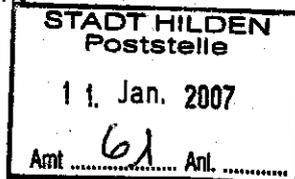


Rechtsanwälte Hagener Str. 13 58239 Schwerte

Stadt Hilden
- Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 100880

40708 Hilden



vorab per Telefax: 02103 / 72 622

Bei Antwort bitte angeben:

07/00054

Fischer & Schäfer GbR / Beratung
Sachb. RA Dr. Kersting

58239 Schwerte, 10.01.2007/wk

M. J. Kersting
b. Madler aus
Offenlage nach
gegen ab
Tischvorlage für STEA 19.1
h

Ihr Zeichen: IV/61.1 Tho

Bebauungsplanverfahren Nr. 247 in Hilden (Bereich Düsseldorf Straße/Walter Wiederhold-Straße)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fischer & Schäfer GbR hat uns gebeten, in vorgenannter Angelegenheit Stellung zu nehmen.

Der derzeitige Bebauungsplanentwurf liegt uns vor.

Namens der Mandantin erheben wir Bedenken und Anregungen und weisen dazu auf Folgendes hin:

Die Fischer & Schäfer GbR ist Eigentümerin des Grundbesitzes Düsseldorf Straße 116/118 in Hilden.

Der Grundbesitz ist (teilweise) mit den ehemaligen Betriebsgebäuden ICI und im übrigen mit einem mittlerweile verwirklichten Anbauvorhaben bebaut.

Ein Teil des Grundbesitzes (Düsseldorf Straße 116) wird auf der Grundlage einer erteilten Nutzungsgenehmigung/Baugenehmigung zum Betrieb eines Toom-Getränkemarktes benutzt.

Hans-Joachim Kerber, Notar
Erb- und Erbschaftssteuerrecht, Verkehrsrecht

Dr. Martin Eickelberg, Notar
Familien- und Erbrecht, Immobilienrecht

Dr. Klaus Kersting, Notar
Baurecht, Handels- und Gesellschaftsrecht
zugl. Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Herbert Mrukwa
Verkehrsrecht, Mietrecht, Insolvenzrecht

Friedrich Schreiber
zugl. Fachanwalt für Steuerrecht

Michael Feike
Familienrecht, Vollstreckungsrecht
zugl. Fachanwalt für Arbeitsrecht

alle Anwälte auch zugelassen beim Oberlandesgericht Hamm

In Bürogemeinschaft mit:
Harry Langner, Steuerberater
Gestaltende Steuerberatung,
Steuerstrafrecht, Unternehmenssteuern

In Kooperation mit:

Hans-Peter Habich, Rechtsanwalt
auch zugelassen am OLG Dresden
Carsten Zipfel, Rechtsanwalt
Anett Horn, Steuerberaterin
Carsten Swoboda, Rechtsanwalt
Balzacstraße 3, 04105 Leipzig

Ungenutzt ist der Grundbesitz Düsseldorfer Straße 118. Das Gebäude steht nach wie vor leer. Die Mandantin ist schon aus wirtschaftlichen Gründen dringend auf Nutzung im Wege der Vermietung angewiesen. Einzelheiten sind Ihnen bekannt.

Der derzeitige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 247 sieht vor, dass der vorgenannte Grundbesitz künftig als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist.

Dagegen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Der Planentwurf sieht allerdings darüber hinaus vor, dass generell und grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet nicht zulässig sein sollen. Der Planentwurf enthält dazu im textlichen Teil der künftigen textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 247 die enumerative Auflistung diverser zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Das städtebauliche Erfordernis des Totalausschlusses dieser Sortimente innerhalb des Plangebietes ist nicht ersichtlich und nicht nachvollziehbar.

Der Nutzungskatalog zeigt, dass damit nahezu jegliche Nutzung zu Einzelhandelszwecken ausgeschlossen sein wird.

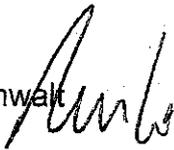
Damit steht zu befürchten, dass typische Merkmale des Gewerbegebietes nicht verwirklichungsfähig sind und der Bebauungsplan insoweit nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauNVO entspricht.

Der nahezu vollständige Ausschluss von Einzelhandel führt letztlich dazu, dass nutzungs- oder wirtschaftlich sinnvolle Vermietungsmöglichkeiten weitgehend ausgeschlossen werden und damit verloren gehen.

Im Hinblick auf den derzeitigen planungsrechtlichen Stand – Art und Umfang des planungsrechtlich Zulässigen richten sich zur Zeit nach § 34 BauGB – liegt darin eine erhebliche und vom Eigentümer letztlich nicht ohne weiteres hinzunehmende wirtschaftliche Verschlechterung. Der guten Ordnung weisen wir darauf bereits jetzt hin.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

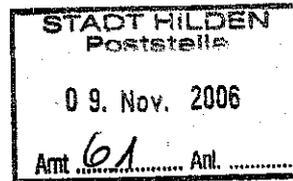


Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40721 Hilden



Ihr Schreiben 4.10.06
Aktenzeichen 63-2
Datum 6. 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. 247
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Bereich Düsseldorfer Str. / Walter-Wiederhold-Str.

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes**:

Landschaftsplan:

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

Umweltprüfung:

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

Eingriffsregelung:

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

Artenschutz:

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

Untere Wasserbehörde:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde:

Das Plangebiet umfasst den im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 6370/2 Hi verzeichneten Altstandort „Fa. ICI“. Da von dem Altstandort Grundwasser- und Bodenbelastungen ausgehen, ist die Fläche als „Altlast“ i. S. d. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG klassifiziert. Seit 1992 werden hier in verschiedenen Schadensbereichen auf Veranlassung der Fa. ICI Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Ich rege an, den Hinweis zum Bebauungsplan 247 entsprechend zu korrigieren.

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104 99 0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

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

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

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23438 RI 7 360 100 43

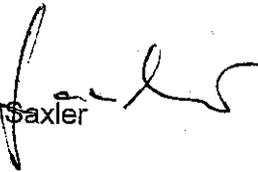
Im Bebauungsplan werden lediglich die Art der Nutzung festgelegt und textliche Festsetzungen getroffen. Konkrete bauliche Vorhaben oder sensiblere Nutzungen, die ggf. weiter Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen oder eine Neubewertung der Gefahrenlage erforderlich machen könnten, sind nicht vorgesehen. Auch ergeben sich aus der Planung offensichtlich keine negativen Auswirkungen auf die im Zusammenhang mit der Altlastenproblematik laufenden oder geplanten Maßnahmen.

Sollten dennoch Eingriffe in den Untergrund oder sensiblere Nutzungen als im Gewerbegebiet zulässig vorgesehen werden, sind diese im Vorfeld der Ausführung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen. Den Anregungen meiner vorangegangenen Stellungnahme wurde entsprochen. Weitere Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Die Anregungen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 8. Mai 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

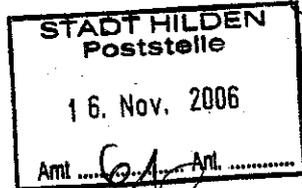

Saxler



Handwerkskammer

Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Unser Zeichen: He-hei
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Zimmer: 223
Datum: 14. November 2006
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de

Bebauungsplan Nr. 247 für den Bereich Walter-Wiederhold-Str./Düsseldorfer Str.

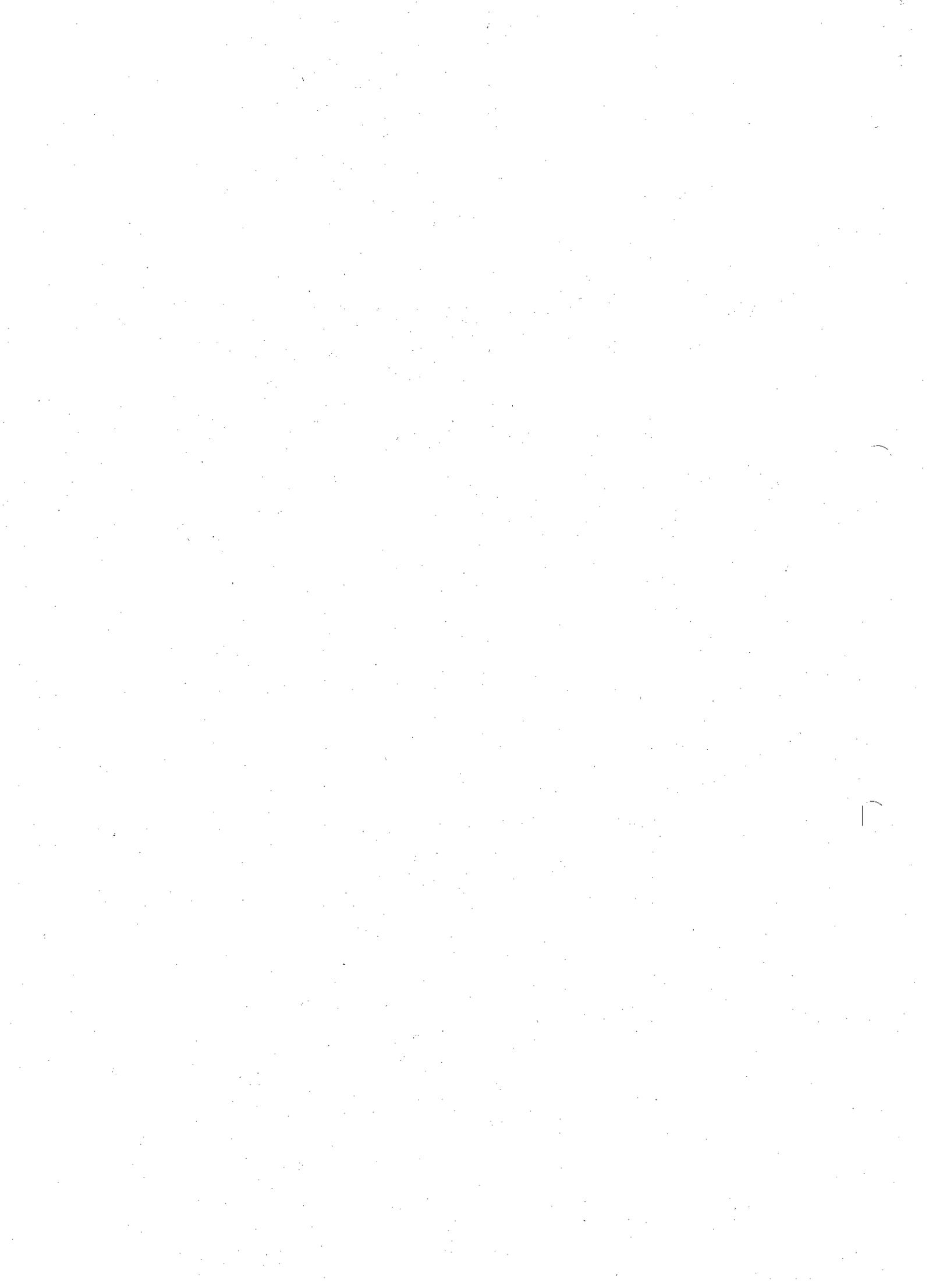
**hier: unsere Stellungnahme zur Offenlage
Ihr Zeichen: IV/61.1 Tho**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen sowohl Bezug auf die uns zugegangenen Planunterlagen als auch auf unsere Rücksprache mit Ihrer Stadtplanung und teilen Ihnen mit, dass zu der o.g. Bauleitplanung aus unserer Sicht keine Anregungen vorgetragen werden. Die vorgesehenen Festsetzungen berücksichtigen vielmehr die von uns zu vertretenden Belange.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Hermann



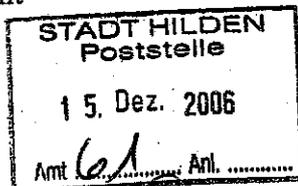


Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

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

40708 Hilden



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

Auskunft erteilt:

Immissionsschutz: Herr Lange
Durchwahl: 5778-236

Wasserwirtschaft: Frau Marschollek
Durchwahl: 5778-235

Ihr Zeichen und Tag
IV/61,1 tho-247 vom 29.09.2006

Mein Zeichen
24.0.02.5.5-240/06

Düsseldorf,
14.12.2006

Bebauungsplan Nr. 247

Plangebiet: Bereich Walter-Wiederhold-Straße/Düsseldorfer Straße

Hier: Benachrichtigung gem. § 4 BauGB

1.) Immissionsschutz

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

Die vorgenommenen textlichen Festsetzungen erscheinen mir nicht ausreichend um einen entsprechenden Immissionsschutz für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten. Ich rege daher folgende Gliederung (Nutzungsbeschränkung) für die gewerblichen Bauflächen an:

Gliederungsvorschlag für die Gewerbegebiete gemäß Abstandserlaß (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 2.4.1998):

1.) Gewerbegebiet GE₁₋₄

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI.

2.) Gewerbegebiet GE_{3 und 4}

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI, die mit einem (*) gekennzeichnet sind:

Im Einzelnen sind dies folgende Anlagen und Betriebsarten:

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI				
		165	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag (*)
		174	10.17 (2)	Anlagen, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen (*)
		176	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)
		177	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		178	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		181	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		184	-	Zimmereien (*)
		187	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
		190	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)

Begründung Gliederung nach dem Abstandserlass

Die Gewerbegebiete wurden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, d. h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften. Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten wurden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt hier der Formulierung die neueste Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen (Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - VB 5-8804.25.1) zugrunde.

Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten nicht.

Da diese Abstände im Bebauungsplan Nr. 247 aufgrund vorhandener bzw. noch geplanter schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

Begründung Gliederung (*)-Betriebe in Verbindung mit der Festsetzung vom Emissionskontingenten (LEK)

Die Lärmproblematik des Gewerbegebietes wurde durch Festsetzung der Emissionskontingente gelöst. Ungeklärt bleibt die Frage möglicher Emittenten luftverunreinigender Stoffe (Staub, Gerüche etc.). In der Abstandsliste sind neben Anlagen und Betrieben die hauptsächlich Lärm emittieren (mit * gekennzeichnet) auch Betriebsformen benannt, die überwiegend Gerüche emittieren (z.B. Tierhaltung, Lebens-/Futtermittelverarbeitung, Lackier-/Beschichtungsanlagen). Nähere Angaben zum Emissionsverhalten einzelner Betriebs-/Anlagenarten sind der „Erläuterung zum Abstandserlaß“ (Herausgeber: MURL, Referat V B 5) zu entnehmen.

Durch Festsetzung des Lärmemissionskontingents wird ein weiteres Element der Gliederung ermöglicht. Im Gewerbegebiet GE₃ und 4 wurden die mit einem (*) gekennzeichneten Anlagenarten der Abstandsklasse VI ausnahmsweise zugelassen, weil sich der in der Liste angegebene Abstand bei dieser Anlagenarten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, basierend auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete.

Bei Anwendung der Abstandsliste zwischen Gewerbe- und allgemeinen Wohngebieten können bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der nächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch Festsetzung der Lärmkontingente wurde diese Forderung bereits erfüllt.

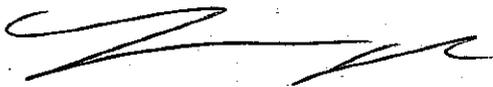
Hinweis:

Auf die textliche Festsetzung Nr. 6 kann verzichtet werden, da diese Betriebe durch die von mir angeregten textlichen Festsetzungen grundsätzlich ausgeschlossen sind.

2.) Wasserwirtschaft

Für die Erschließung des B-Plangebietes sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen vorzutragen.

Im Auftrag





**Zusammenfassende Umwelterklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum
Bebauungsplan-Verfahren Nr. 247**

* Der Bebauungsplan Nr. 247 beschäftigt sich mit einem Bereich im Westen des Hildener Stadtgebietes, es handelt sich um die planungsrechtliche Konkretisierung zulässiger bzw. nicht zulässiger Nutzungen im Plangebiet. Damit soll die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich stadtverträglich geregelt werden. Außerdem soll den Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungs-konzeptes gefolgt werden.

Durch die Lage im Stadtgebiet sowie Art der Planung ergeben sich umweltrelevante Fragestellungen lediglich hinsichtlich der Aspekte Lärm und Altlasten.

Eingriffe in Natur und Landschaft finden aufgrund der Bauleitplanung nicht statt.

Daher wurden im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens ein „Gutachten zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes“ erstellt. Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf lieferte ergänzende Vorschläge für eine Beachtung auch von „Nicht-Schall-Emissionen“, der Kreis Mettmann Informationen zur Altlasten-Situation.

Das *Lärmtechnische Gutachten* kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der einschlägigen DIN-Norm 45691 für den Tages- und Nachtzeitraum bei Beachtung der im B-Plan vorgegebenen Lärmkontingente eingehalten werden können. Der Bebauungsplan wurde daher im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften entwickelt.

Durch eine Gliederung des Gewerbegebietes nach den Vorgaben des Abstandserlasses des Landes NRW werden auch Emittenten luftverunreinigender Stoffe berücksichtigt und so Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe auf ein Minimum reduziert.

Im Plangebiet liegt zudem eine seit vielen Jahren bekannte *Altlast*, es handelt sich um die Fläche 6370/2 der Gefahrenklasse I des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann (ehemaliges Betriebsgelände der Fa. ICI).

Es gibt hier keine neuen Erkenntnisse, die seit 1992 betriebenen Bodenluft- und Grundwasserreinigungsmaßnahmen laufen weiter. Die Altlastensituation wird durch den Bebauungsplan nicht berührt (es handelt sich nur um textliche Festsetzungen), der Kreis Mettmann aber ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen, die den Bereich der Altlast betreffen.

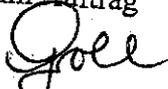
Da keine durch den Bebauungsplan induzierte *Eingriffe in Natur und Landschaft* stattfinden, war kein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen. Bei Bauvorhaben gilt weiterhin die Grünstaltungssatzung für Gewerbegebiete der Stadt Hilden die Beurteilungsgrundlage.

* Bei der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurden keine umweltrelevanten Aspekte angesprochen, die beachtet hätten werden müssen.

* Eine Standortalternative für den Bebauungsplan in vorliegender Form gibt es nicht. Er bezieht sich im Detail auf ein Gelände, für das ein baulicher Veränderungsdruck mit geplanten Nutzungen besteht, die nicht in das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden passen. Von daher ist es erforderlich, an dieser Stelle die notwendigen planerischen Anpassungen vorzunehmen.

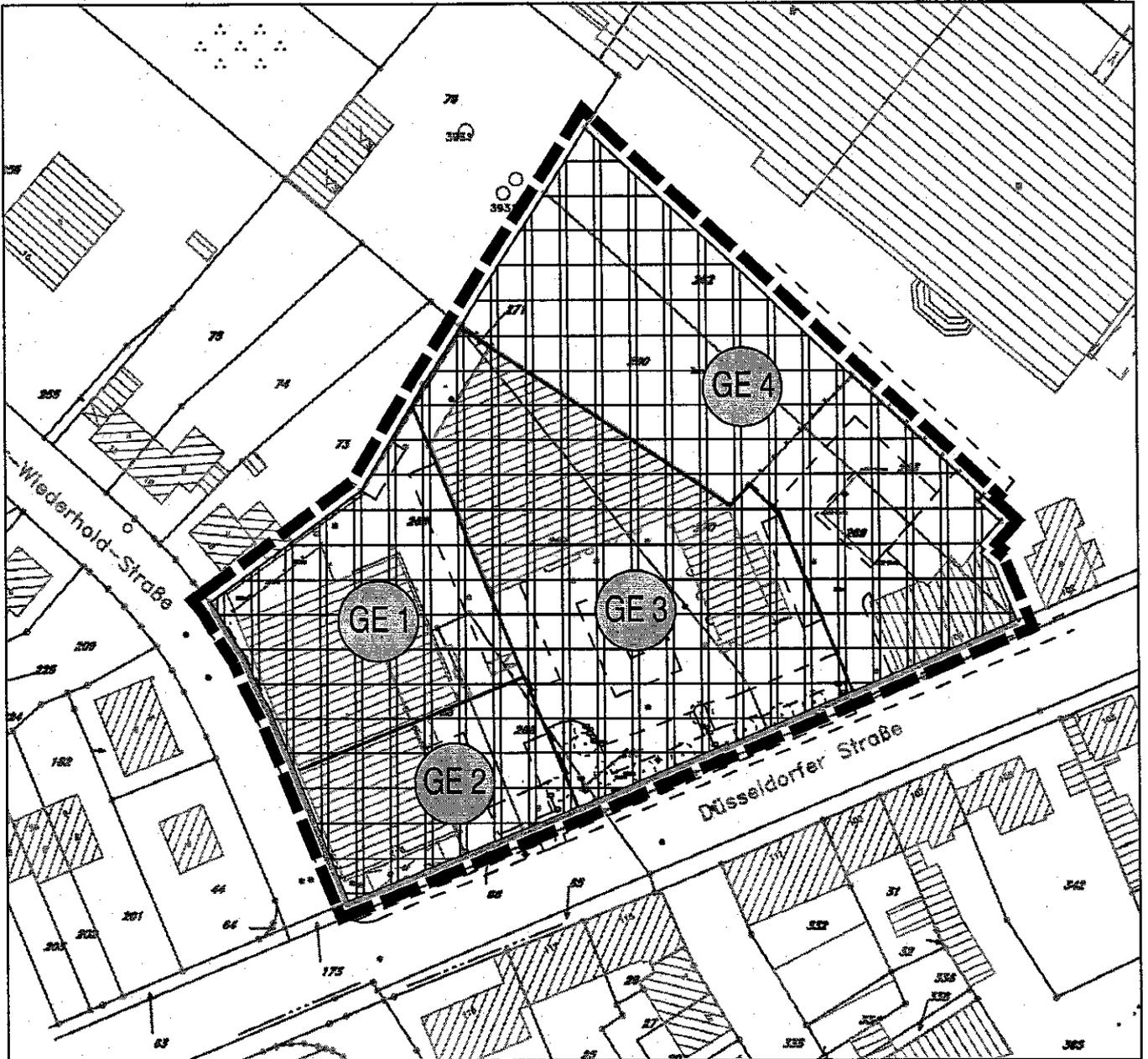
Hilden, den 02.01.2007

Im Auftrag



(Groll)

Sachgebietsleiter



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

1. Art der baulichen Nutzung



1.3.1. Gewerbegebiete
(GE 1 - 4; Gliederung für Lärmkontingente)

6. Verkehrsflächen



6.2. Strassenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



ohne Maßstab



Hilden

**Bebauungsplan
Nr. 247**



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 247:

1. Im Plangebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig.
In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment aus der Warengruppe „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“ und „Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen“ nur in Form von Kiosk, Trinkhalle oder (teil-)stationärer Imbissbude ausnahmsweise zulässig.
2. Im Plangebiet (GE) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
3. Im Plangebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) nachgewiesen wird.
4. Im Plangebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte nicht zulässig.
5. Im Plangebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.
6. ~~Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im Plangebiet (GE) nicht zulässig.~~
7. Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingente LEK	
	tags dB(A)/m ²	nachts dB(A)/m ²
GE 1	48	33
GE 2	52	37
GE 3	52	37
GE 4	42	27

8. *Gliederung der Gewerbegebiete gemäß Abstandserlaß (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – V B5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) -) vom 02.04.1998:*

Gewerbegebiet GE 1-4

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI

Gewerbegebiet GE 3 und 4

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI, die mit einem () gekennzeichnet sind:*

<i>Abstands- klasse</i>	<i>Abstand in m</i>	<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Nummer (Spalte) der BlmSchV</i>	<i>Betriebsart</i>
VI		165	7.21(2)	<i>Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100t bis weniger 500t je Tag (*)</i>
		174	10.17(2)	<i>Anlagen, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen (*)</i>
		176		<i>Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)</i>
		177		<i>Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)</i>
		178		<i>Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)</i>
		181		<i>Pressereien oder Stanzereien (*)</i>
		184		<i>Zimmereien (*)</i>
		187		<i>Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)</i>
	190		<i>Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)</i>	

Textliche Hinweise

1. Im gesamten Plangebiet befindet sich laut Altlasten-Kataster des Kreises Mettmann die Altlastenverdachtsfläche Nr. 6370/2 Hi-1 (*Altstandort der Fa. ICI*). Es handelt sich um eine Altlast im Sinne des § 2 des Bundes- Bodenschutzgesetzes.
Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen, die den Bereich der Altlast betreffen.
2. Die Definition von „zentrenrelevant“ und „nahversorgungsrelevant“ erfolgt gemäß der Aussagen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden vom Dezember 2005 (Ratsbeschluss: 01.03.2006).

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Hilden gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept vom 15.12.2005

WZ – Nr. 2003 Bezeichnung

nahversorgungsrelevante Sortimente

52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke *, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
52.31.0	Apotheken

* auch außerhalb von Nahversorgungszentren zulässig

zentrenrelevante Sortimente

52.32.0	medizinisch und orthopädische Artikel
52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
52.46.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
52.49.5	Computer, Computerteile und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.46.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten und antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck



Bebauungsplan Nr. 247

für den Bereich
Düsseldorfer Straße/ Walter Wiederhold Straße

Entscheidungsbegründung

Stand: Dezember 2006



1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planinhalte
5. Umweltbericht
 - 5.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 5.2 Bestandsaufnahme/ Beschreibung der Umweltsituation
 - 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 in der Entwurfsbegründung nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind *kursiv* dargestellt.
In der Entscheidungsbegründung sind die nach der öffentlichen Auslegung erforderlich gewordenen Veränderungen *kursiv fett* dargestellt. Die zu löschenden Teile wurden gestrichen.

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Hildener Westen. Es wird begrenzt durch die Düisdorfer Straße im Süden, die Walter- Wiederhold- Straße im Westen, die nördliche Grenze der Flurstücke 268, 260 und 292 im Norden sowie die östliche Grenze des Flurstücks 262 im Norden sowie durch die östliche Grenze der Flurstücke 262 und 263 im Osten. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 68, 260, 262, 263, 265, 266, 267, 268, 269, 270 und 271, alle in Flur 2 der Gemarkung Hilden. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha.

Im Jahr 1877 verlagerte die Fa. Wiederhold den Sitz ihrer Produktionsstätte für Lacke und Farben von Düsseldorf nach Hilden. In der folgenden Zeit kam es mit Schwerpunkten in den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts zu einer kontinuierlichen Produktionsmengen- und Betriebsflächenerweiterung. 1975 wurde die Fa. Wiederhold an die Fa. ICI Lacke Farben verkauft. Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet wurde auf Grund von Restrukturierungen im ICI- Konzern nicht mehr benötigt und in der Folge Ende der 1990er Jahre verkauft.

Als auffälligste Veränderungen des Gebiets der letzten Jahre können die Ansiedlung eines Getränkemarktes (TOOM) und eines Kfz-Reparaturbetriebes (ATU) genannt werden. In beiden Fällen wurde dem Bau zugestimmt, da die Projekte nicht im Gegensatz zu den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielen standen.

Auch konnten jeweils Regelungen erzielt werden, die auch für die umgebende Wohnbebauung verträglich waren (z.B. Lärmschutzwand).

Mit den aufgeführten Nutzungen ist das Potenzial des Bereiches jedoch nicht ausgeschöpft, so dass im Laufe der folgenden Jahre zwischen Verwaltung und Eigentümer immer wieder neue Nutzungsvorschläge diskutiert wurden, allerdings ohne dabei letztlich zu einem gemeinsamen Ergebnis zu kommen.

Letztlich hat sich hieraus ein Rechtsstreit zwischen Eigentümer und Stadt Hilden ergeben. Im Kern geht es darum, dass der Eigentümer auf seiner Fläche ein „zentren-relevantes Gewerbe (Einzelhandel)“ unterbringen will, dies aber seitens der Stadt Hilden mit Rücksicht auf die Hildener Innenstadt abgelehnt wird.

Im Detail geht es um einen „Fachmarkt für Tiernahrung und -zubehör“ mit einer Größe von ca. 330 m² Verkaufsfläche. Vor dem Hintergrund, dass die sog. Kölner Liste das Sortiment Tiernahrung und -zubehör als zentrenrelevant einstuft, ist es nicht auszuschließen, dass dieses Sortiment auch in Hilden zentrenrelevant ist.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und auch noch zu Beginn des Rechtsstreites war dabei für die Stadt Hilden das sog. „INTEK“, das Einzelhandelsgutachten des Kreises Mettmann für die kreisangehörigen Gemeinden, die Argumentationsgrundlage.

Zwischenzeitlich wurde seitens der Stadt Hilden ein eigenes „Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten“ bei der Fa. BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln, in Auftrag gegeben. Ziel ist hierbei auch gewesen, eine sog. „Hildener Liste“ zu entwickeln, die alle die Sortimente enthält, die sich im Laufe der Zeit für Hilden als zentrenrelevant erwiesen haben. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept wurde am 01.03. 2006 vom Rat der Stadt Hilden als verbindliche Leitlinie beschlossen. *Die „Hildener Liste“ stuft das Sortiment Tiernahrung und -zubehör als nahversorgungsrelevant ein.*

2. Bisheriges Planungsrecht

Der Stadtentwicklungsausschuss hat im Dezember 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 beschlossen; der Aufstellungsbeschluss wurde am 30. Januar 2002 im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „GE- Gewerbegebiet, gegliedert“ dar. Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Am 16.11.2004 hat die Stadt Hilden die Entscheidung über den Bauantrag der Fa. HI Development und Stadtentwicklung gemäß § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Hiergegen legten die Eigentümer Widerspruch ein, dem Widerspruch konnte nicht abgeholfen werden, er wurde am 26.01.2005 vom Landrat des Kreises Mettmann abgewiesen. Auch der Antrag auf

Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes, den die Eigentümer beim Verwaltungsgericht stellten, wurde am 31.03.2005 abgelehnt. Auch die Beschwerde der Eigentümer gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts wurde am 23.09.2005 zurückgewiesen.

Nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 07.09.2005 hat der Rat der Stadt Hilden am 28.09.2005 zur Sicherung der Planung die Veränderungssperre Nr. 46 gem. §§ 16 und 17 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung für das heutige Plangebiet angeordnet.

Nach der Anordnung einer Veränderungssperre hat die Stadt Hilden den Bauantrag der Fa. HI Development und Stadtentwicklung am 02.01.2006 endgültig abgelehnt, da „ein solches Vorhaben an diesem Standort nicht mit den Zielen des Zentrenkonzepts in Übereinstimmung steht“.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Konkretisierung zulässiger bzw. nicht zulässiger Nutzungen im Plangebiet erreicht und so die gewerbliche Entwicklung in diesen Bereich stadtverträglich geregelt werden. Den Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts soll hiermit ebenfalls gefolgt werden.

Durch den Bebauungsplan soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die diesbezüglichen Festsetzungen werden vor allem getroffen, um eine Schädigung der Innenstadt Hildens sowie der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und eine stadtverträgliche Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung zu gewährleisten.

4. Planinhalte

Im Bebauungsplan werden lediglich die Art der Nutzung festgelegt sowie textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. Es handelt sich hierbei um einen sog. einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Durch die textlichen Festsetzungen wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen (Festsetzung Nr. 1). Des Weiteren werden großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (Festsetzung Nr. 2). Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein Sachverständigen Gutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens (im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO) nachgewiesen wird (Festsetzung Nr. 3).

Da im Plangebiet selbst und in angrenzenden Stadtteilen nur relativ wenige Anwohner leben, die zudem bereits ausreichend versorgt sind, würde die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Gefährdung der Zentrumsfunktion der Innenstadt darstellen und ist daher aus städtebaulicher Sicht abzulehnen. Ein weiterer Grund zur Ablehnung ist die Möglichkeit, dass auch die in Hilden vorhandenen Nahversorgungszentren in den Stadtteilen gefährdet würden.

Aufgrund des „Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes“ des Kreises Mettmann (INTEK-Gutachten, Hamburg 2000) sollen an peripheren Standorten keine neuen Einzelhandelsbetriebe entstehen, sondern die vorhandenen Einkaufsstandorte, insbesondere die Einkaufslage Innenstadt geschützt werden. Durch die Änderung des Planungsrechtes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 247 soll ein Beitrag zum Schutz der Einkaufslage Hildener Innenstadt geleistet werden. Dies entspricht auch dem Ratsbeschluss vom 13.12.2000, die Empfehlungen des Interkommunalen Einzelhandelsgutachtens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zwar fehlte laut INTEK ein Vollsortimenter in der Weststadt zur ausreichenden Nahversorgung der Bevölkerung, doch ist dem durch die Ansiedlung des Lidl-Marktes an der Düsseldorfer Straße ausreichend Rechnung getragen.

Dazu kommt die Argumentation des neuen Nahversorgungs- und Einzelhandelsgutachtens der Stadt Hilden. Dieses wurde vom Rat der Stadt Hilden am 1. März 2006 als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen beschlossen.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 247 ist ein „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 (3) BauGB, d.h. er konkretisiert anhand textlicher Festsetzungen die zulässigen bzw. nicht-zulässigen Nutzungen im Plangebiet.

Im einzelnen geht es um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie von Vergnügungsstätten und Bordellen etc., die ausgeschlossen werden sollen.

5.2 Bestandsaufnahme/ Beschreibung der Umweltsituation

Das Plangebiet liegt im Hildener Westen, es wird begrenzt durch die Düseldorfer Straße im Süden, die Walter- Wiederhold- Straße im Westen, die nördliche Grenze der Flurstücke 268, 260 und 292 im Norden sowie die östliche Grenze des Flurstücks 262 im Norden sowie durch die östliche Grenze der Flurstücke 262 und 263 im Osten. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 68, 260, 262, 263, 265, 266, 267, 268, 269, 270 und 271, alle in Flur 2 der Gemarkung Hilden. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha.

Es handelt sich hierbei um ehemalige Teile des Industriekomplexes ICI, die von dort nicht mehr benötigt und daher verkauft wurden.

Da lediglich textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden, wird durch den Bebauungsplan keine weitergehende Verdichtung des Gebietes ermöglicht. Das Maß der Nutzung bemisst sich weiterhin nach §34 BauGB.

Das Plangebiet ist schon seit vielen Jahrzehnten nahezu vollständig durch Gebäude und Betriebsflächen versiegelt, nennenswerte Grünflächen oder gar naturnahe Grünstrukturen gibt es vor Ort nicht. Im Zuge der Neuansiedlung einiger Betriebe (z.B. ATU) wurden einige Bäume gepflanzt.

Das Schutzgut Mensch sowie der Aspekt Landschaft/ Landschaftsbild werden nicht betroffen.

Im Plangebiet ergeben sich durch die textlichen Festsetzungen dieses Planes keine neuen Aspekte im Bereich der Altlasten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Plangebiet die Altlastenverdachtsfläche Nr. 6370/2 Hi der Gefahrenklasse I befindet. *Es handelt sich um eine „Altlast“ im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz.*

Die auf Veranlassung der Fa. ICI seit 1992 betriebenen Bodenluft- und Grundwasserreinigungsmaßnahmen werden fortgesetzt, bis die Sanierungsziele erreicht sind. Im fortgesetzten Überwachungsprogramm wird eine kritische Beobachtung der biologischen Abbauleistung gewährleistet. Es gibt regelmäßige Berichte an die zuständigen Stellen (z.B. Kreis Mettmann). Für die Stadt Hilden besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Zudem wird die Altlastensituation durch die textliche Ergänzung eines Bebauungsplanes nicht berührt. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen, die den Bereich der Altlast betreffen.

Die Aspekte „Tiere und Pflanzen“ und Wasser werden wiederum nicht betroffen. Gleiches gilt für das Thema „Kultur- und Sachgüter“, im Plangebiet sind keine eingetragenen Denkmäler oder denkmalwerten Gebäude vorhanden.

Anders sieht es mit dem Schutzgut „Klima/Luft/Lärm“ aus. Hier hat es schon im Zuge der Ansiedlung eines Getränkemarktes sowie eines Kfz-Reparaturbetriebes im Zuge der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Bauanträge Untersuchungen zum Problemfeld möglicher Lärmbelastigungen der Umgebung durch die Neubetriebe gegeben.

Es gibt entsprechende Untersuchungen für den Getränke-Markt (Graner+Partner Ingenieure; 21.10.2003, 09.09.2003, 10.03.2005) sowie für die Kfz-Reparaturwerkstatt (Dipl.-Ing. Bernd Driesen VDI; 14.05.2003).

Aus diesen Untersuchungen können entsprechende Aussagen für den Bebauungsplan gezogen werden. Es handelt sich vor Ort um eine seit Jahrzehnten gewachsene und bestehende Gemengelage, in der Wohnen und Gewerbe gegenseitige Rücksichtnahme zu üben haben.

Besondere Probleme können sich mit den Wohnbereichen außerhalb des Plangebietes ergeben, mit der Wohnbebauung an der Walter-Wiederhold-Straße und an der Düsseldorfer Straße, die jeweils als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) einzuschätzen sind.

Die hierfür geltenden Immissionsgrenzwerte (55dB(A)) werden durch die bestehenden Betriebe im Plangebiet nicht überschritten.

Um jedoch auch die Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Ansiedlungen im Plangebiet bestimmen zu können, ist eine gutachterliche Aussage zu diesem Thema (Lärm-Kontingent) erforderlich.

(siehe Punkt 5.4)

Die Entwicklung des Umweltzustandes wird insgesamt durch die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 247 nicht berührt.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bauvorhaben im Plangebiet wird bezüglich der zu begründenden Grundstücksteile wie bisher eine Bemessung auf Grundlage der Grüngestaltungssatzung der Stadt Hilden durchgeführt. Somit ergeben sich bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft bezüglich des heute planungsrechtlich Zulässigen keine Veränderungen.

Eingriffe in Natur und Landschaft finden somit nicht statt.

5.4 Immissionsschutz

Der Ausschluss von den genannten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsbetrieben führt zum Schutz des Gebietes sowie der angrenzenden Gebiete vor damit verbundenem Verkehrslärm und sonstigen Verkehrsemissionen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher als Minderungsmaßnahmen zu betrachten und bedeuten keine Umweltbelastung, die ein Ausgleichserfordernis nach sich ziehen würde.

Im Zuge der Ansiedlung eines Getränkemarktes wurde zur Abschirmung von Betriebsgeräuschen nach Norden hin (zu den Wohngrundstücken an der Walter-Wiederhold-Straße) eine Lärmschutzwand errichtet.

Zur Klärung der Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Ansiedlungen wurde eine Untersuchung im Sinne der Anregung der IHK Düsseldorf im August 2006 in Auftrag gegeben.

Die Fa. Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz, Burscheid, erstellte daraufhin das „Gutachten zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 247.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf (STUA) wurden Immissionsorte in der Umgebung des Bebauungsplan-Gebietes festgelegt.

Außerdem wurde eine orientierende Geräusch-Immissionsmessung zur Ermittlung der Fremdgeräusch-Belastung entlang der Düsseldorfer Straße durchgeführt.

Die weiteren Berechnungen erfolgten entsprechend dem derzeitigen Richtlinien-Entwurf der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Mai 2005).

Um den vorbeugenden Lärm-Immissionsschutz sicherzustellen, wird das Plangebiet in lärmtechnischer Hinsicht gegliedert. Für jedes Teilgebiet werden die einzuhaltenden Emissionskontingente für tags und nachts definiert.

Um auch Emittenten luftverunreinigender Stoffe (Staub, Gerüche, etc.) in dem Gewerbegebiet zu berücksichtigen, wird das Gewerbegebiet nach den Vorgaben des Abstandserlasses 1998 (Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - VB

5 -8804.25.1) gegliedert und grundsätzlich alle Anlagen der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen.

Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten wurden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt hier der Formulierung die neueste Abstandliste des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde. Die Abstandliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten nicht. Da diese Abstände im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 247 aufgrund vorhandener bzw. noch geplanter schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

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

Die im Lärmgutachten der Fa. Dr. Werner Wohlfarth vorgeschlagenen L_{EK} wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und somit das Gewerbegebiet mit Hilfe eines weiteren Elements gegliedert.

Deshalb können auch in den mit GE^3 und GE^4 gekennzeichneten Flächen die Anlage und Betriebe der Abstandsklasse VI zugelassen werden, die mit einem * gekennzeichnet sind. Bei diesen Anlagen und Betrieben ergibt sich der in der Abstandliste angegebene Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Bei Anwendung der Abstandliste zwischen Gewerbe- und Wohngebiet können bei mit * gekennzeichneten Anlagen- und Betriebsarten die Abstände der nächsten Abstandsklasse zu Grunde gelegt werden.

Falls ein Mindestabstand von 100m nicht eingehalten werden kann, wäre eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch die Festsetzung des flächenbezogenen Schallleistungspegels L_{EK} wurde die Einzelfallprüfung bereits durchgeführt und Betriebe dieser Kennzeichnung können zugelassen werden, wenn die festgesetzten L_{EK} eingehalten werden. Im Einzelnen sind dies folgende Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse:

Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
165	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag (*)
174	10.17 (2)	Anlagen, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen (*)
176	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)
177	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
178	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Nummer (Spalte)</i>	<i>Betriebsart</i>
		<i>der 4. BImSchV</i>
		(*)
181	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
184	-	Zimmereien (*)
187	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
190	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)

Zulässig sind damit Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten.

Auf die textliche Festsetzung Nr.6 kann verzichtet werden, da diese Betriebe grundsätzlich ausgeschlossen sind.

5.5 Planalternativen

Die textlichen Festsetzungen werden vor allem getroffen, um eine Schädigung der Innenstadt Hildens sowie der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und eine stadtverträgliche Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung zu gewährleisten. Diese Festsetzungen sind für das Plangebiet ausgearbeitet worden, ein Verzicht auf diese Festsetzungen ist nicht möglich. Planalternativen im engeren Sinne bestehen daher nicht.

5.6 Maßnahmen des Monitoring

Planbedingte „erhebliche“ Umweltauswirkungen werden nicht erwartet, sind aufgrund der Planung auch nicht wahrscheinlich. Es gibt also diesbezüglich keine Notwendigkeit für Monitoring-Maßnahmen.

Im Rahmen des Monitoring sind jedoch auch unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Bebauungspläne zu beachten, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden. Diese unvorhergesehenen Auswirkungen sind natürlich nicht Gegenstand der Abwägung im Planverfahren.

Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Hilden permanent überwacht und erfasst werden.

Vielmehr ist die Stadt Hilden auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr mögliche Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.

5.7 Zusammenfassung

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes 247 aller Voraussicht nach keine Auswirkungen auf die im Rahmen eines herkömmlichen Umweltberichtes zu beachtenden Schutzgüter hat.

Es finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet steht in keinem ursächlichen Zusammenhang mit den Inhalten dieses Bebauungsplanes. Planalternativen sind damit nicht zu untersuchen, eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 247 sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Für die Stadt Hilden entstehen keine Kosten; die Umsetzung der Planinhalte beginnt unmittelbar mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Hilden, den 29.12. 2006

Im Auftrag



Groll

Sachgebietsleiter

