufe der Jahre zu wertvollen Sauerstoff-Spendern entwickeln. Dies gilt für die bereits hergestellten Flächen im Südosten des Plangebietes genauso wie für die noch anzulegenden Flächen im Nordosten.

Da es sich bei der Art der für das Plangebiet ausgewiesenen Nutzung um ein Gewerbegebiet handelt, in dem laut Bebauungsplan Nr. 231 aus Immissionsschutztechnischer Sicht nur unproblematische Betriebe zulässig sind, können weitere mögliche Konfliktbereiche hier zunächst nicht ausgemacht werden.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Durch das hier anstehende Bebauungsplanänderungsverfahren werden Kultur- und Sachgüter nicht in erkennbarer Weise beeinträchtigt.

Es gibt im Plangebiet keine bekannten und in der Denkmalliste der Stadt Hilden enthaltenen Gebäude; ebenso gibt es keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern.

Bezüglich der Existenz von Bodendenkmälern ist allerdings zu berücksichtigen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb

auch für das Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Falls – wider Erwarten – archäologische Bodenfunde und Befunde auftreten, ist gemäß den §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW die Stadt Hilden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind in diesem Fall zunächst unverändert zu erhalten.

Vorhandene Gebäude genießen – auch wenn sie „überplant“ sind – Bestandsschutz.

5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes

Der neue Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung hat ein Projekt zum Gegenstand, welches im großen und ganzen als „Umstrukturierung eines bereits erschlossenen und teilbebauten Gewerbegebietes“ bezeichnet werden kann.

Ohnehin schon als „überbaubar“ dargestellte Flächen werden neu zugeschnitten und in geringem Maße erweitert, aber auch bisher überbaubare Grundstücksteile als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (im Vergleich zum derzeitigen Bebauungsplan Nr. 231).

Die Lage am Siedlungsrand sowie die schon vorhandene gewerbliche Nutzung und der heutige Zustand des Plangebietes führen dazu, das Gebiet als „nicht umweltrelevant“ einordnen zu können.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsthematik wird in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt. Die sich ergebenden Kompensationsdefizite können im Bereich der Stadt Hilden, jedoch nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

Der entlang der Ohligser Straße / Grenzstraße planungsrechtlich vorgesehene Grün- und Waldstreifen ist Teil eines „Biotopverbunds“ zwischen dem Ittertal im Norden und der Ohligser Heide im Süden. Diese Verbindungsfunktion wird durch den „Betriebskinderkarten“ sowie der neuen Planstraße grundsätzlich gestört. Um diese Störung zu reduzieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachflächen des Baukörpers extensiv zu begrünen und beidseitig der Planstraße Baumpflanzungen durchzuführen sind. Weiterhin sind 40% der Fassadenflächen des „Betriebskindergartens“ zu begrünen, 30% der zugehörigen Freiflächen zwar kindgerecht, aber auch ökologisch hochwertig zu gestalten sowie ein Kriechtunnel für Kleintiere (z.B. Frösche) parallel zum unter der geplanten Zufahrt verlaufenden „Fließgrabens“ anzulegen.

Um die Frage abzuwägen, ob die Störung des Verbundkorridors noch verträglich ist, ist zunächst der Biotopverbund Ohligser Heide – Ittertal grundsätzlich zu betrachten. Der planungsrechtlich vorgesehene Grünkorridor entlang der Grenzstraße / Ohligser Straße hat aus Sicht der Stadt Hilden vor allem die Funktion, das Stadtgebiet Hildens gegenüber Solingen-Ohligs auch optisch abzugrenzen. Ein Biotopverbund zwischen der Ohligser Heide und dem Ittertal ist an dieser Stelle aus Sicht der Stadt Hilden auch künftig schon deshalb nicht realisierbar, weil im Bereich der Walder Str. mit einem Verkehr von ca. 16.500 Kfz/Tag (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Hilden – Analyse 2001) sowie der südlich der Walder Straße / Hildener Straße möglichen Bebauung nach § 34 BauGB dieser Korridor definitiv für Kleintiere unterbrochen wird. Für Tiere, die diese Unterbrechung überwinden können, ist auch die Störung mit der neuen Gemeindestraße und des „Betriebskindergartens“ mit seinen Grünbestandteilen – insbesondere auf Grund der festzusetzenden Minderungsmaßnahmen – überwindbar.

Grundsätzlich bleibt es zwar entlang der L 288 (Grenzstraße/ Ohligser Straße) auch weiterhin bei der Ausweisung „Fläche für Wald“, allerdings nicht ganz in der bisher im Bebauungsplan Nr. 231 festgesetzten Breite. Insbesondere ist im Bereich der Ohligser Straße berücksichtigt, dass der Bebauungsplan Nr. 231 auch Flächen des Landesbetriebs Straße.NRW als Fläche für Wald festsetzt, obwohl diese Festsetzung nicht umsetzbar war und ist. In dieser Fläche liegen das Bankett der Straße und die zugehörige Muldenversickerung zur Entwässerung der Verkehrsfläche. Auf der westlichen Seite der festgesetzten Waldflächen ist zu berücksichtigen, dass zwischen den zu errichtenden Gebäuden und dem Wald ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten ist.

Die Verkehrssituation im Grenzbereich zwischen Hilden und Solingen wird nach gutachterlicher Aus-

sage nicht verschlechtert, weder an Knotenpunkten noch auf der Strecke. Allerdings sind bauliche Anpassungsarbeiten erforderlich.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Umweltzustand durch die Projekte, die der Bebauungsplan ermöglichen soll, nicht negativ beeinflusst wird.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Projekte werden Eingriffe in „Natur und Landschaft“ hervorgerufen. Zwar handelt es sich nicht um eine bisher „nicht überplante Fläche“, sondern um Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 231 aus dem Jahr 1998. Diese sind zum großen Teil bereits als überbaubar ausgewiesen.

Dennoch werden an manchen Stellen des Bebauungsplans neue überbaubare Flächen definiert.

Um das Ausmaß der neuen Eingriffe in „Natur und Landschaft“ zu bestimmen, wurde durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Landschaftsarchitekten Kamel Louafi, Berlin im März 2006 der ursprüngliche Fachbeitrag überarbeitet. *Eine weitere Überarbeitung wurde im Dezember 2006 erforderlich.*

Dieser Beitrag macht Aussagen zu dem Kompensationsdefizit, welches durch die Planungen entsteht, zu den Grüngestaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und zu den Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Im einzelnen:

Der Vergleich zwischen der „Planrealität“ des Bebauungsplanes Nr. 231 und dem neuen Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 91.000 ökologischen Wert-Punkten.

Dieses Defizit entsteht trotz der im Bebauungsplan-Gebiet definierten Maßnahmen. Hierzu gehören der Erhalt der vorhandenen Bäumen, der Erhalt des Birkenwäldchen im Nordosten des Plangebietes und die Begrünung der nicht-überbaubaren Flächen. Hier sollen u.a. neue Bäume angepflanzt werden. Im Detail werden im Bebauungsplan vier Flächen ausgewiesen (1a, 1b, 2, 3, 4), für die jeweils in den textlichen Festsetzungen die Art der Begrünung, Pflanzlisten etc. festgelegt werden.

Es werden Maßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung vorgegeben. Ebenfalls wird Dachbegrünung in einem Umfang von mind. 3200m² festgelegt.

Um das Defizit letztlich ausgleichen zu können, werden auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bei dieser externen Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um die Umwandlung von derzeitigen Ackerflächen im Bereich Kesselsweier in einen *standortgerechten Buchen-Eichenwald* bzw. in extensive Mähwiesen. Dies geschieht auf einer Größe von ca. 1, 85 ha; überzählige Wert-Punkte aus diesen Maßnahmen werden dem Öko-Konto der Stadt Hilden gutgeschrieben.

Unter Heranziehung dieser Maßnahme wird eine Vollkompensation erreicht.

5.4 Immissionsschutz

Immissionsschutztechnische Probleme werden durch den Bebauungsplan bzw. die durch ihn ermöglichten Projekte nicht erwartet.

Hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen, die durch die neue Planstraße als Zufahrt für das Betriebsgelände Qiagen entstehen könnten, wurde ein „Schalltechnisches Prognosegutachten“ erstellt (Graner+Partner, Bergisch Gladbach, März 2006).

Diese zusätzlichen „neuen“ Immissionen könnten durch den hinzukommenden Werksverkehr (Pkw u. Lkw) erzeugt werden.

Im Ergebnis kommt das Schalltechnische Prognosegutachten zu der Aussage, „dass die Immissions-

richtwerte der TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Darüber hinaus führt der durch das Planvorhaben induzierte Verkehr auf den öffentlichen Straßen zu keiner relevanten Erhöhung der vorhandenen Immissionspegel, so dass die Forderung der Ziffer 7.4 der TA Lärm in vollem Umfang erfüllt wird.

Somit muss davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften weiter entwickelt werden kann.“ (S. 15 des Gutachtens).

In den Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung werden weiterhin die Festsetzungen der zulässigen und unzulässigen Betriebe aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 231 ohne Änderung übernommen. Deshalb werden die Belange des Immissionsschutzes ausreichend gewahrt und es können weitere mögliche Konfliktbereiche hier nicht ausgemacht werden.

5.5 Planalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung ist eine Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 231 aus dem Jahr 1998. Schon dieser Bebauungsplan wies den heute betroffenen Bereich als Gewerbegebiet aus.

Die Fa. QIAGEN erwarb die Flächen als langfristigen und ausbaufähigen Unternehmensstandort und begann zügig mit verschiedenen Neubaumaßnahmen.

Dies begann von Beginn an auf der Basis eines sog. „Master-Planes“, also einer Vorstellung über die zukünftige Gestaltung und Bebauung des Firmengeländes bis hin zum „End-Zustand“.

Die hier vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf der Absicht, nach Änderung des „Master-Konzepts“ das vorhandene und überplante Firmengelände auch tatsächlich als solches zu nutzen und den Unternehmensstandort somit langfristig zu sichern.

Eine sog. „Null-Alternative“ gibt es damit zu dem vorliegenden Plan nicht.

Als Planalternative war der Verzicht auf die Planstraße zu untersuchen. In diesem Fall müsste künftig der sämtliche Ziel- und Quellverkehr weiterhin ausschließlich über den Verkehrsknoten Walder Straße / Max-Volmer-Straße und anschließend über die Max-Volmer-Straße sowie die Qiagenstraße geführt werden. Das führt auf dem Firmengelände der Firma Qiagen GmbH aufgrund der dadurch entstehenden kreuzenden Verkehrsströme zu erheblichen Risiken für die Mitarbeiter. Außerdem sind auch die Anlieger an der Walder Straße und die sonstigen Gewerbetreibenden im Gewerbegebiet mit ihren Erweiterungsabsichten (hier z.B. die Firma Wielpütz: siehe Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung) hiervon betroffen. Die Qiagenstrasse würde sich voraussichtlich – insbesondere hinsichtlich der abschbaren Vergrößerung des Ziel- und Quellverkehrs der Firma Qiagen – zum Engpass entwickeln. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass an der Stelle der geplanten neue Straße sich bereits eine Feuerwehrezufahrt befindet.

Da durch das Verkehrsgutachten nachgewiesen wurde, dass durch die weitere Zufahrt das Verkehrsgeschehen auf den Straßen nicht eingeschränkt oder gestört wird und die zu erwartenden Lärmemissionen den Rahmen der TA Lärm erheblich unterschreiten, wird der Entlastung des fließenden und ruhenden Verkehrs auf der Qiagenstrasse und der Max-Volmer-Strasse der Vorrang eingeräumt.

Vorliegende Konzeptideen zur Erweiterung des Betriebes am gegebenen Standort wurden im Zuge der Vorentwurfsplanung und der Bebauungsplan-Aufstellung konkretisiert und optimiert.

Somit stellt der nun dargestellte Planentwurf die beste Lösung für die Planaufgabe dar.

5.6 Maßnahme des Monitoring

Planbedingte „erhebliche“ Umweltauswirkungen werden, wenn überhaupt, nur durch Versiegelung und Überbauung heute in dieser Hinsicht nicht belasteter Flächen erzeugt. Hiervon ist das Schutzgut „Natur und Landschaft“ betroffen.

Durch den Ausgleich der hervorgerufenen Eingriffe an anderer Stelle im Stadtgebiet heben sich Umweltbe- und -entlastungen, die der Bebauungsplan induziert, gegenseitig auf.

Ob diese Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich erfolgreich sind, ist Gegenstand von Monitoringmaßnahmen.

Im vorliegenden Falle führt die Abteilung „Grünflächen/ Forst“ des städtischen Tiefbau- und Grünflächenamtes die Umsetzung, Kontrolle und Entwicklungskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durch.

Weiterhin ist die Durchführung des Bebauungsplanes auch in Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die im Umweltbericht und damit bei der planerischen Abwägung bedacht worden sind, bei denen jedoch Prognoseunsicherheiten bestehen.

Dies bezieht sich im vorliegenden Fall insbesondere auf die Folgen der zukünftigen Verkehrsbelastungen in Höhe der neuen Grundstückszufahrt zu QIAGEN an der Grenzstraße/ Ohligser Straße (L 288) und die damit verbundenen Lärmbelastungen.

Aufgrund des Schalltechnischen Prognosegutachtens 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 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

Der Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung hat ein neues Konzept der geplanten Betriebserweiterung der Fa. Qiagen zum Gegenstand. Es werden eine neue Zufahrt zum Betriebsgelände und überbaubare Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen; diese Änderungen im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 231 führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft, sowohl in tatsächlicher Hinsicht als auch auf Basis der „Planrealität“ des Bebauungsplanes Nr. 231.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar; durch die Heranziehung einer externen Ausgleichsfläche im Bereich Kesselsweier ist jedoch eine Komplett-Kompensation möglich.

Die Verkehrssituation im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung wird sich durch die Planungsmaßnahme nicht negativ entwickeln. Auch im Bereich der Emissionen bzw. Immissionen führt die Umsetzung des Planprojektes nicht zu negativen Umwelteinflüssen.

Vielmehr bleibt die optische Trennung zwischen den Städten Hilden und Solingen bestehen (durch den geplanten Wald-Streifen), zudem werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und mittelfristig neue geschaffen.

6. **Bodenordnung**

Für die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7. **Kosten und Zeitpunkt der Durchführung**

Der Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung bildet das „Master-Konzept“ der Fa. Qiagen für den Endausbau ihres Firmenstandortes in Hilden ab.

Mit ersten Umsetzungsmaßnahmen (hier: Bau eines Hochregallagers) ist allerdings auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 231 schon im Jahr 2006/2007 zu rechnen. Der Ausbau der bestehenden Feuerwehr-/ Baustellenzufahrt zu einer neuen Gemeindestraße mit Zufahrt zum Gelände der Firma Qiagen erfolgt kurzfristig nach Rechtskraft dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 231.

Die Stadt Hilden hat die Kosten zur Errichtung der Planstraße, für den Umbau der Ohligser Straße im Bereich des neuen Verkehrsknotens (u.a. Errichtung der Linksabbiegespur) sowie zur Anpassung der Lichtsignalanlage am Verkehrsknoten Walder Straße / Hildener Straße / Grenzstraße zu tragen. In einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ist die Beteiligung der Firma Qiagen an den Kosten noch festzulegen.

Hilden, den 03.01.2007

Im Auftrag



(Groll)

Techn. Angestellter
-Sachgebietsleiter-

**Zusammenfassende Umwelterklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum
Bebauungsplan-Verfahren Nr. 231, 3. Änderung**

- * Der Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung beschäftigt sich mit einem Projekt an der östlichen Grenze des Hildener Stadtgebietes, es handelt sich um die planungsrechtliche Absicherung für die Umsetzung des Standortentwicklungskonzeptes der ansässigen Firma QIAGEN.

Durch die Lage im Stadtgebiet sowie Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich umweltrelevante Fragestellungen besonders hinsichtlich der Aspekte Lärm, Inanspruchnahme nicht versiegelter Böden sowie Anschluß an die Verkehrsinfrastruktur.

Daher wurden im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens ein Schalltechnisches Prognosegutachten, eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung und Erweiterung von QIAGEN sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Aus einem früheren Planverfahren gibt es zudem eine gutachterliche Stellungnahme zur Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Bebauungsplangebiet.

Das *Schalltechnische Prognosegutachten* kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Darüber hinaus führt der durch das Planvorhaben induzierte Verkehr auf den öffentlichen Straßen zu keiner relevanten Erhöhung der vorhandenen Immissionspegel. Der Bebauungsplan wurde daher im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften entwickelt.

Die *Verkehrsuntersuchung* hat insbesondere zwei Aspekte zum Gegenstand, zum einen die direkte Anbindung des Plangebietes an die Ohligser Straße, zum anderen die Leistungsfähigkeit des Lichtsignalgeregelten Knotenpunktes Hildener Straße/ Grenzstraße (auf dem Stadtgebiet Solingen). Die Ingenieurtechnische Ausgestaltung des Anschlusses an die Ohligser Straße ist in ihren äußeren Abmessungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hildener Straße/ Grenzstraße wurde eine Umplanung des gültigen Steuerprogrammes der dortigen Lichtsignalanlage erarbeitet, die in absehbarer Zeit auch umgesetzt werden wird. Einzelheiten regelt ein Vertrag zwischen der Stadt Hilden und der Fa. QIAGEN.

Die Erkenntnisse der *Bodengrunduntersuchung* wiederum bilden die Grundlage für die Entwässerungsplanung, deren Kernelement neben einem Anschluß an die vorhandene Kanalisation eine umfangreiche Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist.

Der *Landschaftspflegerische Fachbeitrag* konstatiert für das Planvorhaben einen deutlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden kann, obwohl dort schon verschiedene Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen sind. Im Endeffekt ist ein Vollaussgleich jedoch nur möglich durch die Umsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme im Bereich Kesselsweier, ebenfalls im Osten des Hildener Stadtgebietes. Hier wird eine bisher als

Acker genutzte Fläche in einen standorttypischen Buchen-Eichenwald umgewandelt. Dies ist im Bebauungsplan selbst als textliche Festsetzung enthalten.

- * Aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger heraus kamen insbesondere Fragen zur Verkehrsthematik sowie zum Umgang mit dem Grünstreifen zwischen Hilden und Solingen im Osten des Plangebietes.
Die Verkehrsuntersuchung hat im Ergebnis jedoch nachweisen können, dass durch die geplanten Änderungen auf dem Betriebsgelände QIAGEN keine Entwicklungen ausgelöst werden, die nicht durch technische Anpassungen beherrschbar wären. Auch die Lärmsituation ist aus Gutachtersicht nicht problematisch.
Hinsichtlich des Grünstreifens entlang von Ohligser Straße und Grenzstraße ist festzuhalten, dass dieser weitestgehend erhalten bleibt, so dass er seine Funktion weiter erfüllen wird. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass es sich weiterhin um ein Firmengelände handelt. Dieses ist zwar umfangreich begrünt, jedoch trotzdem keine Rückzugsfläche für die Tierwelt.

Andere Fragen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, etwa nach den Geräuschen der Klimaanlage oder wartender LKW's, können nicht auf der Ebene der Bauleitplanung beantwortet werden.

- * Eine Standortalternative für den Bebauungsplan in vorliegender Form gibt es nicht. Er bezieht sich im Detail auf das Gelände der Fa. QIAGEN, die hier ihren Unternehmensschwerpunkt hat und sich hier weiterentwickeln möchte – baulich und arbeitsplatzmäßig.
Von daher ist es erforderlich, an dieser Stelle die notwendigen planerischen Anpassungen vorzunehmen, da eine Verlagerung des Firmenstandortes nicht in Frage kommt. Die Stärkung des Unternehmensstandortes dagegen, wie sie der Bebauungsplan nun eröffnet, ist im Interesse der Stadt Hilden. Das seit vielen Jahrzehnten bestehende Gewerbegebiet Hilden-Ost wird so in seinem Bestand gesichert und weiterentwickelt, ansässige Firmen erhalten Planungssicherheit für die Zukunft. Die Stadt Hilden erbringt damit ihren Anteil zur Verbesserung auch der Arbeitsmarktlage in Hilden.

Hilden, den 20.11.2006

Im Auftrag



(Groll)

Sachgebietsleiter

Textliche Festsetzungen:**1. Begrenzung der Bodenversiegelung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 20 BauGB)**

- 1.1 Die im Plan entsprechend kenntlich gemachten Feuerwehrezufahrten sowie alle Rad- und Fußwege sind in offenporigen Belagsarten - wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen oder Rasengittersteine - auszuführen.
- 1.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen der gewerblichen Grundstücke sind gemäß §23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die für Nebenanlagen und Garagen überbaute Fläche darf 5% der nicht überbaubaren Flächen nicht überschreiten.

2. Erhaltung und Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 25b BauGB)

Die im Plan dargestellten Gehölze nördlich der vorhandenen Gewerbebebauung entlang der Straße 'Kalstert' (Flurstücke 2702, 2704, 2705 und 2744) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume und Pflanzungen gemäß DIN 18920 und der *RAS-LP 4* „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu schützen.

3. Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der Fuß- und Radwege (Festsetzung gem. § 51a LWG)

- 3.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen in der mit A, B, C, D und E gekennzeichneten Flächen ist in der Gesamtbilanz der zu erstellenden Gebäude überwiegend vor Ort zu versickern.
- 3.2 Das restliche Niederschlagswasser der Dachflächen und das Wasser der mit F gekennzeichneten Fläche, sowie das Niederschlagswasser der aller mit KFZ zu befahrenden Flächen sind dem städtischen Mischwasserkanal in der Qiagen Str./Max-Volmer-Str. zuzuführen.

4. Fassaden-, Dach und Mauerbegrünung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 25a BauGB)

- 4.1 Die Dachflächen der Gebäude in dem mit B und E gekennzeichneten Flächen sind extensiv zu begrünen.
- 4.2 Die Fassaden der Gebäude in der mit B gekennzeichneten Fläche sind umlaufend 40% der Fassadenfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Es dürfen nur folgende Arten verwendet werden:
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Rosa spec. (Kletterrosen)

5. Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 25a BauGB)

- 5.1 15% der überbau- und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der gewerblichen Baugrundstücke sind dauerhaft mit Gräsern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu begrünen und zu unterhalten. Pro 25 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind 5 Sträucher oder ein Baum oder Großstrauch nur der folgenden Listen zu pflanzen:

Gehölze:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Hedera helix (Efeu)
 Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
 Liriodendron tulipefera (Tulpenbaum)
 Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
 Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt)
 Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)
 Malus sylvestris (Apfel)
 Metasequoia glyptostroboides (Urweltmammutbaum)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)
 Juglans regia (Walnuß)

Gräser und Stauden:

Calamagrostis x acutiflora Karl Förster (Reitgras)
 Dianthus carthusianorum (Karthäuser-Nelke)
 Origanum vulgare (Dost)
 Phyllostachys aureosulcata f. aureocaulis (Bambus)
 Phyllostachys aureosulcata f. spectabilis (Bambus)
 Phyllostachys propinqua (Bambus)
 Pleioblastus pygmaeus (Bambus)
 Sasa palmata f. nebulosa (Zwerg-Bambus)

- 5.2 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der mit B gekennzeichneten Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Alle verwendeten Pflanzen müssen ungiftig sein. Folgende Arten sind nur zu verwenden:

Gehölze:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
 Juglans regia (Walnuß)
 Malus sylvestris var. domestica (Apfel)
 Ribes sanguineum ‚Schmidt‘ (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa spec. (heimische Wildrosen)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
 Tilia cordata (Winter-Linde)

Bodendeckende Stauden:

Buglossoides purpureocaerula (Bauroter Steinsame)
 Geranium macrorrhizum ‚Ingwersen‘ (Storchschnabel)
 Fragaria vesca vesca (Wald-Erdbeere)

6. Pflanzbindung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 25a BauGB)

Entlang der Grenz- bzw. im weiteren Verlauf der Ohligser Straße sind als einreihige Allee die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume zu erhalten und die zu pflanzenden Bäume als großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Folgende Baumarten sind nur zu verwenden:

Fraxinus excelsior (Esche)
 Aesculus hippocastanum (Kastanie)
 Tilia cordata (Winterlinde)

Entlang der Planstraße sind beidseitig ebenfalls großkronige Gehölze einer der o.g. Gehölzarten zu pflanzen.

Die im Plan gekennzeichneten neuen Pflanzstandorte sind nur nachrichtlich dargestellt und können verändert werden. Die Anzahl ist mindestens einzuhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 20 BauGB)

- 7.1 Die mit "I a und b" gekennzeichneten Flächen sind mit Laubbaumarten aufzuforsten und langfristig als Mischwaldbestand zu entwickeln. (Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern in Form von Gehölzinseln, Gräser; Ansaat von extensiver Wiese auf den übrigen Flächen)

Folgende Baumarten u. Strauchsarten sind nur zu verwenden:

Gehölze:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hain-Buche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Corylus avellana (Haselnuß)
 Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Pyrus communis (Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Rosa canina (Hunds-Rose)
 Sambucus nigra (Schwarzer-Holunder)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)

Gräser:

Calamagrostis x acutiflora Karl Förster

- 7.2 Die mit "II" gekennzeichnete Fläche ist mit Laubbaumarten aufzuforsten und langfristig als Mischwaldbestand zu entwickeln. (Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern in Form von Gehölzinseln, Gräser; Ansaat von extensiver Wiese auf den übrigen Flächen)
 Folgende Baum- und Straucharten sind hier nur zu verwenden:

Gehölze:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Betula pendula (Hänge-Birke)
 Carpinus betulus (Hain-Buche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Corylus avellana (Haselnuß)
 Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum)
 Salix purpurea (Purpur-Weide)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Gräser und Stauden:

Butomus umbellatus (Blumenbinse)
 Calamagrostis x acutiflora Karl Förster (Reitgras)
 Caltha palustris (Sumpfdotterblume)
 Carex acutiformis (Sumpf-Segge)
 Carex rostrata (...-Segge)
 Hippurus vulgaris (Tannenwedel)
 Iris pseudacorus (Sumpf-Schwertilie)
 Juncus effusus (Binse)
 Lysimachia nummularia (Felberich)
 Lythrum salicaria (Weiderich)
 Menyanthes trifoliata (Fieberschmalz)
 Myriophyllum vertic. (Tausendblatt)
 Nuphar lutea (Mummel)
 Nymphaea alba (Seerose)
 Phragmites communis 'Humilis' (Schilf)

Potamogeton natans (Laichkraut)
 Sagittaria sagittifolia (Pfeilkraut)
 Trollius europaeus (Trollblume)
 Typha laxmannii (Rohrkolben)

- 7.3 Andienungswege in den Ausgleichsflächen sind in wassergebundener Wegedecke und Schotterrassen anzulegen.
- 7.4 Die Waldgebiete (Fläche Ia und Ib sowie II) sind mit einem 1,60 m hohen Wildsperrzaun zum Schutz vor Verbisschäden einzufrieden.
- 7.5 Die im Plan mit "III" gekennzeichnete Fläche ist mit Gehölzflächen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen als Obstbaumwiese sowie mit extensiven Wiesen anzureichern und dauerhaft zu unterhalten.
 Es sind nur Arten der folgenden Liste zu verwenden:

Apfel 'Roter Boskoop'
 Apfel 'Rote Sternrenette'
 Apfel 'Jakob Lebel'
 Apfel 'Dülmener Herbstrosenapfel'
 Apfel 'Weißer Klarapfel'
 Süßk. 'Große Schwarze Knorpel'
 Süßk. 'Büttners Große Knorpel'
 Süßk. 'Hedelfinger Riesen'
 Süßk. 'Rote Maikirsche'
 Süßk. 'Schneiders Späte Knorpelkirsche'
 Walnuß (Juglans regia)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
 Malus sylvestris (Apfel)
 Rosa canina (Hunds-Rose)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

- 7.6 Die mit "IV" gekennzeichnete Fläche ist mit Gehölzen II. Ordnung zu bepflanzen und als "Wäldchen" der Sukzession zu überlassen.
 Folgende Arten sind nur zu verwenden:

Gehölze:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hain-Buche)
 Corylus avellana (Haselnuß)
 Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Rosa canina (Hunds-Rose)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Gräser und Stauden:

Anemone sylvestris (Hain-Anemone)
 Campanula glomerata (Knäuel-Glockenblume)
 Convallaria majalis (Maiglöckchen)
 Geranium sanguineum (Blut-Storchschnabel)
 Luzula sylvatica (Wald-Marbel)
 Primula veris (Wiesen-Schlüsselblume)
 Viola odorata (Duft-Veilchen)

- 7.7 Im Bereich der Einmündung der Planstraße in die L 288 sind in den im Plan dargestellten „Sichtdreiecken“ nur Pflanzen anzupflanzen, die die Sicht nicht behindern.
Folgende Arten sind nur zu verwenden:

Gehölze:

Tilia cordata (Winter-Linde)
Cotoneaster dammeri ‚Eichholz‘ (Kriechmispel)
Potentilla fruticosa ‚Abbotswood‘ (Fünffingerstrauch)

Gräser:

Luzula sylvatica (Wald-Marbel)
Landschaftsrassen für Feuchtlagen bzw. Halbschatten

- 7.8 Unterhaltung und Wiederanpflanzung (Festsetzung gem. §9 (1) 25a und 25b BauGB)

Sämtliche zum Erhalt und zur Pflanzung festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen somit auch einer Wiederanpflanzungsverpflichtung **mit Pflanzen gleichwertiger Qualität**.

- 7.9 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.

- 7.10 Unter der Planstraße ist ein Kriechtunnel für Kleintiere (z.B. Frösche) zur Verbindung der nördlichen und südlichen Grün- und Forstflächen anzulegen.

8. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB)

- 8.1 Auf Teilflächen der Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 44, Flurstücke 21 und 28, sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

- Entwicklung eines standorttypischen Buchen-Eichenwalds durch Aufforstung von 5.900 m² der vorhandenen Ackerfläche, direkt angrenzend an die externe Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes 66F (Waldmantel mit Krautsaum), mit Forstpflanzen, die dem Saat- und Pflanzgutgesetz unterliegen, durch ein Forstfachunternehmen oder durch das Sachgebiet Forst der Stadt Hilden.
- Anlage einer extensiven Mähwiese auf weiteren 12.565 m² der Ackerfläche, vorgelagert zum Waldmantel.

- 8.2 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

91.045 Punkte der auf den Teilflächen der Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 44, Flurstücke 21 und 28 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden den eingriffsverursachenden Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zugeordnet. Diese Zuordnung ist für den Eigentümer der eingriffsverursachenden Grundstücke kostenpflichtig. Über die Kompensation des Defizites in Höhe von 86.044 Punkten ist eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen.

Der verbleibende Überschuss in Höhe von 112.070 Punkten wird dem Ökokonto der Stadt Hilden zugeordnet.

9. Gewerbegebiete allgemein (Festsetzung gem. § 4 BImSchG)

In den Gewerbegebieten sind mit Ausnahme von untergeordneten Anlagen Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach §4 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.

10. Gliederung der Gewerbegebiete (Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 und 5 Bau NVO in Verbindung mit dem Abstandserlass 1994 Mbl. NW. S. 1330)

10.1 Gewerbegebiet GE*

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
- Emailieranlagen
- 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 selbstgewonnenen Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
- Autolackierereien
- Kompostierungsanlagen
- Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
- Anlagen zur Runderneuerung von Reifen

11. Ausschluss von Wohnungen und Kellerräumen im Altlastenbereich

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.

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.

12. Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen

- 12.1 Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 12.2 Im Plangebiet sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte nicht zulässig.
- 12.3 Plangebiet sind gemäß §1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungstätten nicht zulässig.

Textliche Hinweise:

1. Altlasten

Im Rahmen konkreter Baugenehmigungs- sowie Nutzungsänderungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann zu beteiligen.

2. Vogelschutz

- 2.1 Bei Produktions- und Lagergebäuden mit mehr als 10m Wandhöhe sollten am Gebäude Nistmöglichkeiten für Greifvögel ermöglicht werden.
- 2.2 Bei großflächigen (mehr als 10 m² großen) Fenstern sind Vorrichtungen (z.B. Aufkleber) vorzusehen, die Vögel vor dem unsichtbaren Hindernis warnen.

3. Schutz des Bodens

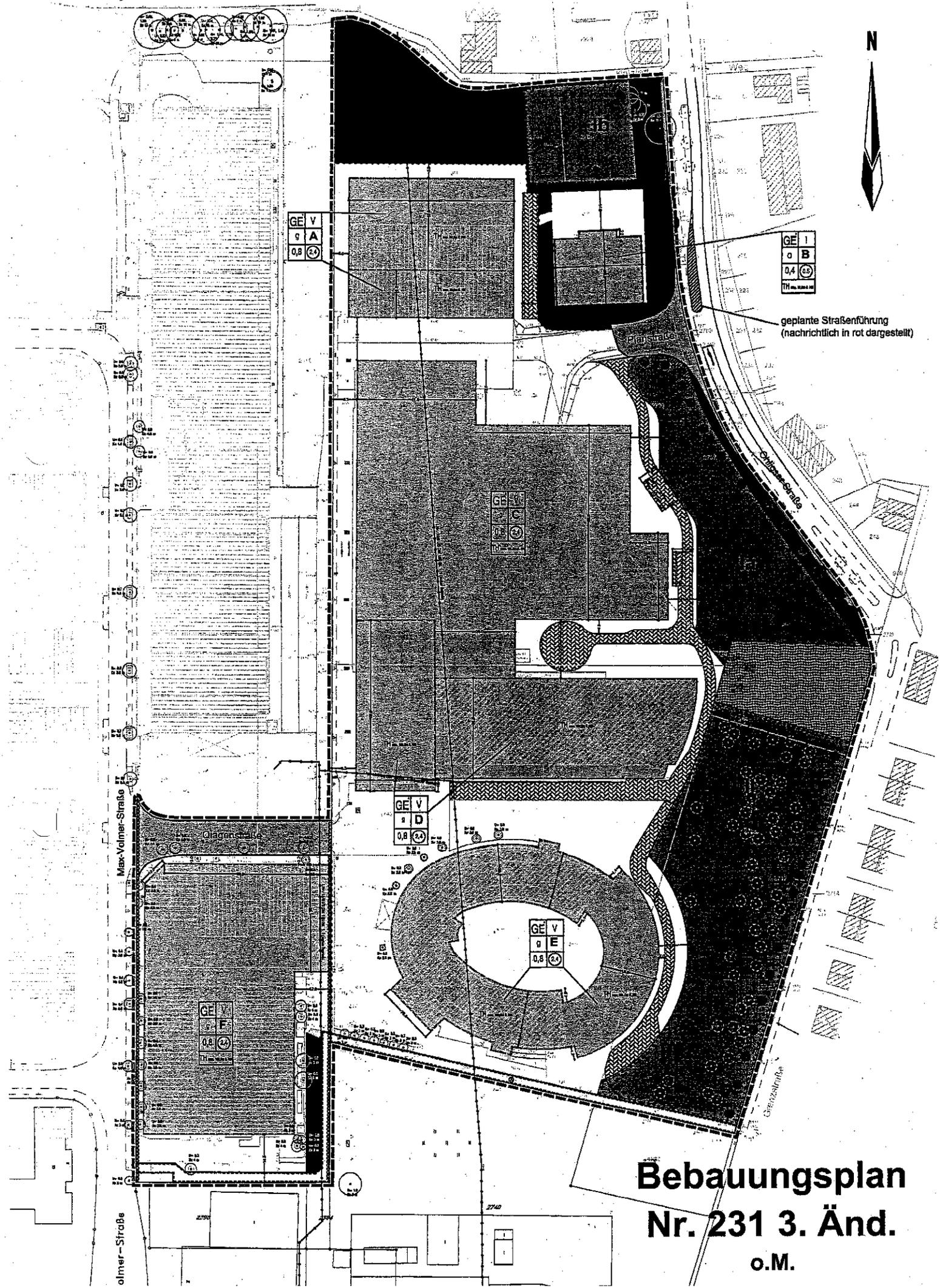
Die Bereiche zukünftiger und zu erhaltender Vegetationsflächen sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

4. Feuerwehrbewegungsflächen für das Grundstück Gem. Hilden, Flur 65, Flurstücke 2415 und 2418

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sollen im Bereich der Grenze zu Gunsten des außerhalb liegenden Grundstücks Gem. Hilden, Flur 65, Flurstücke 2415 und 2418 (heute: Firma Wielpütz - Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung) Feuerwehrbewegungsflächen nachgewiesen werden.

5. Ferngasleitungen

Die im Bebauungsplan dargestellten Ferngasleitungen der E.ON Ruhrgas AG sind außer Betrieb. Soweit erforderlich, werden die Leitungen im Zuge von Tiefbauarbeiten entfernt. Ein Heraustrennen der Leitungen darf nur durch die E.ON Ruhrgas AG erfolgen. Alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Leitungen sind mit dem Betreiber der Leitungen abzustimmen.



GE I
9 B
0,4 (GS)
(M) 100, 1000 m

geplante Straßenführung
(nachrichtlich in rot dargestellt)

GE V
9 A
0,8 (2)

GE V
9 D
0,8 (2)

GE V
9 E
0,8 (2)

GE V
9 F
0,8 (2)

Bebauungsplan
Nr. 231 3. Änd.
o.M.

