Stadt Langenfeld
Der Bürgermeister

Sprechzeiten:
Montag bis Freitag von
8.00 - 12.00 Uhr
und Donnerstag von
14.00 - 17.00 Uhr

Konten der Stadtkasse:
Stadt-Sparkasse Langenfeld,
Kto 200 022,
(BLZ 375 517 80)
Postbank Köln,
Kto 41 48-506,
(BLZ 370 100 50)
und bei allen
ortsansässigen Banken

Stadt Langenfeld Rhld. · Postfach 1565 · 40740 Langenfeld

Dienstgebäude: Rathaus · Konrad-Adenauer-Platz 1 · 40764 Langenfeld
Internet Adresse: www.Langenfeld.de **USt.-IdNr.: DE 121396773**

Stadtverwaltung Hilden
Stadtplanungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
15. Nov. 2006
Amt 61 Anl.

Fachbereich: Stadtentwicklung

Referat	►	**Stadtplanung und Denkmalschutz**
Ihr(e) Ansprechpartner(in)	►	Herr Anhalt
Zimmer	►	205
Telefon	►	(02173) 794-540
Telefax	►	(02173) 79411540
E-Mail	►	stephan.anhalt@langenfeld.de
Mein Zeichen	►	510
Datum	►	09.11.2006

44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden für den Bereich westlich des Westrings
hier: Stellungnahme der Sadt Langenfeld gemäß § 2 (2) und § 4 (1) BauGB

Gegen die beabsichtigte 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden bestehen seitens der Stadt Langenfeld keine Bedenken.

Es wird aus den Erfahrungen mit einem aktuellen vergleichbaren Planverfahren in der Stadt Langenfeld angeregt, bereits in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung sowohl die maximale Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes als auch die Obergrenze des anteiligen zentrenrelevanten Sortiments an der Gesamtverkaufsfläche aufzunehmen.

Im Zuge der landesplanerischen Abstimmung des Langenfelder Planvorhabens wurde die explizite Verkaufsflächenangabe in der FNP-Änderung von der Bezirksplanungsbehörde gefordert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anhalt

Anhalt

IHK Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-mail: ihkdus@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

Stadtverwaltung Hilden
Herrn Lutz Groll
Stadtplanungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
21. Nov. 2006
Amt 61 Abt.

20. November 2006

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Fax	E-Mail
		III Jab/cam	35 57-361	35 57-379	jablonowksi @duesseldorf.ihk.de

Bauleitplanung der Stadt Hilden, Hilden-Nord
44. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich des Westrings

Sehr geehrter Herr Groll,

mit Schreiben vom 6.11.2006 bat uns das Planungsbüro Holger Fischer in Ihrem Auftrag zu oben genannter Planung als Träger öffentlicher Belange bis 8.12.2006 Stellung zu nehmen.

Das rund vier Hektar große Plangebiet liegt im Westen von Hilden. Es handelt sich um das Gelände des ehemaligen Kappa-Werkes. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gegliedertes Industriegebiet (GI*) ausgewiesen. Zukünftig soll hier eine Sonderbaufläche (SO) festgesetzt werden. Angesiedelt werden soll ein OBI mit einer Verkaufsfläche von 10.000 qm, wobei das zentrenrelevante Randsortiment auf maximal 800 qm begrenzt werden soll. Dementsprechend wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes wie folgt festgesetzt: „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment".

Grundsätzlich sind wir mit der Planung einverstanden, regen allerdings an, die Zweckbestimmung wie folgt näher zu bestimmen: „Sondergebiet für Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter". Des Weiteren sollte entsprechend des § 5 BauGB das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl) festgesetzt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes, der noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, regen wir bereits jetzt schon an, sowohl die Verkaufsfläche als auch die Fläche der maximal zulässigen Randsortimente in der Planzeichnung festzusetzen und den textlichen Festsetzungen eine Liste der zulässigen Randsortimente unter Hinweis der Hildener Liste beizufügen.

Zum Umweltbereicht haben wir keine Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr

Dr. Vera Jablonowski

Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Kontakt
Herr Risch
Zimmer
4048
Telefon
0211.89-96734
Fax
0211.89-36734
E-Mail
horst.risch@
stadt.duesseldorf.de
Datum
21.11.2006
AZ
61/2 - ri

Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 61, 40200 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Stadtplanungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
28. Nov. 2006
Amt 61 Anl.

28.M.

am

Bauleitplanung der Stadt Hilden, Hilden-Nord
44. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich westlich des Westrings
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Rhein

bei der geplanten Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes im Norden von Hilden westlich des Westrings handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, von dem negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen der Stadt Düsseldorf ausgehen könnten.
Um dies auszuschließen, sollte zusätzlich zum vorliegenden Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden noch eine Verträglichkeitsanalyse vorgelegt werden, die mögliche Auswirkungen auf die Stadt Düsseldorf untersucht. Eine dezidierte Stellungnahme der Stadt Düsseldorf wird auf einer solchen Grundlage erfolgen.

Weitere Anregungen werden seitens der Stadt Düsseldorf nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Richard Erben

Telefonzentrale
0211.89-91

Internet
www.duesseldorf.de/
buergerinfo/61

planung@
stadt.duesseldorf.de

Sprechzeiten
Dienstag und Donnerstag
9.00 bis 13.00 Uhr

Bus
780, 782, 785 Feuerbachstraße oder Uni-Kliniken, SB 50, 723, 827 Uni-Kliniken

Bahn
701, 706, 707, 711, 713, 716 Auf'm Hennekamp

S-Bahn
S 6, S 7 D-Volksgarten, S 8, S 11 D-Bilk

Stadtsparkasse Düsseldorf
10 000 495
BLZ 300 501 10

Postbank Essen
3269-431
BLZ 360 100 43

KREISSTADT METTMANN

Der Bürgermeister

Stadtverwaltung • Postfach 10 07 63 • 40807 Mettmann • [0010]

Stadtverwaltung Hilden
Stadtplanungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
28. Nov. 2006
Amt 61 Anl. .....

28.M.

Fachbereich 3: Stadtentwicklung, Umwelt, Bau
Dienststelle: Abt. 3.1 - Stadtplanung
Neanderstr. 85
Name: Frau Schwarte
Durchwahl: 02104-980-315
Telefax: 02104-980-305
E-Mail: baerbel.schwarte@mettmann.de
unser Zeichen: 3.1
Datum: 21.11.2006

Bauleitplanung - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
hier: 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich des Westrings

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 44. Änderung des o.a. Flächennutzungsplanes werden seitens der Stadt Mettmann keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag

Brinks

STADT HAAN
DER BÜRGERMEISTER
Die Gartenstadt und mehr ...

Postanschrift: STADT HAAN POSTFACH 1665 42760 Haan

An die
Stadtverwaltung Hilden
Stadtplanungsamt
Am Rathaus 1

40721 Hilden

Lieferanschrift: 42781 Haan, Kaiserstraße 85
Dienstgebäude: Alleestraße
Dienststelle: Planungsamt
Zimmer-Nr: 111
Telefonzentrale: 02129 / 911 - 0
Tel. Durchwahl: 02129 / 911 - 322
Telefax: 02129 / 911 - 591
E-Mail: planungsamt@stadt-haan.de
Auskunft erteilt: Frau Scharf
Mein Zeichen: Scha
Ihr Zeichen:

Haan den, 15.11.2006

Betreff: 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich westlich des Westrings
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 6.11.2006 ist die Stadt Haan um Stellungnahme zur o. a. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gebeten worden. Seitens der Stadt Haan werden vorsorglich folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

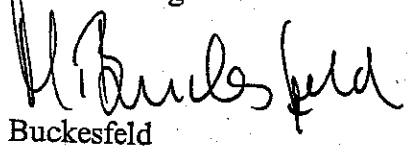
1. In der Vorentwurfsbegründung zur 44. Änderung des FNP werden die Wettbewerber im Baumarktsegment im näheren Umland der Stadt Hilden aufgeführt. In dieser Auflistung fehlt der in der Stadt Haan ansässige Extra-Baumarkt (Böttinger Straße 21, Verkaufsfläche 3.800 qm). Aufgrund seiner nur geringen Größe sind durch die Erweiterung des Obi-Baumarktes und der räumlichen Nähe zwischen Haan und Hilden Kaufkraftabflüsse und Umsatzumverteilungen zu erwarten. Ob hierdurch die Existenz des einzigen Haaner Baumarktes und somit die Versorgung in der Stadt Haan selbst gefährdet ist, wurde im Rahmen der vorgelegten Untersuchungen nicht betrachtet.

2. Zur Sicherung der in der Begründung beschriebenen Planungsziele muss bereits im Flächennutzungsplan für das SO^1 die Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt" und die maximale Verkaufsfläche dargestellt werden. Ansonsten könnte zukünftig ohne erneute regionalplanerische Prüfung und damit ohne Betrachtung der überörtlichen Auswirkungen, der geplante Baumarkt erweitert oder ein anderer nicht-zentrenrelevanter Fachmarkt angesiedelt werden.

3. Die weitere Entwicklung des bisherigen Baumarktstandortes ist gemäß Ausführungen in der Begründung noch völlig ungeklärt. Für den Bereich ist zwar ein Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des BP 148 mit der Zielsetzung gefasst worden, in diesem Bereich

nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zuzulassen. Es liegen jedoch keine Aussagen über mögliche Auswirkungen vor, die z. B. die angedachte Vergrößerung des ansässigen Verbrauchermarktes oder ein weiterer Baumarkt auf die Versorgungssituation in der Stadt Haan hat. Um die Auswirkungen der vorgelegten Planung auf die Stadt Haan gesamthaft abschätzen zu können, müssen seitens der Stadt Hilden daher verbindliche Planungsaussagen (Art der Nutzung, maximale Verkaufsflächen) für den bisherigen Standort getroffen und entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Zur Schaffung von Rechtssicherheit ist die eingeleitete Planung zu der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 zeitgleich mit der vorgelegten Bauleitplanung abzuwickeln.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Buckesfeld
(1. Beigeordneter)

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Niederlassung Essen

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

Stadt Hilden
Stadtverwaltung
-Planungsamt-
Postfach 10 08 80
40708 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
29. Nov. 2006
Amt 61 Anl.

Kontakt: Herr Raabe
Telefon: 0201-7298-368
Fax: 0201-7298-484
E-Mail:
Zeichen: 4300/40400/Ra/2.10.07.06-44.FNP-Änd.
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 27.11.2006

Bauleitplanung - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

hier: 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich des Westringes

Ihr Schreiben vom 06.11.2006/Schade

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, NL Essen keine Bedenken vorgebracht.

Für die Neuentwicklung der Fläche ist jedoch ein Verkehrsgutachten im Rahmen der weiteren Bauleitplanung zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Olaf Raabe

Von "Scholze, Gabi" <Gabi.Scholze@stadtwerke-hilden.de>
An: <lutz.groll@hilden.de>
Datum: 04.12.2006 09:58:23
Betreff: 66 B, 2.Änd. (VEP7) - westlich des Westringes

Sehr geehrter Herr Groll,

die Gasversorgungsleitung ist auf dem Grundstück vorhanden und seit 2002 außer Betrieb.

Die Gasversorgung kann nur aus dem Gashochdrucknetz erfolgen.

Der Wasseranschluss befindet sich nördlich 6 m entfernt von der Mittelspannungsschaltanlage.

Eine auf dem Grundstück vorhandene Mittelspannungsschaltanlage ist Kundeneigentum. Es befinden sich in dieser Anlage keine Transformatoren. Die Stadtwerke Hilden haben keine Unterlagen über die Ausführung der elektrischen Versorgung.

Eine Niederspannungsversorgung aus dem Stadtwerke-Netz ist zurzeit nicht möglich. Für eine Ortsnetzstation benötigen wir eine Grunddienstbarkeit. Die benötigte Fläche hierfür beträgt 30 m². Der Baukörper selbst hat eine Fläche von 16,1 m². Als Standort hierfür eignet sich der derzeitige Bereich der Mittelspannungsschaltanlage.

Sollten Sie noch Fragen haben, Herr Matten (Tel. 795-141) und Herr Friese (Tel. 795-134) geben Ihnen gerne weitere Auskünfte.

Diese E-Mail wurde Ihnen übersandt von:

Gabi Scholze
Center Netze/Team Netzverwaltung

Stadtwerke Hilden GmbH
Am Feuerwehrhaus 1
40724 Hilden
T 02103 795-135
F 02103 795-130
E gabi.scholze@stadtwerke-hilden.de

BV HILDEN MEIDE

An die
Stadtverwaltung Hilden
Stadtplanungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

40721 Hilden, den 07. 12.2006

Per Telefax: 0 21 03 – 72 603

Bauleitplanung der Stadt Hilden, Hilden-Nord
44. Änderung des Flächennutzungsplanes westl. des Westringes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen in obiger Sache - Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung und Umweltbericht und die Entwurfskizze - haben wir erhalten. Wir bedanken uns dafür vielmals.

Der Vorstand des BV HILDEN-MEIDE hat sich in seiner letzten Sitzung mit den Unterlagen befaßt. Gegen die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, die das Ziel einer Umwidmung der Flächen des ehem. Kappa-Werkes von gewerblicher Baufläche in eine Sonderbaufläche hat, bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Beim Punkt „Verkehrserschließung" bitten wir das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen zu beachten.

Die Belange direkter Anlieger und sonstiger betroffener Bürger, wie auch die der Stadt Hilden, bleiben durch unsere Unbedenklichkeit unberührt.

Damit wir auch weiterhin die Entwicklung des Vorhabens verfolgen können, bitten wir Sie sehr höflich, uns über den weiteren Verlauf des Verfahrens stets zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

BV-HILDEN-MEIDE

(i.A. Ewald Rugullis, Beisitzer des BV
Steinauer Str. 77, 40721 Hilden)

Kontaktadresse:
Gabriele Steinfeld, 1. Vorsitzende
Mühlenstrasse 19, 40721 Hilden

Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Stadtplanungsamt

40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
12. Dez. 2006
Amt 61 Anl.

12.12.

Ihr Schreiben
Aktenzeichen 63-2
Datum 8. Dez. 2006

Bitte geben Sie bei jeder Antwort das Aktenzeichen an.

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 5602
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Flächennutzungsplan 44. Änderung
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich westlich Westring

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 berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.
Eingriffsregelung/ Artenschutz: Umweltprüfung:
Es werden keine Anregungen im Rahmen der 44. FNP-Änderung gemacht.

Untere Wasserbehörde:
Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde:
Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Aus **planungsrechtlicher** Sicht:
Die 44. Änderung des FNP wurde auf dem Dienstweg zwecks Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz am 8. Dezember 2006 ohne landesplanerische Bedenken der Bezirksregierung weitergeleitet.

Im Auftrag

Saxler

DAS TOR ZUM NEANDERTAL

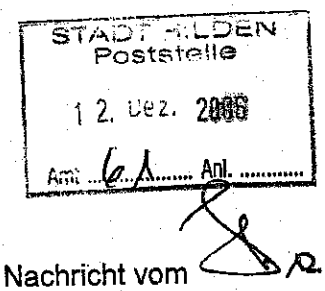
STADT erkrath
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Erkrath • Postfach 1154 • 40671 Erkrath

Baudezernatsverwaltung

Schimmelbuschstr. 11-13
Auskunft erteilt Herr Olm
Zimmer 412
Telefon 0211/2407-6007
Telefax 0211/2407-1203
Email jürgen.Olm@erkrath.de

Stadtverwaltung Hilden
Stadtplanungsbüro
Am Rathaus 1
40721 Hilden



Ihr Zeichen	Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
Planungsbüro Fischer Frau Schade	06.11.2006	60-4 Olm	06.12.2006

Bauleitplanung der Stadt Hilden, Hilden-Nord
44. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich westlich des Westrings

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

eingehend auf die Anfrage des Planungsbüros Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, vom 06.11.2006, teile ich mit, dass Belange der Stadt Erkrath durch die vorgelegte Planung nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Meuter-Röhs

Abgabennachricht an das Planungsbüro Fischer wurde erteilt.

BUND
FREUNDE DER ERDE

Bund für Umwelt-und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Kirchhofstr.28
40721 Hilden
Tel. o21o3/65030

An die Stadt Hilden
- Planungs- und Vermessungsamt -

Rathaus
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
- 8. Dez. 2006
Amt 61 Anl.

M.R.

Hilden, den 08.12.2006

Betr.: 44. Änderung des Flächennutzungsplanes Westlich dess Westrings

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir halten diese Flächennutzungsplanänderung für ein Beispiel einer vernünftigen, zukunftsorientierten Stadtplanung:

1. Es handelt sich um eine Umwidmung einer Fläche wegen geänderter Marktbedingungen,
2. Es wird keine neue Fläche als SO - Fläche beansprucht und
3. Der Standort bietet sich als einer der unproblematischen Mobilfunk-Antennen-Standorte für ein Mobilfunkkonzept der Stadt Hilden an, das im Rahmen dieser FNP - Abwägung endlich auch in die Planungen Einzug halten sollte.

Einige Anmerkungen und Anregungen möchten wir zu dieser Planung noch geben:

1. Die unter Veranlassung und Planziel genannte nicht zu realisierende Verkaufsfläche ist richtigerweise als Problem beschrieben; die Dramatisierung der Parkplatzsituation (begrenzt zur Verfügung stehender Parkraum) allerdings ist zurückzuweisen. Parkplätze standen an dem bisherigen Standort – zumindest nach der Erweiterung – immer ausreichend zur Verfügung. Das Problem, dass einige „Autofahrer" möglichst nahe an der Kasse parken wollen und das nicht können, werden Sie auch am geplanten Standort nicht ausräumen können.

2. Der unter Punkt 4. Belange des Umweltschutzes getätigten Aussage: „ Der Umweltbericht gelangt zu der Einschätzung, dass der Umsetzung der Planung grundsätzlich keine umweltrelevanten Belange entgegenstehen." kann nur eingeschränkt unsere Zustimmung erlangen. Es ist festzustellen, dass bis jetzt und während der industriellen Nutzung die Versiegelungsrate erträglich war. So waren ca 15.000 QM Gebäudeflächen, von ca 5.000 QM Verkehrsflächen umgeben. Es waren ca. 19.000 QM Grünbereiche und diese Bereiche lagen

in größerem Umfang in dem für die Naturvernetzung wichtigen westlichen Bereich. Deshalb regen wir an, die Planung an diese Situation anzupassen und den Baumarktbereich in Richtung Osten zu verschieben und damit den Grünbereichen im Westen mehr Raum zu geben. Der vordere Bereich der „Fremdvermarktung" müsste danach etwas kleiner ausfallen, aber dadurch wäre das Baumarktgeschäft nicht betroffen.
Auf diese Art sollte es möglich sein, in Richtung auf die frühere Flächenrelationen zu optimieren und dem Ruf „nachhaltig" arbeitender Unternehmens – OBI folgt Kappa/AssiDomän – gerecht zu werden.

3. Auch für den geplanten Parkplatzbereich sollte eine noch bessere Durchgrünung gewahlt werden und ein „Trittstein" zwischen den westlichen Grünbereichen und denr Natur im offenen Gartenmarkt zu schaffen. Der Kunde kann sich doch in einem so gestalteten „Baumarkt" wie im „Garten Eden" fühlen. Das wäre u.E. nach optimales, nachhaltiges Marketing. Immerhin hat der Vorhabenträger die Konkurrenzsituation zu „Standard-Baumärkten" hinreichend beschrieben.

Viel Erfolg beim Nachdenken und den weiteren Planungsüberlegungen, die wir gerne weiterhin wohlwollend begleiten !

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des ***BUND***

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: 8. Dezember 2006
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de

STADT HILDEN
Poststelle
11. Dez. 2006

44. Flächennutzungsplanänderung für einen Bereich westlich des Westrings

hier: unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen sowohl Bezug auf die uns zugegangenen Planunterlagen als auch unsere Rücksprache mit Ihrer Stadtplanung und teilen Ihnen mit, dass zu der o.g. Bauleitplanung aus unserer Sicht keine Anregungen vorgetragen werden. Die vorgesehene Bauflächendarstellung und die beabsichtigte bauliche Nutzung fügen sich vielmehr in Ihr Einzelhandelskonzept ein.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Hermann

Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf
Postfach 10 27 55

Telefon 02 11-87 95-0
Telefax 02 11-87 95-110

http://www.hwk-duesseldorf.de

Volksbank
Düsseldorf Neuss eG
BLZ 301 602 13

Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Konto 61 18-500

ø für 66.2 zl. [illegible]

Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Staatliches Umweltamt, Postfach 11 11 20, 40511 Düsseldorf

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

40708 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
11. Dez. 2006
Am. 61 Anl. ....

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
vom 06.11.2006

Mein Zeichen
24.0.02.5.5-263/06

Düsseldorf,
07.12.2006

44.Änderung des Flächennutzungsplanes

Plangebiet: Hilden-Nord, westlich des Westrings
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs.1 BauGB

1.) Immissionsschutz

Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.
Die Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes können auf Grund der Lage des Plangebietes (Umgebung GI) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt werden.

2.) Wasserwirtschaft

Abwasserbehandlung und -ableitung
In Bezug auf die Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers bestehen Bedenken.
Für die Einleitung aus der Regenwasserkanalisation 'Brucherhof' besteht eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung vom 09.03.2006, Az.: 54.7.4.0204-174/99.
Ab 31.12.2007 ist danach die Einleitung in der derzeitigen Form (ohne Behandlung und Rückhaltung) einzustellen, sofern nicht ein Nachweis zur Gewässerverträglichkeit geführt wird. Ein solcher Nachweis liegt bislang nicht vor.
Für die vorgesehene Nutzung (Baumarkt mit Parklatz) wird gemäß Rd.Erlass des MUNLV vom 26.05.2004, "Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung im Trennsystem" eine Niederschlagswasserbehandlung erforderlich.
Ein Anschluss weiterer abflusswirksamer Flächen ist daher unzulässig, bis ein entsprechender Nachweis der Gewässerverträglichkeit vorgelegt, oder daraus resultierende erforderliche Maßnahmen umgesetzt sind.

Weitere Anregungen sind für die 44.Änderung des FNP aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht vorzutragen.

Im Auftrag

Solingen

9. 14/12.

Stadt Solingen · Der Oberbürgermeister · 621 · 42601 Solingen

Stadtverwaltung Hilden
Stadtplanungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Stadtdienst Planung, Mobilität, Denkmalpflege

621-2

Gebäude	Friedrich-Ebert-Str. 75-77
Zimmer	113
Telefon	0212 - 290 0
Durchwahl	290 4397
Fax	290 4238
EMail	stadtplanung@solingen.de
Es berät Sie	Ortmann
Sprechzeiten	nach Vereinbarung

621-2 Solingen, 14.12.2006

44. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich westlich des Westrings
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 2004
Hier: Stellungnahme der Stadt Solingen

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Groll,

nach telefonischer Rücksprache heute morgen mit Herrn Oreskovic bitte ich nochmals die verspätete Stellungnahme zu entschuldigen.
Die Entwicklung des Standortes um den neuen OBI-Markt und das Ziel einer Agglomeration von großflächigen Betrieben zur Koppelung von Einkäufen und zur Optimierung der Kaufkraftbindung wird aus Sicht der Stadt Solingen kritisch gesehen.
Die Bedenken bestehen insbesondere deswegen, weil von solch einer Koppelung erfahrungsgemäß deutlich negativere Auswirkungen ausgehen, als von einem Solitärstandort.
Die Stadt Solingen bittet die Stadt Hilden daher, die Gesamtplanungen für das Gelände (Gesamtverkaufsfläche, Kernsortimente, Randsortimente etc.) und die weiteren für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Gewerbegebiete darzulegen. Erst danach können die Gesamtauswirkungen – inkl. des OBI-Marktes – abgeschätzt werden. Diese Gesamtabschätzung ist nämlich in der Begründung zur FNP-Änderung nicht enthalten.
Von Bedeutung ist auch die „Altfläche" des OBI-Marktes, die zukünftig auch für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen soll.
Im Ergebnis muss aus unserer Sicht nachgewiesen werden, dass insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Zentren der Stadt Solingen, insbesondere das Nebenzentrum Ohligs zu erwarten sind.
Gegen die Verlagerung und Vergrößerung des OBI-Marktes von 5.200 m² auf 10.000 m² bestehen aus Sicht der Stadt Solingen daher nur unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte keine grundsätzlichen Bedenken.
Neben der Einhaltung der Verkaufsfläche sollte sichergestellt werden, dass die Randsortimente 800 m² nicht überschreiten.
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ortmann

Bezirksregierung Düsseldorf

Kreis Mettmann
26. JAN. 2007
Zeichen:

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

An den Bürgermeister
der Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
z.Hd. Herrn Groll
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
- 1. Feb. 2007
Amt 61 Anl. .....

über den

Kreis Mettmann
Der Landrat
Postfach
40806 Mettmann

Gesehen und weitergereicht.
Mettmann, den 30. JAN. 2007
Kreis Mettmann
Der Landrat
Im Auftrag

Telefon 0211 475-1368
Fax 0211 475-2300

tina.seeger@brd.nrw.de

Zimmer 368a
Auskunft erteilt:
Tina Seeger

Aktenzeichen
61.55.01-2204
bei Antwort bitte angeben

Datum: 23.01.2007

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz
44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hilden

Gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung bestehen keine landesplanerischen Bedenken, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen gegeben sind.

Ergänzend zu der zeichnerischen Darstellung des Sondergebietes rege ich an, die Gesamtverkaufsfläche für den OBI-Markt und die weiteren Fachmärkte in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Nach Ziff. 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses NRW darf hinsichtlich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente am betreffenden Standort keine Großflächigkeit gegeben sein. Daher rege ich an die Verkaufsfläche für die Randsortimente in einer Größenordnung von max. 800m² ebenfalls im Flächennutzungsplan textlich darzustellen.

Zudem weise ich darauf hin, dass sich zur Zeit neue landesplanerische Ziele in Aufstellung befinden, die gemäß § 4 Abs.2 ROG i.V.m. § 3 Ziff.4 ROG als sonstiges Erfordernis bei raumbedeutsamen Planungen

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon 0211 475-0
Fax 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.bezreg-duesseldorf.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/ Klever Straße

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC: WELADEDD

und Maßnahmen nach § 4 Abs.1 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich ist zu beachten, dass der Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm –LEPro) im neu einzufügenden § 24a Abs.3 vorsieht, dass Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nur ausgewiesen werden dürfen, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt. Den Gesetzentwurf der Landesregierung vom 11.1.2007 (Drs 14/3451) finden Sie auf den Seiten des Landtages. http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_I/I.4/Gesetzgebung/Aktuell/Aktuelle_Gesetzesvorhaben.jsp

Im Auftrag

T. Seeger

(Tina Seeger)

Planungs- und Vermessungsamt
-Stadtplanung -

Der Bürgermeister
Hilden, den 20.12.2006
IV/61.1-Groll

Hilden

Aufstellung 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung (VEP Nr. 7)

hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 14.12.2006

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 03.05.2006 die Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des flächenidentischen Bebauungsplanes Nr. 66 B, 2. Änderung (VEP Nr. 7) beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hilden westlich der Straße Westring und umfasst die Flurstücke 1065 und 1401 in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 14.12.2006 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Die Anwohner und Eigentümer des betroffenen Plangebietes wurden schriftlich eingeladen. Der betroffene Bürgerverein wurde im Vorfeld ebenfalls schriftlich beteiligt. Des weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Herr Reffgen, Herr Helikum, Herr Böhm
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Herr Thoma sowie
4. als Vertreterin des Planungsbüros Holger Fischer, Linden: Frau Schade

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 18.05 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor.

Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn Groll über den Ablauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen. Außerdem informierte Herr Groll die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll werde.

Herr Groll erklärte dann, das Planungsziel bestehe darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes sowie eines weiteren Fachmarktes mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kern-Sortiment auf einem ehemaligen Betriebsgelände zu schaffen.
Hierzu solle mit der 44. Änderung des FNP die derzeitige Ausweisung „GI (Industriegebiet)" in eine Ausweisung „SO (Sondergebiet)" abgeändert werden.

Frau Schade erläuterte sodann den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung, der sich aus der 44. Änderung des FNP ableitet, weitgehend aber im Parallelverfahren betrieben wird. Insbesondere ging sie auf die Varianten ein, die im Entwurf jeweils für ein ca. 1 Hektar großes Grundstück direkt am Westring ausgearbeitet wurden. Hier gibt es unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Anschließend wurde um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden gebeten.

Die Bürgerinnen und Bürger nahmen zu den vorgestellten Planungen und Entwürfen wie folgt Stellung:

Warum gibt es für das östliche Restgrundstück am Westring zwei Bebauungsplan-Varianten und wann ist da mit einer Entscheidung zu rechnen?

Herr Groll erklärte hierzu, die Nutzung auf dem Grundstück direkt am Westring stünde noch nicht fest. Der Investor sei auf der Suche nach einem geeigneten Mieter/ Pächter. Bisherige „Kandidaten" hätten ihr Interesse aus nicht näher erläuterten Gründen zurückgezogen oder seien von der Stadt abgelehnt worden aufgrund ihres zentren-relevanten Sortimentes.

Daher würde für einen Teil des ehemaligen Kappa-Grundstückes mit Alternativen geplant. Eine Entscheidung müsse erst zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses durch Stadtentwicklungsausschuss und Rat getroffen werden. Bis dahin hätte der Investor Zeit.

Was ist mit dem steigenden Verkehrsaufkommen in der Stichstraße und dem Parkplatzproblem?

Herr Groll erläuterte, zur Zeit gäbe es an der Stichstraße lediglich PKW-Parkplätze, die jedoch häufig durch LKW besetzt seien. Dies ließe sich durch eine Neumarkierung der Parkplätze sowie eine bessere Kontrolle sicher in den Griff bekommen. Für den OBI-Markt seien auf dessen Grundstück alleine ca. 360 Parkplätze geplant, so dass hier keine Verschlechterung der Parksituation zu erwarten sei. Auch für die Nutzung auf dem Grundstück direkt am Westring würden dort eigene Parkplätze geschaffen.

Wie wirkt sich die Ansiedlung von OBI auf die Verkehrssituation am Knotenpunkt mit dem Westring aus?

Herr Groll sagte hierzu, dass dies sicherlich eine Frage sei, die genau zu untersuchen wäre. Deshalb wäre ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben worden, welches sich mit diesem Thema beschäftige. Dabei würde die volle denkbare Verkehrsbelastung durch den OBI-Markt und die sonstigen Nutzungen als Grundlage für die Berechnungen herangezogen.

Zum jetzigen Zeitpunkt würde sich abzeichnen, dass zumindest die Ampelschaltungen an dieser Stelle geändert werden müssten. Der zuständige Landesbetrieb Straßen.NRW würde mit dem Gutachten und den darin enthaltenen Lösungsvorschlägen beteiligt. Die Kosten für eine Umstellung der Programmierungen seien vom Vorhabenträger zu tragen.

Das vorläufige Endergebnis sein nach Absprache mit dem Gutachter Anfang Januar 2007 zu erwarten.

Durch die Ansiedlung von OBI wäre mit zusätzlichen LKW-Schleichverkehr in der Straße Auf dem Sand und am Schalbruch zu rechnen. Wie man das zu verhindern beabsichtige, wurde gefragt?

Herr Groll sagte hierzu, die Straße Auf dem Sand sei als Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Hilden Nordwest gebaut worden und sei somit nicht als Wohngebiet anzusehen. Darüber hinaus sei es auch wenig wahrscheinlich, dass LKW-Verkehr die Straße Auf dem Sand benutze, wenn doch von der Autobahn aus der Westring wesentlich schneller und direkter zum Ziel führe. Die Straße Schalbruch sei aufgrund ihrer Nutzung im Wohngebiet und der dortigen verkehrsberuhigenden Umbauten für LKW-Verkehr kaum geeignet; eine besondere Rolle als „Schleichweg" sei nicht bekannt. Insofern gehe er nicht davon aus, dass sich durch den geplanten OBI-Markt eine neue LKW-Problematik in den genannten Straßen ergäbe.

Es wurde aus dem Publikum der Vorschlag gemacht, beim Verkehrskonzept für den OBI-Parkplatz Ausfahrt und Zufahrt zu trennen, also auch räumlich auseinanderzulegen, um so die Zufahrt zur Fa. TECO zu entlasten.

Herr Groll antwortete, dies wäre sicher ein überlegenswerter Vorschlag. Je nach Resultat des Verkehrsgutachtens ließen sich schon durch solche kleinen Anpassungen der Planungen Erleichterungen herbeiführen. Die bisherigen Plan-Entwürfe ließen eine solche Trennung von Ausfahrt und Zufahrt auch zu.

Da mit Frau Schade eine Vertreterin des vom Investor beauftragten Planungsbüros anwesend sei, würde der Vorschlag gleich „mitgenommen".

Kann es sein, dass durch die geplanten Ansiedlungen ein Ausbau des Westringes erforderlich wird?

Herr Groll verwies darauf, dass hier zunächst – wie schon vorher einmal erläutert – die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens abgewartet werden müssten. Aufgrund der Grundstückssituation sei es nicht ganz einfach, zusätzliche Abbiegespuren einzurichten. Allerdings sei der Westring verkehrlich nicht überlastet, so dass er nicht von einer Erweiterungsnotwendigkeit ausgehen würde.

Das Kappa-Gelände verfügt über einen Bahnanschluss. Soll dieser Bahnanschluss weiter genutzt werden?

Herr Groll führte hierzu aus, der Gleisanschluss solle nicht genutzt werden. Ein Vertreter des bisherigen Grundstückseigentümers Kappa ergänzte dahingehend, dass der Gleisanschluss schon seit langen Jahren nicht mehr genutzt worden sei und im Zuge der Neunutzung abgebaut werde.

Es kam die Frage, ob der bisherige OBI_Markt an der Walder Straße/ Mühlenbachweg bestehen bleibe?

Hierzu antwortete **Herr Groll**, dass es noch keine völlig eindeutigen Signale geben hätte seitens des bisherigen Betreibers. Jedoch ginge man bei der Stadt Hilden davon aus, dass der Baumarkt als solcher weiterbetrieben werde, wenn auch vielleicht nicht unter dem Namen OBI. Städtischerseits hätte man den Vorschlag gemacht, gestützt auf das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, doch

an dieser Stelle den vorhandenen Vollversorger-Lebensmittelmarkt auszubauen. Dieser Vorschlag sei allerdings vom dortigen Eigentümer nicht positiv aufgenommen worden.

Nach Ende der Diskussion erklärte **Herr Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in ca. 2 – 3 Wochen im Vermessungs- und Planungsamt zur Verfügung stünde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 19:05 Uhr.

Anwesenheitsliste

Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 66B,
2. Änderung und 44. Änderung des FNP (Flächennutzungsplan)

Hilden, den 14.12.2006

Name und Anschrift	Unterschrift
Baufeld, Schalbruch 43	
Cohaus Steinaue 62	
Bolz, Elb 89	
Hezikum, H.H SPER	
Voeshole, Westring 1	
ASCHERL, Westring 9	
Bergner Auf dem Sand 90	DUH
Ungemann, Hans-Joachim	
LEFFGEN	
Schmitz-Celle, Schell	
Buchner, Krefeld, Heinz-Klaus mann-Str. 36	

Hilden

Stadt Hilden

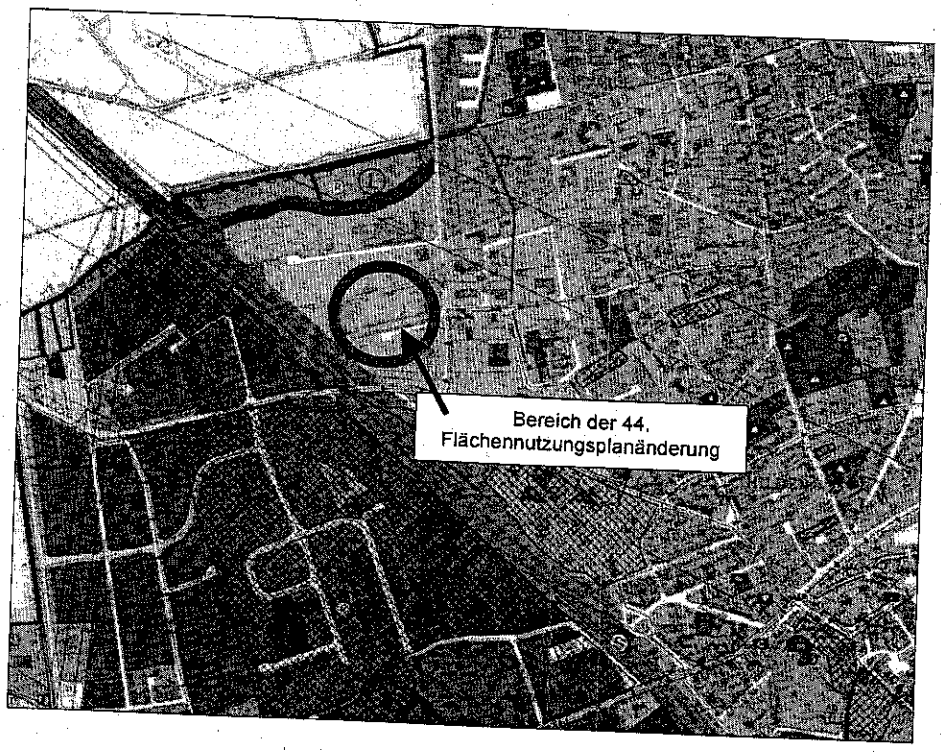
44. Änderung des Flächennutzungsplanes Westlich des Westrings (Stadt Hilden-Nord)

Begründung zum Entwurf

Planstand 03/2007

Planungsbüro Holger Fischer - Konrad-Adenauer-Straße 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 9537-0 - Fax. 06403 9537-30

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

1. Veranlassung und Planziel

Die Stadt Hilden ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum ausgewiesen. Der mit der zentralörtlichen Einstufung einhergehende Versorgungsauftrag umfasst auch die Bereitstellung von Flächen für private Infrastruktureinrichtungen, zu denen u.a. der Einzelhandel zählt. Die in den vergangenen drei Jahrzehnten zu beobachtende Dynamik in der Entwicklung des Einzelhandels hat neue Betriebsformen wie den Discounter hervorgebracht und Fachmärkte, die sich auf spezielle Sortimente konzentrieren, entstehen lassen. Die aufgrund der Besonderheiten ihres Sortiments traditionell in Gewerbegebieten zu findenden Bau- und Heimwerkermärkte, die vorliegend im Mittelpunkt der Betrachtung stehen, wiesen in ihrer ersten Generation Verkaufsflächen von nicht wesentlich mehr als 2.000 m² auf.

Der durch das Zusammenwirken einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren nachhaltig gewachsene do-it-yourself-Bereich begründete im Ergebnis sowohl die Zunahme der Verkaufsstellen als auch die Vergrößerung der Verkaufsfläche pro Verkaufsstelle. Großflächige Bau- und Heimwerkermärkte erreichen aktuell mit dem in der Regel angegliederten Gartencenter Verkaufsflächen von 14.000 m² bis 15.000 m². Nicht mehr wettbewerbsfähige Standorte, d.h. Standorte, die aufgrund einer deutlich geringeren Verkaufsfläche nicht das gesamte nachgefragte Sortiment anbieten können, werden geschlossen oder ersetzt.

So ist der OBI-Markt im Südosten von Hilden mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.200 m² Verkaufsfläche in seiner heutigen Form nicht mehr zukunftsfähig. Da eine Erneuerung an dem gegebenen Standort in der Walder Straße aufgrund der Einbettung in ein bauliches Gesamtensemble mit Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkt, Fitnessstudio etc., des begrenzt zur Verfügung stehenden Parkraumes und der keineswegs optimalen Anbindung an die umgebenden Straßen ausscheidet, bemüht sich das Unternehmen bereits seit einiger Zeit, einen Ersatzstandort im Stadtgebiet von Hilden zu finden.

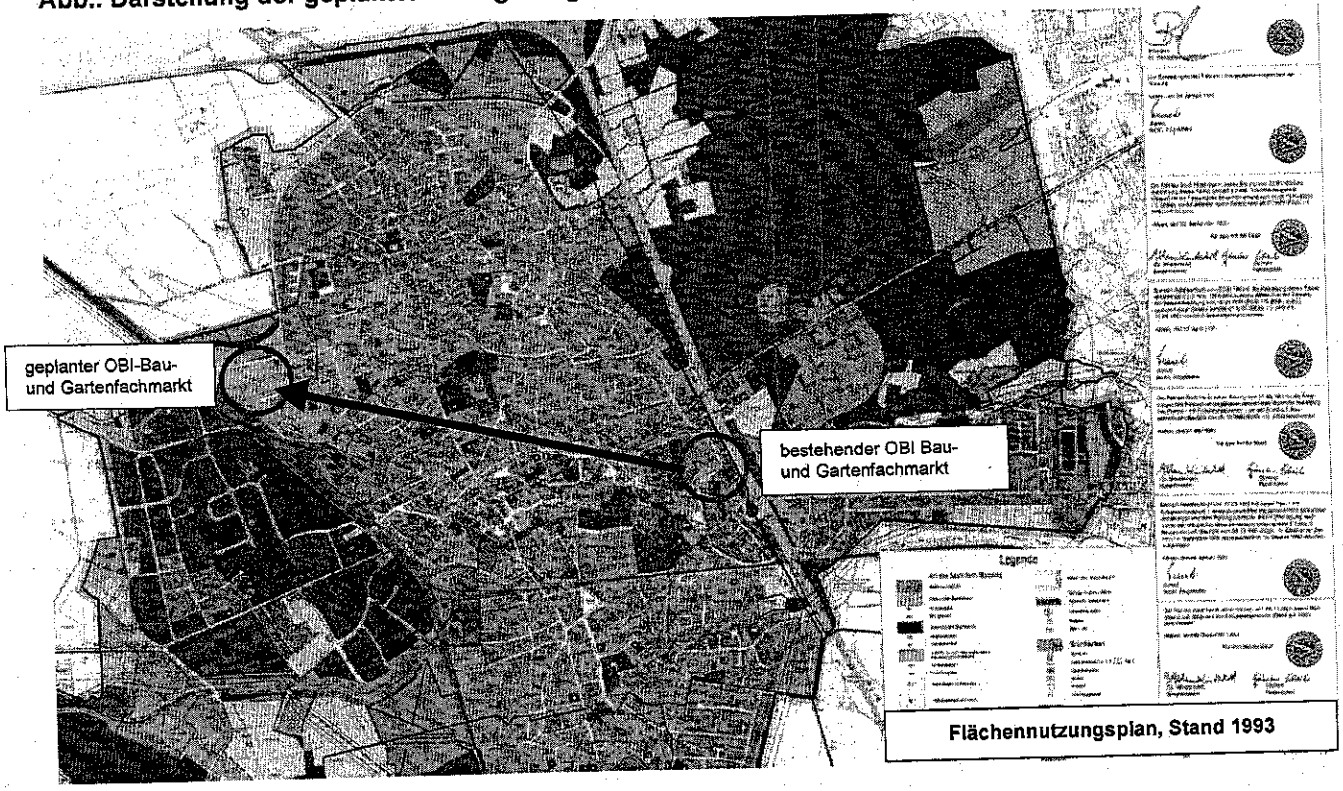
Die Standortsuche fand ihren Abschluss mit der Akquisition des Betriebsgeländes des ehemaligen Kappa-Werkes im Norden von Hilden westlich des Westrings. Es handelt sich hierbei um die Reaktivierung einer insgesamt rd. 3,9 ha großen Fläche Flur 11 Flurstücksnummern 1401 und 1065, die ehemals einer gewerblich/industriellen Nutzung unterlag. Auf den geplanten Bau-, Heimwerker-, und Gartenfachmarkt entfallen hierbei rd. 3 ha; die verbleibenden Flächen sollen einer Nutzung durch einen Möbelmarkt mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zugeführt werden. Infolge der Umnutzung werden die nicht mehr betriebsnotwendigen Gebäude rückgebaut.

Die Realisierung des Projektes in dessen Mittelpunkt die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes steht, bedarf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes von Industriegebiet (GI) in Sonderbaufläche (SO).

Die geplante Gesamtgeschossflächenzahl überschreitet die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des Bauplanungsrechtes von in der Regel 1.200 m² Geschossfläche deutlich. Es bedarf mithin der Darstellung resp. Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung, $BauNVO_{1990}$.
Planziel der vorliegenden 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden ist die Umwidmung der Flächen des Kappa Werkes von Gewerblicher Baufläche (hier als Industriegebiet bezeichnet) in Sonderbaufläche, bzw. Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment und insofern die unmittelbare Wiedernutzung des bereits ungenutzten Areals. Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf 15.000 m² (für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel) festgelegt, die Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente liegt bei 1.300 m².

Hinweis: Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 03.05.2006 parallel zur Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änderung – westlich des Westrings (VEP Nr. 7) beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Abb.: Darstellung der geplanten Verlagerung



2. Belange der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Bei der Planung von Sondergebieten im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO hat die Stadt in dem Verfahren nach § 32 Landesplanungsgesetz NRW (LPlG NRW_{2005}) bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, ob Ziele der Raumordnung und Landesplanung der beabsichtigten Plandarstellung entgegenstehen. Der Einzelhandelserlass NRW vom 07.05.1996 benennt unter Ziffer 3.2 die Angaben, die von der Stadt als Grundlage für eine Beurteilung erwartet werden.

a) *Angaben zur Größe, zur Branche und zu den Sortimenten mit ihren Größenordnungen der in dem Baugebiet vorgesehenen Vorhaben.*

Geplant ist ein Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 10.000 m², die sich auf folgende Bereiche aufteilt:

Bau- und Heimwerkermarkt	6.200 m²
Gartenwarmhalle	1.400 m²
Garten Frostfrei	600 m²
Garten Cabrio-Dach	1.600 m²
Holzzuschnitt	100 m²
Stehcafé	100 m²
Summe	**10.000 m²**

Darüber hinaus wird das Gebäude Flächen für einen Windfang, Kunden-WC, Büro- und Sozialräume, Wareneingang bzw. Lager mit Büro und WC sowie die Haustechnik bereit halten.

Das vorgesehene Sortiment des Baumarktes umfasst folgende Bereiche:

- Bauen: Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Heizung, Klima, Öfen, Holz, Holzzuschnitt, Möbelbauplatten
- Wohnen: **Bilder- und Rahmen**, Bodenbeläge, Farben, **Haushaltswaren**, **Heimtextilien**, **Innendeko**, Küchen, **Leuchten**, Regal, Mitnahmemöbel, Tapeten
- Garten: **Heimtierbedarf**, Balkonpflanzen, Gartenbau, Gartenhartwaren, Gartenmöbel, Grillgeräte, Topfpflanzen, Zimmerpflanzen
- Technik: Autozubehör, Badausbau, **Baddeko**, Eisenwaren, **Elektro, Fahrrad,** Gesundheit und Fitness, Maschinen, Sanitärinstallation, Werkstatt, Werkzeuge.

Darüber hinaus ist im Plangebiet ein **Möbelmitnahmemarkt** geplant. Von der max.-Verkaufsfläche sollen rd. 500 m² für zentrenrelevante Sortimente (**Bilderrahmen**, **kunstgewerbliche Erzeugnisse**, **Geschenke**, **Haushaltswaren**, **Leuchten**, **Bettwaren**, **Hausrat**, **Glas/ Porzellan/ Keramik**, **Haushaltstextilien**) zur Verfügung gestellt werden.

Unter dem Begriff der Verkaufsfläche ist gemäß Definition des Einzelhandelserlasses (vgl. 2.2.4) die Fläche zu verstehen, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Im Gegensatz zu dem nach Ziffer 2.3.2 des Einzelhandelserlasses NRW nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment von Bau- und Heimwerkermärkten sowie Gartenmärkten können von den Randsortimenten des Marktes Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in benachbarten Gemeinden ausgehen.

Um sicherzustellen, dass sich die Randsortimente den Kernsortimenten deutlich unterordnen, wird im Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung festgesetzt, dass für das zentrenrelevante Randsortiment (hier insbesondere: Bilder- und Rahmen, Haushaltswaren, Heimtextilien, Innendeko, Leuchten, Heimtierbedarf, Baddeko, Elektro und Fahrräder) max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch bis zu einer Kappungsgrenze von maximal 800 m² für den Bau- und Heimwerkermarkt sowie maximal 500 m² für den Möbelmarkt zur Verfügung gestellt werden dürfen.

b) Angaben zu abweichenden Regelungen zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Im Gegensatz zu dem nach Ziffer 2.3.2 des Einzelhandelserlasses NRW nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment von Bau- und Heimwerkermärkten sowie Gartenmärkten können von den Randsortimenten Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in benachbarten Gemeinden ausgehen. Um sicherzustellen, dass sich das Randsortiment dem Kernsortiment deutlich unterordnet, soll zunächst mit Hilfe des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Hilden aus dem Jahre 2005 geprüft werden, welche Sortimente vorliegend als nah- bzw. innenstadtrelevant einzustufen sind.

Bei den **fett** markierten Sortimenten (vgl. Seite 4) handelt es sich gem. den Aussagen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden[1] (vgl. Anlage) um nahversorgungs- bzw. innenstadtrelevante Sortimente. Sie finden ihre Entsprechung in den dort zusammengefassten Sortimentsgruppen

52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (z.B. Besen, Kehrblech, Eimer, Wischtuch)
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör

Die Benennung Spalte 1 bezieht sich auf die Definition und Nummerierung der Sortimente als „zentrenrelevant" und „nahversorgungsrelevant" entsprechend des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden..

Die oben aufgelisteten und nicht fett markierten Sortimente sind gem. den Untersuchungsergebnissen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden von 2005 (vgl. Anlage) ausnahmslos als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Hier handelt es sich v.a. um das bau- und gartenmarktspezifische Kernsortiment. Dabei wurden auch die gemäß der Anlage 1 Teil B des Einzelhandelserlasses NRW vom 07.05.1996 i.d.R. zentrenrelevanten Sortimente Teppiche, Campingartikel, Blumen, Topf- und Beetpflanzen sowie Zooartikel in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten in der Stadt Hilden und unter Berücksichtigung des bereits genannten Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes berücksichtigt und - entgegen der allgemeinen Annahme gem. Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NRW - als nicht nahversorgungs- bzw. innenstadtrelevant eingestuft, so dass diese innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes als Hauptsortiment zulässig sind.

[1] BBE Unternehmensberatung (2005): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden

Begründet wird dies wie folgt[2]:

Teppiche: Während Teppichböden und sonstige Bodenbeläge regelmäßig Bestandteil des Hauptsortimentes eines Bau- und Heimwerkermarktes sind, können bei Teppichen unterschiedliche Standpunkte vertreten werden. Das Instrumentarium der Bauleitplanung lässt eine Differenzierung des Angebots nach Qualitäten jedoch nicht zu.
Gemäß den Ausführungen der BBE Unternehmensberatung wird das Angebot an Teppichen und Bodenbelägen gegenwärtig vorrangig durch die großflächigen Möbelanbieter außerhalb der Innenstadt vorgehalten. Das Angebot an Teppichen in der Hildener Innenstadt fällt dagegen relativ klein aus. Für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt kommt ihm deshalb keine Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund, dass zudem die Ansiedlungschancen von qualifizierten Teppichfachgeschäften an integrierten Standorten als gering zu beurteilen sind, schlagen die Gutachter vor, das Warensortiment „Teppiche“ als nicht innenstadtrelevant einzustufen.

Blumen, Topf- und Beetpflanzen: Neben Topf- und Beetpflanzen bieten moderne Gartencenter jahreszeitlich begrenzt auch Schnittblumen wie z.B. Tulpen an. Im Gegensatz zu den Floristen, die nach dem Wunsch des Kunden Gestecke und Buketts zusammenstellen und binden, handelt es sich bei dem Angebot der Gartenmärkte um einfache Sträuße. Bei der namentlichen Zuordnung von Blumen, Topf- und Beetpflanzen zu dem Hauptsortiment eines Gartenmarktes handelt es sich daher um eine Klarstellung von vorwiegend redaktionellem Charakter, weil die Differenzierung zwischen dem Angebot des Floristenhandwerks auf der einen Seite und der „Massenware“ des Gartenmarktes auf der anderen Seite erst in den vergangenen Jahren, d.h. nach Veröffentlichung des Einzelhandelserlasses NRW1996, Praxis geworden ist.
Bei der Warengruppe Blumen wird deshalb von der BBE Unternehmensberatung eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten empfohlen: Während Schnittblumen zumeist über Fachgeschäfte verkauft werden und daher als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen sind, werden Waren des Gartenbedarfes wie z. B. Erde, Torf, Gartengeräte, Pflanzen und Pflanzgefäße vor allem über Gartenmärkte verkauft (in Hilden derzeit vorrangig der bestehende Obi-Baumarkt sowie der Markt „Nix wie hin“ in der Elberfelder Straße), die auf Grund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Campingartikel: Da der Kunde in Hilden derzeit vergeblich nach einem Anbieter von Campingartikeln, wie Zelte, leichte Klappstühle und Tische, Gaskocher und Chemie-Toiletten sucht und die Warengruppe für die Attraktivität der gewachsenen Zentren in Hilden gem. BBE Unternehmensberatung keine Bedeutung hat, wird diese als nicht-zentrenrelevant betrachtet. Damit ist auch dieses innerhalb der Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes ohne weitergehende Ausführungen bzw. Einschränkungen als Bestandteil des Hauptsortimentes zulässig.

Tiernahrung / Zooartikel: Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel wird in der Regel als Randsortiment in Lebensmittel- und Drogeriemärkten geführt und ist deshalb als nahversorgungsrelevant einzustufen.
Die übrigen Teilsortimente aus der Warengruppe „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ werden gegenwärtig in Hilden insbesondere von einem Fachmarkt geführt, der sich zwar am Rande, jedoch außerhalb der Hildener Innenstadt befindet. Vor dem Hintergrund sowie der Tatsache, dass die Ansiedlungschancen von qualifizierten Zoofachgeschäften in der Innenstadt als gering zu bewerten sind, empfehlen die Gutachter der BBE, das Warensortiment „Zooartikel“ als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

[2] vgl. hierzu BBE Unternehmensberatung (2005): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden, S. 86 ff.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die regionale Zentrenstruktur und auf die Innenstadtentwicklung der Standortgemeinde zu erwarten, wenn die geplanten Verkaufsflächen überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Zur Minimierung des Gefährdungspotenzials setzt der Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung „Westlich des Westrings" (VEP 7) die bereits oben angesprochenen prozentuale Begrenzung der Randsortimente bei den Sondergebieten „Bau- Heimwerker und Gartenfachmarkt" und „Möbel" auf insgesamt max. 1.300 m² fest und bleibt insofern unter 10 % der max. Gesamtverkaufsfläche.

In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass im Jahre 2003 für den Bereich des „Möbelhauses Vonnahme" (Hans-Sachs-Straße) der Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung aufgestellt wurde.
In diesem Gebiet bzw. Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass zentrenrelevante Sortimente bis zu einem Umfang von 10 % der Bruttoverkaufsfläche bzw. insgesamt 2.380 m² im Nutzungsbereich Möbelhaus sowie zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Umfang von insgesamt 1.700 m² im Nutzungsbereich Heimtextilien und Teppichmarkt zulässig sind. Weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel wurde durch einen Bebauungsplan für den verbleibenden Bereich indes ausgeschlossen.

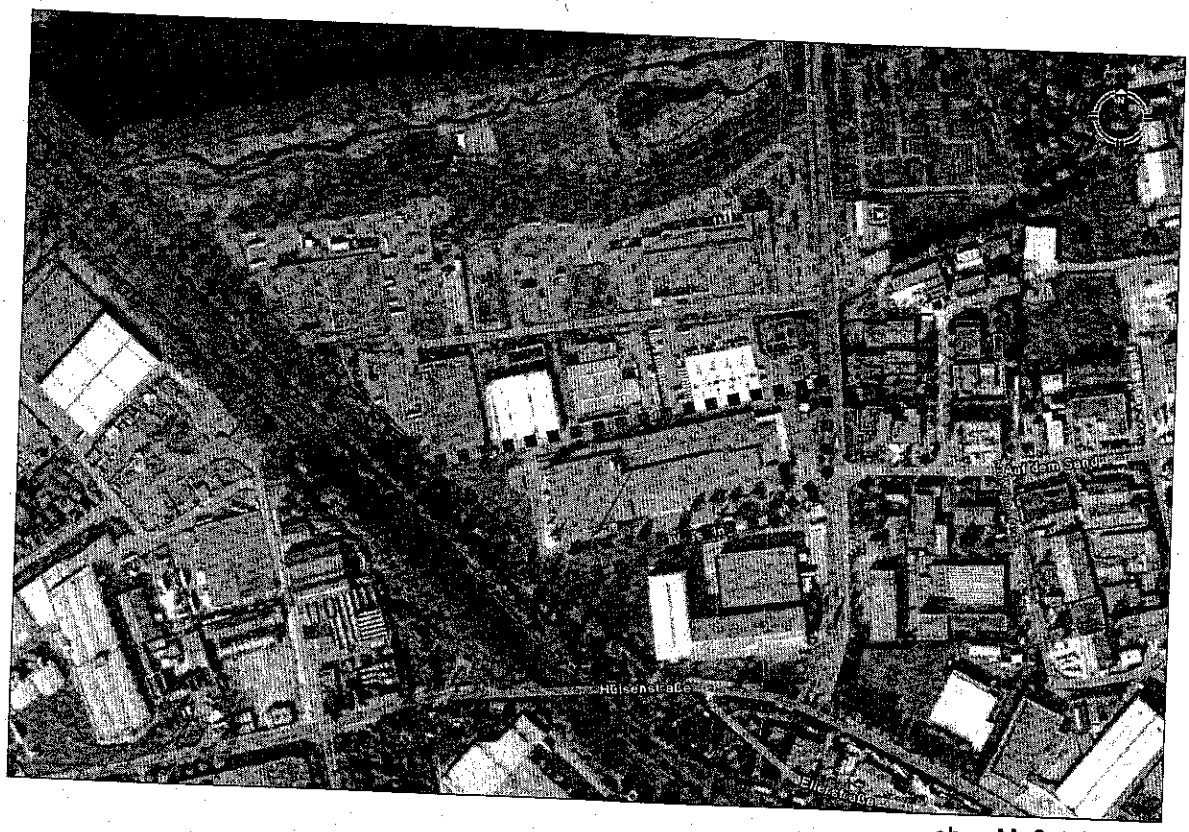
c) *Angaben zur räumlichen und funktionalen Einordnung der aufgrund der Planung beabsichtigten bzw. zulässigen Vorhaben in die eigene gemeindliche Siedlungsstruktur.*

Die Stadt Hilden (rd. 57.000 Einwohner) liegt im Kreis Mettmann, zwischen den Ballungskernen Düsseldorf, Wuppertal und Köln und ist im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalens (LEP NRW) als Ballungsrandzone eingestuft.
Ihr kommt nach dem LEP NRW die Funktion eines Mittelzentrums zu. Das bedeutet, dass ihr als Versorgungsschwerpunkt ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches in erster Linie die Aufgabe der Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung sowie ihres Umfeldes mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen Bedarfs, teilweise auch des spezialisierten Bedarfes zukommt. Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes entspricht der zentralörtlichen Einordnung der Stadt Hilden.

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) weist der Stadt Hilden in der Nordstadt die Funktion Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen (GIB) zu (Plankapitel 2.5.2). Gemäß des textlichen Ziels Ziffer 1.2. des Regionalplanes zu den GIB ist im Wege der Ausnahme die Zustimmung zur Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment möglich. Mit ca. 40.000 m² ist die angestrebte Sondernutzungsfläche nach Auffassung der Stadt Hilden darüberhinaus unterhalb der Darstellungsgenauigkeit des Gebietsentwicklungsplanes und dürfte, analog der Vorgehensweise des benachbarten Oberzentrums, somit in der GIB-Darstellung zulässig sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flächen des ehemaligen Kappa-Werkes auf den Flurstücken Flur 11 Nummern 1401 und 1065. Der geplante und bereits durch gewerblich/industrielle Bebauung geprägte künftige Einzelhandelsstandort, liegt im in den ausgedehnten Gewerbegebietsflächen des Stadtteiles Nordstadt unmittelbar an dem verkehrstechnisch gut ausgebauten Westring. Die Erschließung ist über die Verlängerung der bestehenden, südlich des Geländes gelegenen und vom Westring abzweigenden Gemeindestraße vorgesehen.

Abb. Luftbild / Planstandort



ohne Maßstab, genordet

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

Norden	Gewerbe-/ und Industriebetriebe, die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 B als Industriegebiet ausgewiesen. Die tatsächliche Nutzung entspricht der planungsrechtlichen Ansprache.
Süden	Gewerbebetrieb mit Verladerampe und Grünland
Westen	Wegeparzelle, teilweise gärtnerisch genutztes Grabeland; anschließend die Eisenbahnlinie Düsseldorf / Hilden. Die Flächen des ehemaligen Kappa-Werkes verfügen noch über einen Gleisanschluss.
Osten	Straße Westring, anschließend Gewerbegebiet. Der Teilbereich ist im Bebauungsplan Nr. 66B von 1974 bzw. seiner 1. Änderung von 1989 als Gewerbegebiet ausgewiesen.

d) Angaben zu den möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die davon betroffenen Gemeinden.

Um die möglichen Auswirkungen des genannten Vorhabens auf die benachbarten Gemeinden über die bisher im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden von 2005 (BBE) enthaltenen Aussagen hinausgehend zu überprüfen, wurde im Januar und Februar 2007 eine ergänzende Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Ansiedlungen auf dem Kappa-Gelände durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend über die bereits in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ermittelten Ergebnisse hinaus, dargelegt werden sollen.

Die „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Möbel Boss und OBI auf dem Kappa-Gelände in der Stadt Hilden" (BBE, Köln) findet sich zudem in der Anlage der vorliegenden Begründung und wird entsprechend in die Abwägung eingestellt.

Die Verträglichkeitsanalyse untersucht die möglicherweise durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Obi Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarktes sowie die Neuansiedlung von Möbel Boss zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen. Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen hierbei insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche von Hilden, Solingen-Ohligs, Haan, Alt-Erkrath und Erkrath-Unterfeldhaus.

Die Untersuchung kommt zusammengefasst zu den folgenden Ergebnissen[3]:

1. Angebots- und Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplanten Märkte von Möbel Boss und Obi hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Planstandortes notwendig. Im Rahmen der von den Gutachtern durchgeführten Vor-Ort-Recherchen sind deshalb zum einen in den zentralen Versorgungsbereichen von Hilden, Solingen-Ohligs, Haan, Alt-Erkrath und Erkrath-Unterfeldhaus alle Einzelhandelsbetriebe erfasst worden, die die Kernsortimente und zentrenrelevanten Randsortimente von Möbel- sowie Bau- und Gartenmärkten anbieten. Außerdem erfolgte in Hilden sowie den angrenzenden Städten Solingen, Haan, Erkrath, Düsseldorf und Langenfeld eine Bestandsaufnahme der größten Anbieter von Möbeln und Küchen. Zu den projektrelevanten Sortimenten gehören im Einzelnen:[4]

Tabelle 5: Projektrelevante Sortimente

	Möbelmarkt [Möbel Boss]	Bau- u. Gartenmarkt [Obi]
Kernsortiment	Möbel Küchen	Baumarktsortiment Gartenmarktsortiment
zentrenrel. Randsortimente	Bilderrahmen Kunstgewerbliche Erzeugnisse Geschenke Haushaltswaren Heimtextilien (Bettwaren) Leuchten GPK/ Hausrat Haustextilien (Handtücher)	Bilderrahmen Kunstgewerbliche Erzeugnisse Geschenke Haushaltswaren Heimtextilien (Gardinen) Leuchten Tierfutter Elektrogeräte/-zubehör Fahrräder/-zubehör

Quelle: BBE, 03/07

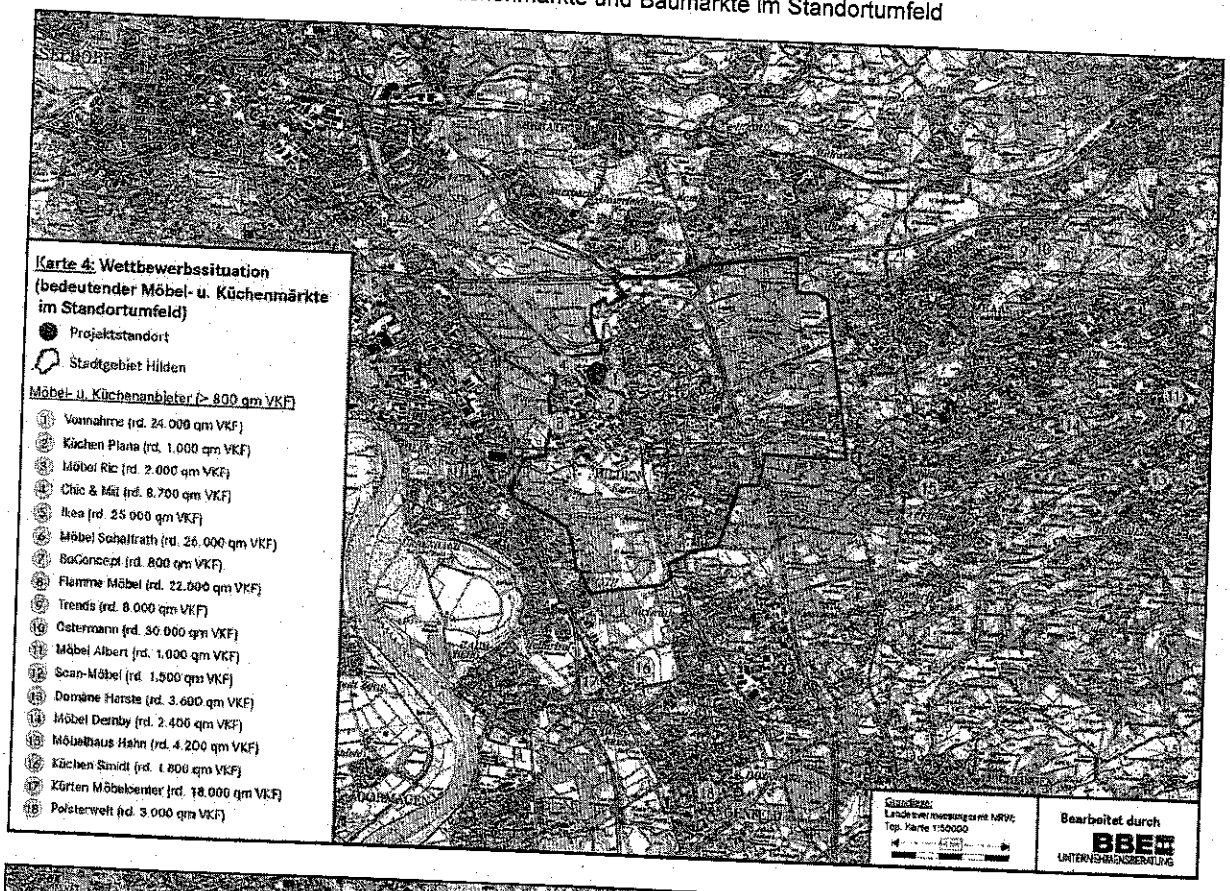
Auf Basis der in den Kapiteln 4.1 bis 4.6 des Verträglichkeitsgutachtens (auf eine Doppelung der dort enthaltenen Aussagen wird vorliegend verzichtet - verwiesen wird auf die genannten Kapitel der beiliegenden Untersuchung) durchgeführten Bestandsaufnahmen - ist festzuhalten, dass sich auf der einen Seite im regionalen Umfeld von Hilden eine Vielzahl von attraktiven Möbel- und Küchenanbietern sowie Bau- und Gartenmärkten befindet, die in Konkurrenz zu den Märkten in Hilden stehen und hinsichtlich der Möglichkeit, überörtliche Versorgungsfunktionen auszuüben, begrenzend wirken.

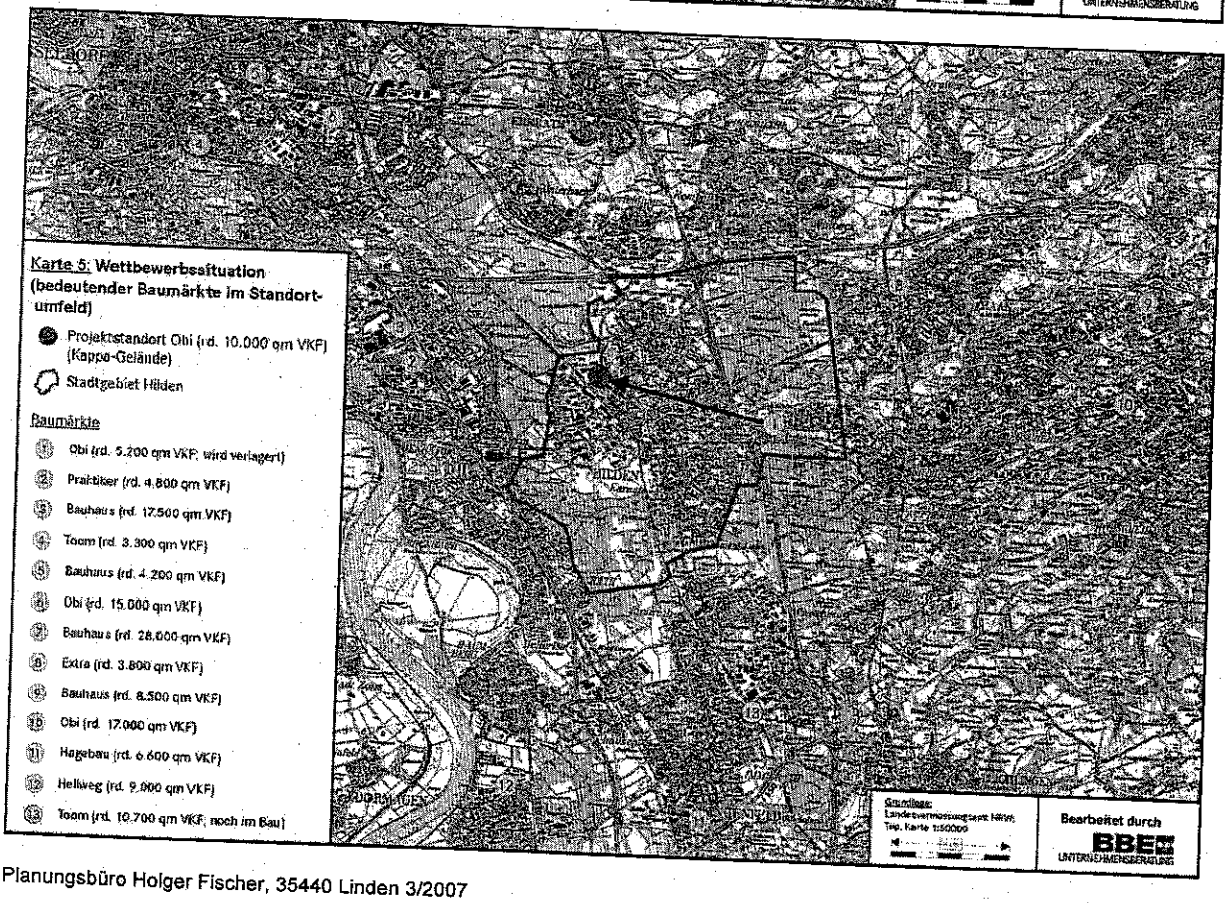
[3] Die Inhalte und Ergebnisse des BBE Gutachtens sind redaktionall zusammengefasst worden.

[4] Bei der Beschreibung der Angebots- und Wettbewerbssituation werden die zentrenrelevanten Sortimente wie folgt zusammengefasst:: Kunstgegenstände: Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse/Geschenkartikel (Kerzen, Trockenblumen, Laternen etc.), Hausratswaren: GPK/Hausrat/Haushaltswaren (Besen, Eimer, Kehrbleche etc.), Elektrowaren: Leuchten / Elektrohaushaltsgeräte / Elektrozubehör, Heim- u. Haustextilien: Bettwaren (Kissen, Decken, Bezüge, Matratzen, Roste, Rahmen), Raumdekoration (Gardinen, Dekostoffe), Haus- und Tischwäsche, Tierfutter, Fahrräder.

Auf der anderen Seite verfügt die Stadt Hilden insbesondere mit dem Anbieter Möbel Vonnahme über einen sehr kompetenten Betreiber, der im Großraum Hilden zu den attraktivsten Möbelhäusern zu zählen ist und ohne Zweifel auch Kunden jenseits des Hildener Stadtgebietes anzusprechen vermag.

Abb.: Wettbewerbssituation Möbel- und Küchenmärkte und Baumärkte im Standortumfeld





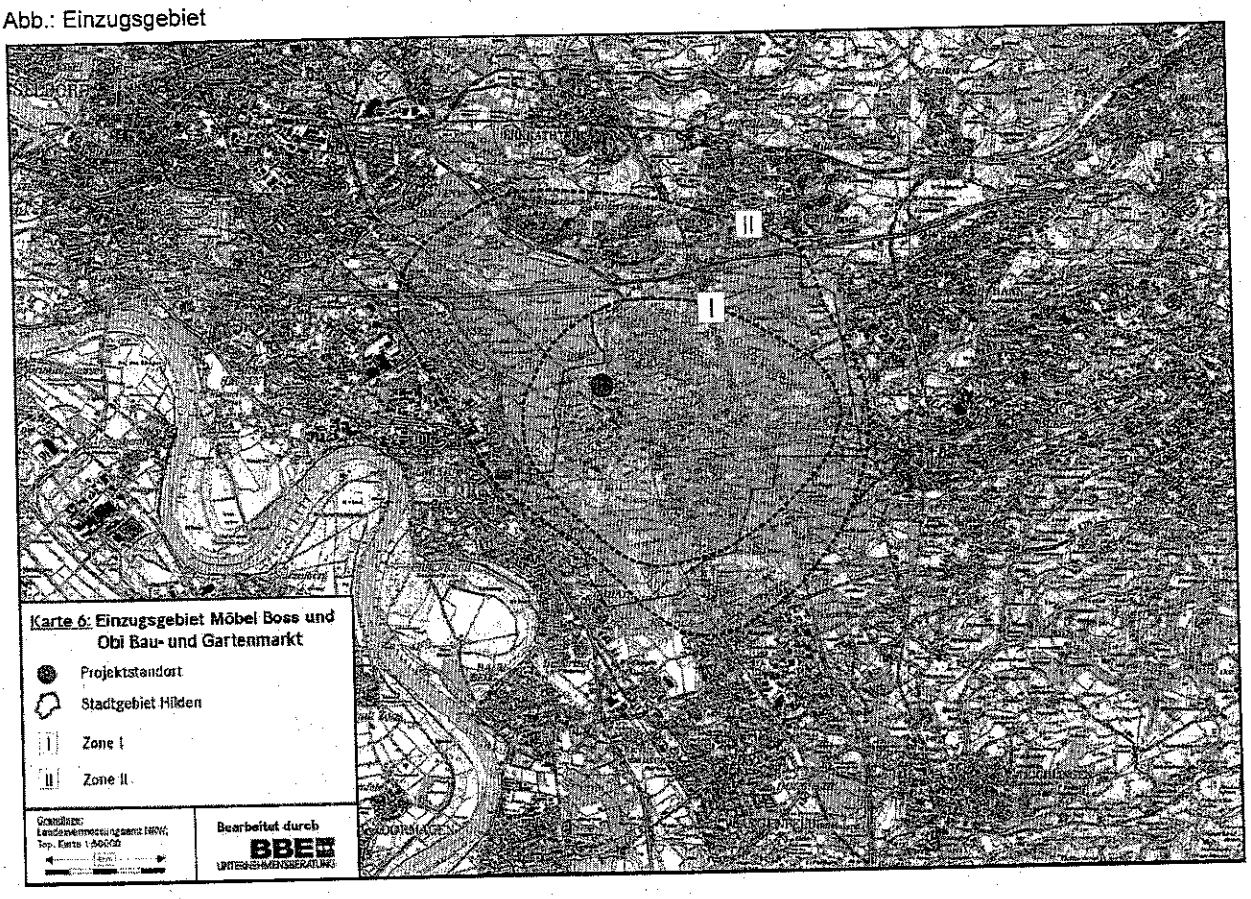
Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden 3/2007

2. Einzugsbereich

Die Gutachter gehen deshalb davon aus, dass das Kerneinzugsgebiet (Zone I) von Möbel Boss und Obi im Wesentlichen das Stadtgebiet von Hilden umfasst. Dies bedeutet, dass die beiden Märkte den größten Teil ihres Umsatzes und damit die höchsten Abschöpfungsquoten in der Stadt Hilden erzielen werden. In der Stadt Hilden und damit der Zone I leben, wie bereits dargelegt, rd. 56.500 Einwohner.

Dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) können aus Sicht der Gutachter die an Hilden angrenzenden Stadtteile der umliegenden Städte Erkrath, Langenfeld und Düsseldorf gezählt werden. Im Einzelnen sind dies der Erkrather Stadtteil Unterfeldhaus mit rd. 5.500 Einwohnern, der Langenfelder Stadtteil Richrath mit rd. 15.400 Einwohnern sowie die Düsseldorfer Stadtteile Unterbach mit rd. 7.300 Einwohnern, Hassels mit rd. 17.600 Einwohnern sowie Benrath mit rd. 15.700 Einwohnern.
Insgesamt umfasst die Zone II damit rd. 61.500 Einwohner. Im Unterschied zum Kerneinzugsgebiet ist jedoch von deutlich geringeren Einkaufsintensitäten zu rechnen. Die durch Obi und Möbel Boss gebundene Kaufkraft dürfte deshalb in den genannten Stadtteilen deutlich geringer ausfallen als in der Stadt Hilden. Insgesamt leben im perspektivischen Einzugsgebiet von Möbel Boss und Obi rd. 118.000 Einwohner.

Abb.: Einzugsgebiet



3. Projektrelevantes Nachfragevolumen

Das für die beiden Märkte von Möbel Boss und Obi am Projektstandort zur Verfügung stehende relevante Nachfragevolumen ergibt sich aus der Multiplikation der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit den branchenspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben gewichtet mit den sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern.

Wie bereits dargelegt worden ist, leben im perspektivischen Einzugsgebiet von Möbel Boss und Obi rd. 118.000 Einwohner, wovon rd. 56.500 auf die Zone I und rd. 61.500 auf die Zone II entfallen.

Die branchenspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben beliefen sich nach Berechnungen der BBE Markt- und Regionalforschung im Bundesdurchschnitt für das Jahr 2006 für das Möbel- und Küchensortiment auf rd. 286 EUR pro Einwohner und für das Bau- und Gartenmarktsortiment auf rd. 551 EUR pro Einwohner.

Unter Berücksichtigung der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern[5] von Hilden (119,2/105,3), Erkrath-Unterfeldhaus (118,9/105,3), Langenfeld-Richrath (112,9/103,8), Düsseldorf-Unterbach (125,9/107,3), Düsseldorf-Hassels (111,5/103,3) und Düsseldorf-Benrath (117,1/104,7) ergibt sich ein Nachfragevolumen für Möbel und Küchen in Höhe von 39,7 Mio. Euro und für Bau- und Gartenmärkte von 68,2 Mio. Euro.

4. Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens

4.1 Umsatzerwartung und Marktschöpfung von Möbel Boss

Die von einem Einzelhandelsbetrieb zu erwartende Umsatzgröße wird maßgeblich durch die standortseitigen und absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Leistungsfähigkeit es Unternehmens bestimmt.

Im Fall der geplanten Ansiedlung von Möbel Boss in der Stadt Hilden erwarten die Gutachter, dass der Möbeldiscountmarkt nach vollständiger Marktdurchdringung einen perspektivischen Jahresumsatz in Höhe von rd. 5,6 bis 6,0 Mio. EUR erreicht[6].
Bezogen auf die geplante Verkaufsfläche von rd. 4.000 m² bedeutet dies eine Flächenproduktivität von rd. 1.400 bis 1.500 EUR/m². Für Möbel Boss stellt dies eine durchschnittliche Größenordnung dar.

Differenziert nach Möbelkern- und Möbelrandsortiment gehen die Gutachter davon aus, dass Möbel Boss mit seinem Kernsortiment rd. 4,6 bis 4,9 Mio. EUR erzielen wird, was bei der geplanten Verkaufsfläche von rd. 3.500 m² eine Flächenproduktivität von rd. 1.300 bis 1.400 EUR/m² darstellt.

Bei den Möbelrandsortimenten[7], die auf rd. 500 m² VKF bzw. rd. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden sollen, rechnen die Gutachter mit einer Flächenproduktivität von rd. 2.000 bis 2.200 EUR/m², was eine Umsatzgröße von rd. 1,0 bis 1,1 Mio. EUR bedeutet.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist davon auszugehen, dass Möbel Boss die höchste Abschöpfungsquote in der Stadt Hilden erreichen wird. Nach Einschätzung der Gutachter dürfte diese im Möbelkernsortiment bei rd. 17 bis 18 % liegen. Im sonstigen Einzugsgebiet (Zone II) ist von einer deutlich geringeren Marktabschöpfung auszugehen. Diese dürfte bei rd. 4 bis 5 % liegen.

Aus Sicht der Gutachter kann erwartet werden, dass Möbel Boss rd. 3,3 bis 3,4 Mio. EUR bzw. rd. 70 % seines Umsatzes im Möbelkernsortiment durch Kaufkraftbindung in der Stadt Hilden (Zone I) erzielen wird. Die Kaufkraftbindung in der Zone II dürfte sich im Möbelkernsortiment auf rd. 0,8 bis 1,0 Mio. EUR belaufen, was rd. 20 % des Umsatzes mit Möbelkernsortimenten ausmachen würde. Der verbleibende Umsatzanteil von rd. 10 % bzw. rd. 0,5 Mio. EUR dürfte auf diffuse Zuflüsse entfallen.

---

[5] In der Klammer gibt die erste Zahl die sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer für das Möbelsortiment und die zweite Zahl die sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer für das Bau- und Gartenmarktsortiment an.
[6] Grundlage für die Umsatzschätzung des geplanten Möbel Boss-Marktes bildet die Flächenkonzeption auf S. 16.
[7] Hierzu zählen u.a. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Leuchten, Elektrogeräte. – vgl. Tabelle 5 der BBE

Tabelle 11: Umsatzherkunft Möbel Boss im Möbelkernsortiment

Einzugsgebiet	Stadt/Stadtteil	Nachfrage-volumen	Marktabschöpfung	
		[in Mio. EUR]	[in %]	[in Mio. EUR]
Zone I	Hilden	19,3	17 - 18	3,3 - 3,4
	Summe Zone I	**19,3**	**17 - 18**	**3,3 - 3,4**
Zone II	E-Unterfeldhausen	1,9	4 - 5	0,1 - 0,1
	L-Richrath	5,0	4 - 5	0,2 - 0,3
	D-Unterbach	2,6	4 - 5	0,1 - 0,1
	D-Hassels	5,6	4 - 5	0,2 - 0,3
	D-Benrath	5,3	4 - 5	0,2 - 0,3
	Summe Zone II	**20,4**	**4 - 5**	**0,8 - 1,0**
	Summe Zone I+II	**39,7**	**10 – 11**	**4,1 – 4,4**
	diffuse Zuflüsse (10 %)			**0,5**
	Umsatz insgesamt (Möbelkernsortiment)			**4,6 – 4,9**

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: BBE, 03/07

Unter der Annahme, dass sich die Umsatzherkunft bei den Möbelrandsortimenten ähnlich wie bei den Möbelkernsortimenten darstellt, ist davon auszugehen, dass der geplante Möbel Boss-Markt rd. 0,7 bis 0,77 Mio. EUR (rd. 70 %) seines Umsatzes durch Kaufkraftbindung in der Stadt Hilden erzielen wird. Rd. 0,2 bis 0,22 Mio. EUR (rd. 20 %) dürfte Möbel Boss durch Kaufkraftbindung in der Zone II erwirtschaften.

Der verbleibende Anteil in Höhe von rd. 0,1 bis 0,11 Mio. EUR (rd. 10 %) dürfte den diffusen Zuflüssen zu zurechnen sein.

4.2 Umsatzerwartung und Marktschöpfung von Obi Bau- und Gartenmarkt

Nach Schätzungen der Gutachter kann davon ausgegangen werden, dass die Umsatzleistung des Obi Bau- und Gartenmarktes derzeit bei rd. 10,9 bis 11,4 Mio. EUR liegt, wovon rd. 10,1 bis 10,6 Mio. EUR auf das Kernsortiment (Bau- und Gartenmarktsortiment) und rd. 0,8 Mio. EUR auf die zentrenrelevanten Randsortimente entfallen.
Bezogen auf die gegenwärtige Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.200 m² bedeutet dies eine Flächenproduktivität von rd. 2.100 bis 2.200 EUR/m².

Im Zuge der geplanten Verkaufsflächenvergrößerung ist zwar von einer extensiveren Flächenutzung und damit einem Rückgang der Flächenproduktivität auszugehen. Dennoch erwarten die Gutachter, dass es dem Obi-Markt aufgrund seiner insgesamt besseren Marktaufstellung gelingen wird, in einem verstärkten Maße Kaufkraft zu binden.

Die Gutachter erwarten, dass die Umsatzleistung des Obi-Marktes bei einer Erweiterung auf rd. 10.000 m² künftig auf rd. 17 bis 18 Mio. EUR ansteigen wird, was eine Flächenproduktivität von rd. 1.700 bis 1.800 EUR/m² bedeuten würde[8]. Die Umsatzleistung bei den Kernsortimenten dürfte bei rd. 15,3 bis 16,2 Mio. EUR und bei den zentrenrelevanten Randsortimenten bei rd. 1,7 bis 1,8 Mio. EUR liegen.
Der Mehrumsatz des Obi-Marktes würde sich damit infolge der Neuaufstellung auf rd. 6,1 bis 6,6 Mio. EUR belaufen, wovon rd. 5,2 bis 5,6 Mio. EUR auf das Kernsortiment und rd. 0,9 bis 1,0 Mio. EUR auf die zentrenrelevanten Randsortimente entfallen.

[8] Die Basis für die Umsatzschätzung des neu aufgestellten Obi-Marktes stellt die Flächenkonzeption auf S. 15 des BBE Gutachtens dar.

Tabelle 12: Umsatzänderung des Obi Bau- und Gartenmarktes (derzeit/künftig)

Sortiment	Ist-Situation [in Mio. EUR]	Künftig nach Erweiterung [in Mio. EUR]	Veränderung [in Mio. EUR]
Kernsortiment	10,1 - 10,6	15,3 - 16,2	5,2 - 5,6
Zentrenrel. Randsortiment	0,8	1,7 - 1,8	0,9 - 1,0
insgesamt	**10,9 - 11,4**	**17,0 - 18,0**	**6,1 - 6,6**

Quelle: BBE, 03/07

Bezüglich der Umsatzherkunft ist zu erwarten, dass der Obi-Markt in der Stadt Hilden die höchste Abschöpfungsquote erreichen wird. Aus Gutachtersicht dürfte im Möbelkernsortiment die Abschöpfungsquote rd. 36 bis 37 % erreichen. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) ist von einer deutlich geringeren Marktabschöpfung auszugehen. Diese dürfte bei rd. 6 bis 7 % liegen.

Aus Sicht der Gutachter kann erwartet werden, dass der Obi-Markt rd. 11,8 bis 12,1 Mio. EUR bzw. rd. 75 % seines Umsatzes im bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortiment durch Kaufkraftbindung in der Stadt Hilden (Zone I) erzielen wird. In der Zone II dürfte sich die Kaufkraftbindung im Kernsortiment auf rd. 2,0 bis 2,5 Mio. EUR belaufen. Bezogen auf den Umsatz mit den bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortimenten bedeutet dies einen Anteil von rd. 15 %. Der übrige Umsatzanteil in Höhe von rd. 10 % bzw. rd. 1,5 bis 1,6 Mio. EUR dürfte auf diffuse Zuflüsse entfallen.

Tabelle 13: Umsatzherkunft Obi Bau- und Gartenmarkt im Kernsortiment

Einzugsgebiet	Stadt/Stadtteil	Nachfragevolumen [in Mio. EUR]	Marktabschöpfung [in %]	Marktabschöpfung [in Mio. EUR]
Zone I	Hilden	32,8	36 - 37	11,8 - 12,1
	Summe Zone I	**32,8**	**36 - 37**	**11,8 - 12,1**
Zone II	E-Unterfeldhausen	3,2	6 - 7	0,2 - 0,3
	L-Richrath	8,8	6 - 7	0,5 - 0,6
	D-Unterbach	4,3	6 - 7	0,2 - 0,3
	D-Hassels	10,0	6 - 7	0,6 - 0,7
	D-Benrath	9,1	6 - 7	0,5 - 0,6
	Summe Zone II	**35,4**	**6 - 7**	**2,0 - 2,5**
	Summe Zone I+II	**68,2**	**20 - 21**	**13,8 - 14,6**
	diffuse Zuflüsse (10 %)			1,5 -1,6
	Umsatz insgesamt (Kernsortiment)			**15,3 - 16,2**

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: BBE, 03/07

Unter der Annahme, dass sich die Umsatzherkunft bei den zentrenrelevanten Kernsortimenten ähnlich wie bei den bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortimenten darstellt, ist davon auszugehen, dass der neu aufgestellte Obi-Markt rd. 1,3 bis 1,35 Mio. EUR (rd. 75 %) seines Umsatzes durch Kaufkraftbindung in der Stadt Hilden erzielen wird. Rd. 0,25 Mio. EUR (rd. 15 %) dürfte der Obi-Markt durch Kaufkraftbindung in der Zone II erwirtschaften.
Auf die diffusen Zuflüsse dürfte der verbleibende Anteil in Höhe von rd. 0,15 bis 0,2 Mio. EUR (rd. 10 %) entfallen.

4.3 Umsatzverlagerungseffekte

Der Umsatz, der im Realisierungsfall durch Möbel Boss und der durch die geplante Erweiterung von Obi in der Stadt Hilden gebunden wird, geht lt. Gutachter zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren. Denn ein neuer Anbieter vergrößert nicht den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes.

Im gegebenen Fall bedeutet dies, dass durch die geplante Neuansiedlung von Möbel Boss mit Umsatzverlagerungen in Höhe von rd. 5,6 bis 6,0 Mio. EUR zu rechnen ist, wovon rd. 4,6 bis 4,9 Mio. EUR auf das Möbelkern- und rd. 1,0 bis 1,1 Mio. EUR auf die zentrenrelevanten Randsortimente entfallen.

Beim Obi-Markt ist zu berücksichtigen, dass dieser bereits heute in der Stadt Hilden Kaufkraft bindet und mit hoher Wahrscheinlichkeit diese Kaufkraft an seinen neuen Standort "mitnehmen" wird. Dies hat jedoch zur Konsequenz, dass nicht der perspektivische Gesamtumsatz, sondern lediglich der zu erwartende Mehrumsatz verlagerungswirksam wird.
Wie bereits dargestellt worden ist, kann beim Obi-Markt mit einem Mehrumsatz[9] in Höhe von rd. 6.1 bis 6,6 Mio. EUR gerechnet werden, wovon die Kernsortimente rd. 5,2 bis 5,6 Mio. EUR und die zentrenrelevanten Randsortimente rd. 0,9 bis 1,0 Mio. EUR ausmachen.

Insgesamt sind damit im Möbelkernsortiment mit Umsatzverlagerungen in Höhe von rd. 4,6 bis 4,9 Mio. EUR zu rechnen. Im bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortiment ist von Umsatzverlagerungen in Höhe von rd. 5,2 bis 5,6 Mio. EUR auszugehen. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten werden sich die Umsatzumlenkungen insgesamt auf rd. 1,9 bis 2,1 Mio. EUR belaufen.

Tabelle 14: Umsatzverlagerungen durch Möbel Boss und geplante Obi-Erweiterung

	Kernsortiment (Möbel/Bau-Garten)	Zentrenrelevante Randsortimente	Summe
	[in Mio. EUR]	[in Mio. EUR]	[in Mio. EUR]
Möbel Boss	4,6 – 4,9	1,0 – 1,1	5,6 – 6,0
Obi	5,2 – 5,6	0,9 – 1,0	6,1 – 6,6
insgesamt	**9,8 – 10,5**	**1,9 – 2,1**	**11,7 – 12,6**

Quelle: BBE, 03/07

Rundungsdifferenzen möglich

Nachfolgend werden die Umsatzverlagerungen differenziert nach Möbelkernsortiment (Möbel Boss), bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortiment (Obi) sowie zentrenrelevanten Kernsortimenten (Möbel Boss und Obi) thematisiert.

Hinsichtlich der Umsatzverlagerungseffekte, die durch Möbel Boss im Möbelkernsortiment hervorgerufen werden, ist davon auszugehen, dass Möbel Boss seinen Umsatz insbesondere zu Lasten derjenigen Wettbewerber generieren wird, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass durch den Markteintritt von Möbel Boss insbesondere discountorientierte Möbelmitnahmemärkte sowie die "Fundgruben" der "konventionellen Möbelhäuser" betroffen sein werden.
Angesichts der geringen räumlichen Entfernung sowie einer vergleichbaren Marketingstrategie ist zu erwarten, dass von den Umsatzverlagerungseffekten insbesondere der in Hilden ansässige Möbeldiscountmarkt Chic & Mit betroffen sein wird. Die Gutachter gehen davon aus, dass ein Großteil der rd. 2,8 bis 3,0 Mio. EUR, die innerhalb der Stadt Hilden von Anbietern mit Möbelkernsortimenten umgelenkt werden, zu Lasten

[9] Künftiger Gesamtumsatz abzüglich des derzeitigen Gesamtumsatzes.

von Chic & Mit gehen. Von gewissen Umsatzverlagerungen dürften auch die Anbieter Möbel Vonnahme und Möbel Ric betroffen sein. Doch dürften sich die Verlagerungen im Vergleich zu Chic & Mit auf einem deutlich kleineren Niveau bewegen.

Mit keinen Umsatzverlagerungen bzw. mit Umsatzverlagerungen unterhalb der Spürbarkeitsschwelle ist in der Hildener Innenstadt zu rechnen.
Der Hauptgrund hierfür ist, dass es sich bei den projektrelevanten Anbietern in der Innenstadt vornehmlich um inhabergeführte Fachgeschäfte mit einem spezialisierten Warenangebot in den mittleren bis gehobenen Preislagen handelt.
Dies hat zur Konsequenz, dass sich die Anbieter in der Innenstadt im Hinblick auf ihre Preis- und Sortimentspolitik deutlich von dem geplanten Möbeldiscountmarkt von Möbel Boss unterscheiden. Da die wettbewerblichen Wirkungen zwischen Möbel Boss und den innerstädtischen Anbieter somit gering sind, sind folglich keine nennenswerten Umsatzverlagerungen aus der Innenstadt zu erwarten.

Im Zuge der geplanten Ansiedlung von Möbel Boss ist jedoch auch mit gewissen Umsatzverlagerungen bei Anbietern im Umland von Hilden zu rechnen. Mit rd. 1,3 bis 1,4 Mio. EUR fallen die Umsatzverlagerungen bei den Möbelkernsortimenten jedoch vergleichsweise gering aus. Da sich die Verlagerungen zudem auf verschiedene Anbieter verteilen werden, ist bei den einzelnen Anbietern von keinen wesentlichen Umsatzrückgängen auszugehen.

Der verbleibende Anteil in Höhe von rd. 0,5 Mio. EUR kann den diffusen Zuflüssen zugerechnet werden.

Bei den bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortimenten erwarten die Gutachter, dass der größte Teil des Mehrumsatzes des Obi-Marktes zu Lasten von Anbietern im näheren Umland gehen wird.

Der wesentliche Grund hierfür ist, dass es gegenwärtig aufgrund des geringen Baumarktangebotes in der Stadt Hilden auf der einen Seite und des vielfältigen Baumarktbesatzes im näheren Umland von Hilden auf der anderen Seite zu erwartbar hohen Kaufkraftabflüssen aus der Stadt Hilden kommt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Obi-Marktes ist deshalb davon auszugehen, dass dieser einen wesentlichen Teil der derzeit aus Hilden abfließenden Kaufkraft binden wird. Nach Einschätzung der Gutachter beläuft sich dieser Anteil auf insgesamt rd. 4,5 bis 4,8 Mio. EUR.

Im Vergleich hierzu werden die Umsatzverlagerungen innerhalb des Hildener Stadtgebietes relativ klein ausfallen. Die Umlenkungen dürften sich in einer Größenordnung von rd. 0,2 bis 0,3 Mio. EUR bewegen.
Der verbleibende Umsatzanteil, der durch diffuse Zuflüsse erwirtschaftet wird, kann rd. 0,5 Mio. EUR angesetzt werden.

Von den Umsatzumlenkungen, die durch die zentrenrelevanten Randsortimente von Möbel Boss und Obi zu erwarten sind, werden nach Einschätzung der Gutachter insbesondere vertriebstypengleiche Anbieter in den sonstigen Lagen von Hilden sowie im Umland betroffen sein.

Die Umsatzumlenkungen in der Hildener Innenstadt werden dagegen vergleichsweise gering ausfallen. Nahezu keine Umsatzverlagerungen sind zudem in den zentralen Versorgungsbereichen im näheren Umland von Hilden (Solingen-Ohligs, Haan, Erkrath) zu erwarten. Aus Gutachtersicht ist zu erwarten, dass Möbel Boss und Obi in Richtung von Betrieben wirken, die ein vergleichbares Vertriebskonzept verfolgen bzw. die ein vergleichbares Sortimentsangebot aufweisen.

Beim **Obi-Markt** kann davon ausgegangen werden, dass der Angebotsschwerpunkt bei den zentrenrelevanten Randsortimenten bei Leuchten, Elektrozubehör, Gardinen, Tierfutter und Haushaltswaren (Besen, Eimer, Kehrbleche etc.) liegt. Eine hervorgehobene Kompetenz ist hierbei aus Gutachtersicht dem Leuchtenangebot zu zusprechen, da mittlerweile in Deutschland Bau- und Möbelmärkte zu den flächengrößten Leuchtenanbietern gehören.
Da, wie bereits dargelegt worden ist, das Baumarktangebot in der Stadt Hilden gering und im näheren räumlichen Umland hoch ist, kann erwartet werden, dass der Mehrumsatz des Obi-Marktes zum einen in einem nennenswerten Maße zu Lasten der Bau- und Gartenmärkte im Umland von Hilden gehen wird. Nach Einschätzung der Gutachter dürften sich die Umsatzverlagerungen von diesen Anbietern auf rd. 0,9 Mio. EUR belaufen.

Angesichts des zu erwartenden kompetenten Leuchtenangebotes von Obi ist jedoch auch damit zu rechnen, dass Anbieter im Hildener Stadtgebiet, die über ein vergleichbares Angebot verfügen, von Umsatzverlagerungen tangiert sein werden. Zu diesen Anbietern gehören u.a. die Möbelanbieter Vonnahme und Chic & Mit. Nennenswerte Umsatzumlenkungen im Leuchtensortiment sind damit ebenfalls in den sonstigen Lagen der Stadt Hilden zu erwarten.

Bei **Möbel Boss** kann unterstellt werden, dass dieser bei den zentrenrelevanten Randsortimenten in vergleichbarer Weise wirksam wird wie bei den Möbelkernsortimenten. Dies bedeutet, dass insbesondere Anbieter betroffen sein dürften, die ein vergleichbares Angebot in einem vergleichbaren Genre führen. Zu einem solchen Anbieter gehört aus Gutachtersicht der Möbelmitnahmemarkt Chic & Mit. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass es auch in den sonstigen Lagen von Hilden zu nennenswerten Umsatzverlagerungen bei zentrenrelevanten Randsortimenten kommen wird wie z.B. Leuchten bei Möbel Vonnahme, Gardinen bei Schneider Wohnen & Sparen[10] und Bettwaren bei Chic & Mit. Die Umsatzumlenkungen in den sonstigen Lagen dürften sich nach Einschätzung der Gutachter in einer Größenordnung von rd. 0,7 bis 0,8 Mio. EUR abspielen.

Die Umlenkungen in der Hildener Innenstadt bewegen sich mit geschätzten rd. 0,1 bis 0,2 Mio. EUR auf einem vergleichbar niedrigen Niveau. Bezogen auf den mit den zentrenrelevanten Randsortimenten erzielten Gesamtumsatz in Höhe von rd. 13,1 Mio. EUR würde dies einen Umsatzrückgang von rd. 1 bis 2 % bedeuten.

Als wesentliche Gründe für die erwartbar geringen Umsatzrückgänge in der Hildener Innenstadt sehen die Gutachter an, dass sich die Mehrzahl der Anbieter deutlich im Hinblick auf ihre Marketingstrategie und Sortimentspolitik von Möbel Boss und Obi unterscheidet.

Zu den Unterschieden gehören u.a. eine zum Teil höhere Sortimentsspezialisierung z.B. auf Wasserbetten oder spezielle Stoffe, eine Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Angebote wie z.B. in Supermärkten bzw. auf das mittlere bis gehobene Preisgenre sowie das Angebot von besonderen Service- und Beratungsleistungen.

Mögliche Umsatzverlagerungen in den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte werden sich nach Ansicht der Gutachter unterhalb der Spürbarkeitsschwelle bewegen.

[10] Der Anbieter befindet sich räumlich innerhalb des Möbelanbieters Vonnahme.

Zu den Gründen gehören u.a., dass:

- in manchen Zentren keine nennenswerten Angebote an zentrenrelevanten Randsortimenten vorgehalten werden (z.B. in Erkrath-Unterfeldhaus),
- sich Angebote im Hinblick auf das Preis- und Qualitätsgenre merklich voneinander unterscheiden (z.B. der Hausratswarenanbieter Dorten in Solingen-Ohligs mit kompetenten Sortimentsangebot im mittleren bis gehobenen Preisgenre gegenüber den niedrigpreisigen Hausratswarenangeboten von Möbel Boss),
- ein Großteil der Anbieter ein völlig unterschiedliches Vertriebskonzept verfolgt und die zentrenrelevanten Randsortimente zudem nur als Nebensortiment auf einer kleinen Fläche anbietet (z.B. Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Supermärkte/ Drogeriemärkte gegenüber Möbel Boss und Obi als Anbieter von mittel- und langfristigen Bedarfsgütern),
- In Bezug auf Solingen-Ohligs ist darüber hinaus noch zu betonen, dass durch die geplante Verlagerung die räumliche Distanz zwischen dem Obi-Markt und dem zentralen Versorgungsbereich größer werden wird. Dies hat zur Folge, der deutlich größere Obi-Markt in Solingen (rd. 17.000 m² VKF) näher zum zentralen Versorgungsbereich in Ohligs liegen wird als der neu aufgestellte Obi-Markt in Hilden (rd. 10.000 m² VKF).

4.4 Bewertung der Auswirkungen sowie der Integration des Vorhabens in die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen

Die Gutachter vertreten die Einschätzung, dass durch die geplante Neuansiedlung von Möbel Boss sowie die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Obi Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Hilden keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Außerdem fügt sich das Vorhaben idealtypisch in die Leitziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hilden – festgelegt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - ein.

Folgende Gründe sind hierfür verantwortlich (Zitat aus dem Gutachten der BBE):

- Raumordnerische Auswirkungen wären zu erwarten, wenn das Einzelhandelsvorhaben nicht mit der zentralörtlichen Funktion der Stadt Hilden in Übereinstimmung stehen würde. Da die Stadt Hilden jedoch gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum eingestuft ist und das Einzugsgebiet des Einzelhandelsvorhabens außerdem das Hildener Stadtgebiet nicht nennenswert überschreitet, ist eine Orientierung des Vorhabens an der zentralörtlichen Funktion sowie am zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt Hilden ohne Zweifel gegeben.
- Negative städtebauliche Auswirkungen wären zu erwarten, wenn durch die geplante Ansiedlung von Möbel Boss sowie beabsichtigte Erweiterung von Obi die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hilden sowie in den umliegenden Städten in ihrer Funktion nicht nur unwesentlich betroffen wären.
- Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens ist aufgezeigt worden, dass die beiden Märkte von Möbel Boss und Obi vor allem Umsatzverlagerungen in den sonstigen Lagen der Stadt Hilden sowie in den umliegenden Städten hervorrufen werden. Die Umsatzumlenkungen in der Hildener Innenstadt werden sich im Vergleich hierzu auf einem deutlich niedrigeren Niveau bewegen. In den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte werden sich die Umlenkungen sogar unterhalb der Spürbarkeitsschwelle abspielen.
- Als wesentliche Gründe sind anzusehen, dass sowohl Möbel Boss als discountorientierter Möbelmitnahmemarkt als auch Obi als Bau- und Gartenmarkt in erster Linie Wettbewerbswirkungen in Richtung systemgleicher Anbieter bzw. in Richtung von Anbietern mit vergleichbaren Angebot entfalten.
- Da sich diese Anbieter jedoch sowohl in Hilden als auch in den umliegenden Städten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden, werden die größten Umsatzverlagerungen an diesen Versorgungsstandorten stattfinden.

- Der aus Gutachtersicht innerhalb der Stadt Hilden am stärksten betroffene Betrieb ist der Möbelanbieter Chic & Mit, was zum einen durch die räumliche Nähe zum Projektstandort und zum anderen durch die mit Möbel Boss vergleichbare Marktpositionierung bedingt ist.
- Inwieweit durch die Umsatzverlagerungen die Marktverankerung des Möbelanbieters Chic & Mit nachhaltig geschwächt wird, kann aus Gutachtersicht nicht abschließend beantwortet werden. Sollte es zu einer Standortaufgabe kommen, die aus Gutachtersicht jedoch nicht zwangsläufig sein muss, wären hiermit jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen verbunden, da "lediglich" ein Anbieter durch einen anderen ersetzt würde. Die Auswirkungen wären in diesem Fall rein wettbewerblicher Natur.
- Mögliche Betriebsaufgaben von Möbelanbietern und Baumarktbetreibern im räumlichen Umfeld von Hilden sind aus Gutachtersicht nicht zu erwarten, da sich die Umsatzverlagerungen zum einen mit rd. 1,3 bis 1,4 Mio. EUR (Möbelkernsortiment) bzw. mit rd. 4,5 bis 4,8 Mio. EUR (bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortiment) auf einem eher kleinen Niveau bewegen und sich darüber hinaus noch auf eine Reihe von Anbietern verteilen.
- Die Hildener Innenstadt wird kaum von Umsatzverlagerungen betroffen sein. Nach Einschätzung der Gutachter werden sich die Umsatzrückgänge bei den zentrenrelevanten Randsortimenten in einer Größenordnung von rd. 1 bis 2 % (0,1 bis 0,2 Mio. EUR) bewegen. In den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen ist mit noch geringeren Verlagerungen zu rechnen.
- Zu den Hauptgründen gehört, dass in den zentralen Versorgungsbereichen entweder kein vergleichbares Sortimentsangebot besteht oder die Anbieter eine völlig unterschiedliche Marketingstrategie und Sortimentspolitik verfolgen. Hierzu gehört beispielsweise eine stärkere Sortimentsspezialisierung, eine Ausrichtung auf höhere Preislagen, eine stärkere Serviceorientierung oder unterschiedliche Vertriebskonzepte.
- Die geringen Umsatzverlagerungen aus der Hildener Innenstadt sowie den zentralen Versorgungsbereichen in den umliegenden Städten haben aus Gutachtersicht zur Konsequenz, dass Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentren ausgeschlossen werden können.
- Im Hinblick auf die Vorgaben des **Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes** der Stadt Hilden ist festzuhalten, dass nach den Leitzielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf den Bereich Hülsenstraße, Ellerstraße und südlicher Westring konzentriert werden sollen.

Da sich der Projektstandort innerhalb des privilegierten Standortbereichs für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten befindet und Möbel Boss als Möbelanbieter sowie Obi als Bau- und Gartenmarktbetreiber nichtzentrenrelevante Kernsortimente führen, fügt sich das Vorhaben somit in idealtypischer Weise in die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Hilden ein.

e) Angabe zu den Inhalten eines Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Hilden hat durch die BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln im Jahr 2005 ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als Instrument zur Begründung und Absicherung zukünftiger Entscheidungen erstellen lassen. Hierauf wurde vorliegend bereits mehrfach Bezug genommen. Mit Ratsbeschluss vom 1. März 2006 wurde das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept – nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren, welches auch die Nachbarstädte umfasste – als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen für Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Hilden beschlossen.

In Kapitel 3 – Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Hilden wird angegeben, dass die Stadt Hilden im Baumarktbereich eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,15 m² / Einwohner erreicht und das Verkaufsflächenangebot in diesem Segment relativ deutlich unterhalb des Bundesdurchschnittes (rd. 0,2 m² / Ew.) liegt. Dies liegt nach Erkenntnis der BBE vor allem daran, dass derzeit in Hilden lediglich ein Baumarkt (Obi) ansässig ist, der zudem mit rd. 5.200 m² Verkaufsfläche „über eine für die heutige Zeit verhältnismäßig kleine Verkaufsfläche verfügt". Die Einzelhandelszentralität im Bau- und Gartenmarktsortiment ist mit rd. 55% als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen (BBE, S. 62).

Die Gutachter sehen deshalb einen besonderen Bedarf bei der Versorgung mit bau- und gartenmarktspezifischen Sortimenten und empfehlen daher eine Angebotsergänzung in dieser Warengruppe, die sich in einer Größenordnung von rd. 10.000 bis 15.000 m² bewegen könnte. Gem. BBE ist eine Angebotsergänzung durch eine Ansiedlung eines weiteren Baumarktes oder durch eine Vergrößerung des bestehenden Baumarktes denkbar, wobei eine nennenswerte Vergrößerung jedoch nur im Rahmen einer standörtlichen Verlagerung möglich wäre.

Die Stadt Hilden verfügt nach Aussage der Gutachter über keine ausgeprägte Agglomeration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Eine Häufung von großflächigen Einzelhandelsgeschäften ist allerdings gegenwärtig außerhalb der Innenstadt, in den Gewerbegebieten im Nordwesten und im Norden der Stadt Hilden festzustellen. Darüber hinaus dominieren dort die Automobilhändler.
Unter der Aufzählung der Leitziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Kapitel 5.3.1 des Einzelhandelskonzeptes wird ausgeführt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht-zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment anbieten, unter Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit außerhalb der Innenstadt angesiedelt werden können sollten.
Vor diesem Hintergrund sind die privilegierten Standortbereiche für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die gewerblich geprägten Gebiete im Nordwesten und Norden der Stadt Hilden. Diese Bereiche umfassen in etwa die Gebiete um die Hülsenstraße, die Ellerstraße und den südlichen Westring.

Für die Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Stadtgebietes von Hilden sprechen gem. BBE-Konzept folgende Gründe:

- In den westlichen und nördlichen Gewerbegebieten sind noch ausreichende Flächenpotenziale für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßflächen vorhanden.
- Eine weitere Zersiedelung des Einzelhandels in der Stadt Hilden soll vermieden werden.
- Die Koppelungseffekte zwischen den Einzelhandelsgroßflächen sollen vor dem Hintergrund, optimale Effekte zur Kaufkraftbindung und damit zur Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Hilden zu erreichen, ausgenutzt werden.

Der hier in Rede stehende Standort „Kappa-Gelände" Westring 7 ist als Fläche Nr. 6 Gegenstand der unter Kapitel 5.5 durchgeführten „Gutachterliche Stellungnahme zu potenziellen Entwicklungsflächen und aktuellen Planvorhaben".

Dem Kappa-Gelände wird für eine zukünftige Einzelhandelsansiedlung eine hervorzuhebende Bedeutung zugesprochen. Unter anderem wird dies damit begründet, dass das Gelände mit rd. 4 ha ausreichend groß dimensioniert sei, um beispielsweise den spezifischen Standortanforderungen eines Bau- und Heimwerkermarktes gerecht zu werden. Schlussendlich wird dieses Areal von den Gutachtern als möglicher Alternativstandort für den bestehenden Obi-Baumarkt bewertet und empfohlen (BBE, S. 100),

Zu berücksichtigen ist, dass der Altstandort zunächst auch weiterhin Bestandsschutz besitzt und ggf. durch einen Nachfolgebetreiber besetzt werden kann. Derzeit liegen über einen möglichen Nachfolger allerdings keine Informationen vor. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist davon auszugehen, dass es sich um keine Filialisten der „großen" Baumarktketten handeln wird. Wie die Marktentwicklung in der Region zeigt, favorisieren diese Filialisten i.d.R. „neue" Standorte (Neubauten). Bei der Wiederbesetzung des Altstandortes sind v.a. kleinere, z.T. auch lokale Anbieter zu erwarten, die mit deutlich unterdurchschnittlichen Raumleistungen wirtschaften. Die Umsatzerwartung eines Nachfolgers wird sich demnach deutlich unter dem derzeit angenommenen Umsatz für Obi einpendeln.
Konkrete Zahlen können zum derzeitigen Zeitpunkt allerdings aufgrund der Unbestimmtheit der künftigen Entwicklung noch nicht abgeleitet werden. Auf die Möglichkeit einer Nachfolgenutzung sei aber bereits an dieser Stelle hingewiesen.

Für die Steuerung weiterer Entwicklungen (nicht als Baumarkt) existiert ein Beschluss zur Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148; mit dem Ziel der Ausweisung entsprechend definierter „Sondergebiete". Wie die BBE in ihrem Gutachten auf S. 96 ff feststellt, sollten die durch die Verlagerung gewonnenen Verkaufsflächen von 5.200 m² im Gegenzug zur vorgeschlagenen Baumarktverlagerung genutzt werden, um den dort ansässigen Verbrauchermarkt zu vergrößern. Hierdurch könnte die bestehende unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße im Verbrauchermarktsegment beseitigt werden. Da der Verbrauchermarkt aber auch bei einer Vergrößerung nicht die gesamte Fläche des Obi-Baumarktes belegen könnte, wären zum anderen als weitere Nutzungen – angesichts der derzeitigen Versorgungsfunktion des Standortbereiches – sowohl Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als auch sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment anzusehen.

Unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit können als mögliche sonstige Nutzungen u.a. angesehen werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie z.B. Getränkemarkt, Drogeriemarkt und Lebensmittel-Discountmarkt
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wie z.B. Fachmarkt für Grünpflanzen, Matratzen- und Bettwarenfachmarkt.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen dagegen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus liegt ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept (INTEK) des Kreises Mettmann und der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf aus dem Jahre 2000 vor. Das Gutachten setzt sich aus 10 Einzelgutachten und einem Gesamtband für den Kreis Mettmann zusammen. Für jede der 10 kreisangehörigen Städte wurde ein nach einheitlichen Kriterien erstelltes Einzelgutachten angefertigt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben transparent und bedarfsorientiert begleiten soll.

Dieses Konzept stellt u.a. auf den Seiten 112 und 113 ebenfalls fest, dass in der Stadt Hilden eine nur „unterdurchschnittliche Ausstattung im Bau- und Heimwerkermarktbedarf vorhanden ist".

3. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines **Sondergebietes** für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines modernen zukunftsfähigen Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt zu schaffen. Wie bereits ausgeführt, handelt es sich um die Verlagerung eines bestehenden Marktes. Darüber hinaus soll das Baurecht für einen Möbelmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Kern-Sortiment einschließlich der jeweils erforderlichen Stellplätze geschaffen werden. Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf 15.000 m² (für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel) festgelegt, die Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente liegt bei 1.300 m².
Die Darstellung als Sondergebiet geht zu Lasten der Darstellung als Industriegebiet des wirksamen Flächennutzungsplanes von 1993.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig. Bei Sondergebieten sind die Zweckbestimmungen und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Innerhalb der Sondergebiete ($SO_{EH-1 \text{ und } 2}$) sind gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änderung – Westlich des Westrings (VEP 7) zulässig:

Ein Bau- und Heimwerkermarkt mit angegliedertem Gartencenter und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 10.000 m², die sich auf folgende Bereiche aufteilt:

Bau- und Heimwerkermarkt	6.200 m²
Gartenwarmhalle	1.400 m²
Garten Frostfrei	600 m²
Garten Cabrio-Dach	1.600 m²
Holzzuschnitt	100 m²
Stehcafé	100 m²
Summe	**10.000 m²**

In dem Sondergebiet sind darüber hinaus die der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen und baulichen Anlagen wie z.B. Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Büros und Sozialräume zulässig. Dieses Sondergebiet (SO_{EH-1}) wird Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Darüber hinaus gelangt ein weiteres Sondergebiet zur Ausweisung. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes Einzelhandel (SOEH - 2) ist „Möbel“. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 4.500 m².
Um sicherzustellen, dass sich das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dem Kernsortiment deutlich unterordnet, wird in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass das Randsortiment auf max. 500 m² begrenzt wird.
Konkret geplant ist ein Möbelmitnahmemarkt „Möbel Boss“ mit der o.g. Verkaufsfläche und einem entsprechend beschränkten zentrenrelevanten Randsortiment. Von der Beschränkung sind üblicherweise die folgenden Sortimente betroffen: Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenke, Haushaltswaren, Leuchten, Bettwaren, Hausrat, Glas/Porzellan, Keramik und Haushaltstextilien.

Um sicherzustellen, dass sich das Randsortiment dem Kernsortiment deutlich unterordnet, wird in dem Bebauungsplan 66 B 2. Änderung – Westlich des Westrings die Zulässigkeit von Randsortimenten begrenzt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird nach Norden, Osten und Süden durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt. Westlich angrenzend findet sich eine Kleingartenzeile sowie die Bahnlinie Düsseldorf-Hilden.

3.2 Verkehrserschließung

Die Stadt Hilden ist in ein dichtes Verkehrsinfrastrukturnetz von überregionaler und regionaler Bedeutung eingebunden. Hierzu gehören u.a. die Bundesautobahnen (BAB) A 3 und A 59 (Nord-Süd-Achse), die BAB A 46, die Hilden im Norden tangiert (Ost-West-Achse) sowie unterschiedliche Bundesstraßen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der Landesstraße Westring (L 282) abzweigende namensgleichen Gemeindestraße und mündet in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Die Stadt Hilden hat mit Schreiben vom 06.05.2006 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur „Änderung der Ortsdurchfahrten auf der L 85 und L 282" gestellt. Nach positivem Abschluss des Verfahrens würde die hier in Rede stehende Fläche innerhalb der „ geschlossenen Ortsdurchfahrt" liegen.

Die planungsrechtliche Ansprache des Plangebietes ist Industriegebiet. Was das Verkehrsaufkommen anbetrifft, so lässt demzufolge der rechtskräftige Bebauungsplan neben gewerblichen Verkehr und Verkehr durch auch großflächige Büronutzung auch Speditionsbetrieb und Schwerlastverkehr zu. Die Erschließungsstraße ist dafür ausgelegt, ein Ausbau ist nicht geplant.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist keine weitergehende Darstellung erforderlich.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung wurde von der IGS, Ingenieurgesellschaft Stolz, Kaarst eine **„Verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 B „Westlich des Westrings""** (Stand Februar 2007) erstellt.

Die Untersuchungsergebnisse werden vom Gutachter wie folgt zusammengefasst:

„Die in Hilden vorgesehene Ansiedlung des OBI-Baumarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 B „Westlich Westring" wird einschließlich einer zusätzlichen gewerblichen Ansiedlung ein Verkehrsaufkommen besitzen, das im Ziel- und Quellverkehr täglich jeweils knapp 2.400 Fahrten umfasst. In den Spitzenstunden am Nachmittag ist damit zu rechnen, dass hier ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Quellverkehr von 310 Kfz/h und im Zielverkehr von 280 Kfz/h erwartet werden muss.

Für den Fall, dass auf der verbleibenden Restfläche von 1 ha anstelle des Gewerbebetriebes ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche in der Größenordnung von 4.000 m² angesiedelt wird, ist während der Spitzenstunde am Nachmittag mit einem Verkehrsaufkommen im Quellverkehr zu rechnen, das dem bei gewerblicher Nutzung entspricht. Im Zielverkehr ist mit 310 Kfz/h ein etwas größeres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Das beabsichtigte Erschließungskonzept sieht vor, dass sowohl Kundenverkehr als auch Lieferverkehr über die bestehende Erschließungsstichstraße an den Westring angebunden wird. Trotz der starken Belastungssteigerungen durch den zu erwartenden Kundenverkehr des Baumarktes sind keine Beeinträchtigungen der heute schon vorhandenen benachbarten Anlieger an diesem Erschließungsstich zu erwarten.

Da langfristig vorgesehen ist, den Westring durch eine neue Westumgehung zu entlasten, werden für die Bewertung des zukünftigen Verkehrsablaufs die bestehenden Verkehrsmengen und das erhöhte Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen berücksichtigt.
Danach ist festzustellen, dass im Zuge des Westrings mit den bestehenden Signalanlagen entsprechende Signalsteuerungen geschaltet werden können, so dass sowohl am Knotenpunkt des Westrings mit der Straße Auf dem Sand als auch am Knotenpunkt mit der Hülsenstraße/Ellerstraße auch bei zusätzlicher Ansiedlung eines Möbelmarktes der Verkehrsablauf mit zufriedenstellender Qualität (Stufe C) erfolgen kann.
Ebenso ist eine sehr gute Koordinierung der Signalsteuerung der beiden benachbarten Knotenpunkte möglich.

Erfordernisse für bauliche Veränderungen insbesondere am Knotenpunkt Westring/ Auf dem Sand werden nicht gesehen, da aufgrund der gewählten Signalisierung, bei der sowohl die Zufahrt der Straße Am auf dem Sand als auch die Erschließungsstichstraße getrennt voneinander signalisiert werden, so dass der bestehende relativ geringe Versatz zwischen den beiden Einmündungen unproblematisch ist."

Die „Verkehrlichen Untersuchungen" werden in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.

4. Belange des Umweltschutzes

Der Standort liegt in den ausgedehnten Gewerbegebietsflächen des Stadtteiles Nordstadt unmittelbar an dem verkehrstechnisch gut ausgebauten Westring. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird nach Norden, Osten und Süden durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt. Westlich angrenzend findet sich teilweise gärtnerisch genutztes Grabeland mit kleingartenähnlichem Charakter sowie die Bahnlinie Düsseldorf-Hilden. Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 B von 1974, der für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung Industriegebiet ausweist.
Der Umweltbericht gelangt zu der Einschätzung, dass der Umsetzung der Planung grundsätzlich keine umweltrelevanten Belange entgegenstehen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (vgl. Anlage 1).

5. Belange der Wasserwirtschaft

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Gebiet erfolgt im Trennsystem. Die erforderlichen Kanäle liegen in der Stichstraße Westring. Die Schmutzwasserableitung erfolgt zur städtischen Kläranlage.
Es wird gegenwärtig geprüft, ob und inwieweit weitergehende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (beispielsweise Versickerung, Anlage von Zisternen etc.) umgesetzt werden können. Die Ergebnisse werden Eingang in die verbindliche Bauleitplanung finden. Details werden im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung geregelt.

Anhang 1: Sortimentsliste für die Stadt Hilden

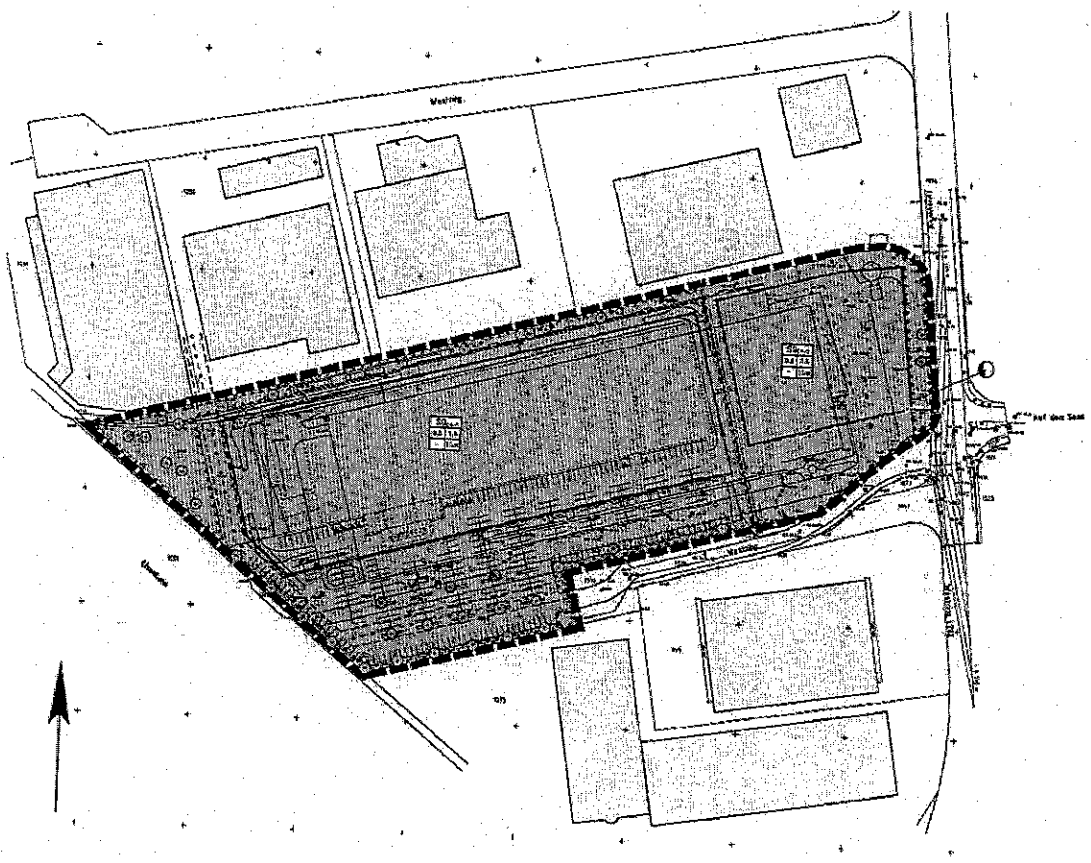
Die Definition der Sortimente als „zentrenrelevant" und „nahversorgungsrelevant" erfolgt gemäß der Aussagen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden (Ratsbeschluss: 01.03.2006):

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
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

* auch außerhalb von Nahversorgungszentren zulässig

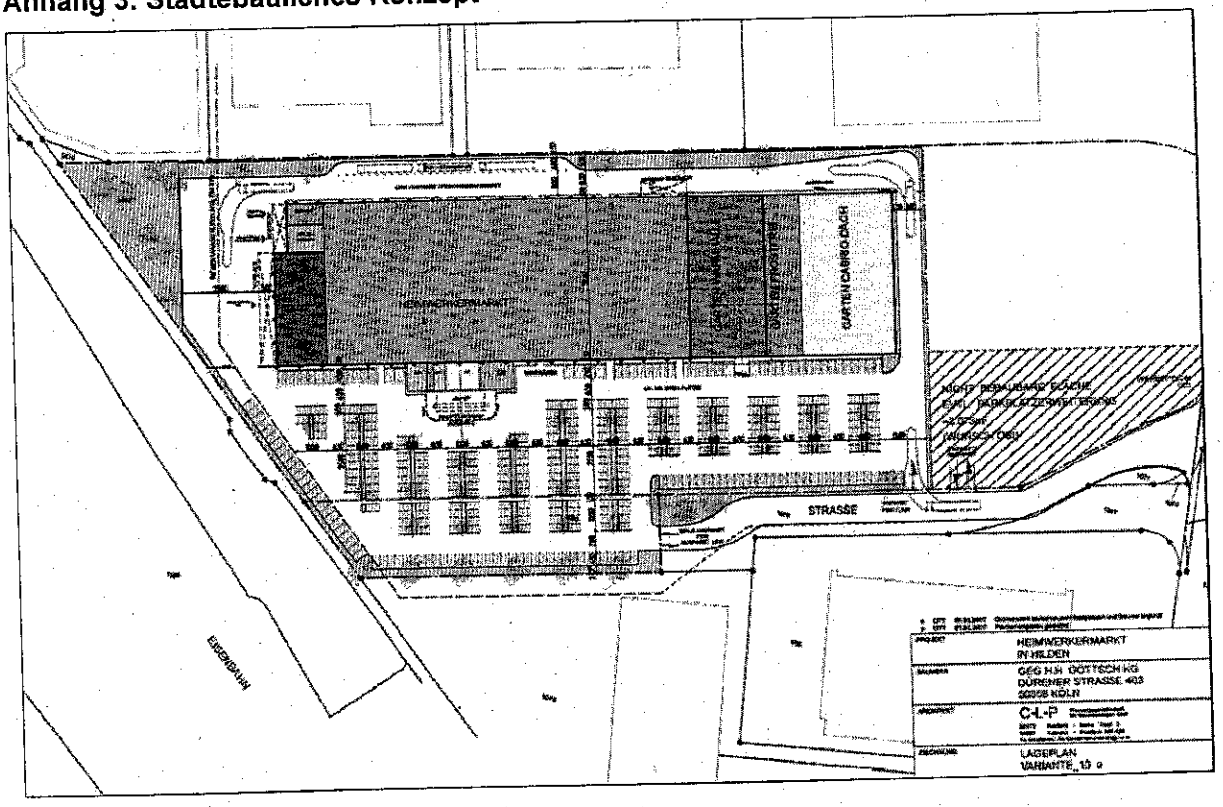
Anhang 2: Entwurf Bebauungsplan Nr. 66 B – westlich des Westrings

Neu, neu, neu...



genordet, ohne Maßstab
Plankarte: Stand 07.03.2007

Anhang 3: Städtebauliches Konzept



genordet, ohne Maßstab

Stand: Januar 2007, Urheber: C-L-P, Koblenz

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städetebauarchitektin AKH
Dipl. Geogr. Frederic Bode

Linden, den 07.03.2007

Hilden

Stadt Hilden

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes
Westlich des Westrings (Stadt Hilden-Nord)
und zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 B, 2. Änd. (VEP 7)
„Westlich des Westrings“

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Planungsbüro Holger Fischer – Konrad-Adenauer-Straße 16 – 35440 Linden – Tel. 06403 9537 0 Fax 06403 9537 30

Vorbemerkungen 3

1	**Einleitung**	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1	Ziele des Bauleitplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	4
1.1.3	Bedarf an Grund und Boden	5
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	5
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	5
1.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	6
1.5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	6
2	**Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich**	6
2.1	Boden und Wasser	6
2.2	Klima und Luft	7
2.3	Tiere und Pflanzen	7
2.4	Biologische Vielfalt	11
2.5	Landschaft	12
2.6	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	13
2.7	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	13
2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.9	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	14
3	**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**	14
4	**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung**	15
5	**Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**	15
6	**Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**	16
7	**Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben**	16

Vorbemerkungen

Die GEG Grundstücksverwaltung Hilden GmbH & Co. KG, Köln, plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 B, 2. Änderung - „Westlich des Westrings" die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelmarktes auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Kappa-Werkes, Westring 7 in Hilden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änderung steht die Ausweisung eines Sondergebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO_{EH}) im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ($BauNVO_{1990}$), um das Baurecht für einen modernen und zukunftsfähigen Bau-Heimwerker- und Gartenfachmarkt sowie einen Möbelmarkt einschließlich der erforderlichen Stellplätze zu schaffen. Die Stadt Hilden plant im Parallelverfahren im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Westlich des Westringes" eine Umwidmung der bisherigen Ausweisung GI (Industriegebiet) in „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungs-relevantem Kernsortiment".

Der geplante, bereits durch gewerblich/industrielle Bebauung geprägte Standort, liegt im Westen von Hilden in den ausgedehnten Gewerbegebietsflächen des Stadtteiles Nordstadt unmittelbar an dem verkehrstechnisch gut ausgebauten Westring. Es handelt sich um die Reaktivierung einer insgesamt rd. 4 ha großen Fläche Flur 11 Flurstücksnummern 1401 und 1065 (Gelände des ehemaligen Kappa-Werkes). Auf den geplanten Bau-, Heimwerker-, und Gartenfachmarkt entfallen hierbei rd. 3 ha. Infolge der Umnutzung werden die nicht mehr betriebsnotwendigen Gebäude rückgebaut. Die Erschließung ist über die Verlängerung der bestehenden, südlich des Geländes gelegenen und vom Westring abzweigenden Straße vorgesehen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird nach Norden, Osten und Süden durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt. Westlich angrenzend finden sich eine Kleingartenzeile sowie die Bahnlinie Düsseldorf-Hilden.

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 B von 1974, der für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung Industriegebiet ausweist. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B, 2. Änderung – „Westlich des Westrings" werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 B durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änderung – „Westlich des Westrings" ersetzt.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

- *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Als Art der baulichen Nutzung werden anstelle des bisherigen Industriegebiets GI (GRZ 0,8, BMZ 9,0) ein Sondergebiet Einzelhandel „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt" (SO_{EH-1}) und ein Sondergebiet Einzelhandel „Möbel" (SO_{EH-2}) ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt jeweils 0,8. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung wird jeweils eine maximale Gebäudehöhe von 14 m über Geländeoberkante festgesetzt.

- *Ableitung von Wasser*

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Gebiet erfolgt im Trennsystem. Die erforderlichen Kanäle liegen in der Stichstraße Westring. Die Schmutzwasserableitung erfolgt zur städtischen Kläranlage. Es wird gegenwärtig geprüft, ob und inwieweit weitergehende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (beispielsweise Versickerung, Anlage von Zisternen etc.) auf den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Flächen umgesetzt werden können. Details werden im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung geregelt.

- *Ein- und Durchgrünung*

Zur Ein- und Durchgrünung des überplanten Bereichs werden am westlichen, südwestlichen und östlichen Rand des Plangebietes Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von Laubbäumen und –sträuchern getroffen sowie für die Stellplatzbereiche der Erhalt einzelner vorhandener Laubbäume und die Neuanpflanzung von je einem Laubbaum je 5 Stellplätze festgesetzt.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Es handelt sich um die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 4 ha.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) weist der Stadt Hilden in der Nordstadt die Funktion Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen (GIB) zu. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt für den vorgesehenen Standort *Gewerbliche Baufläche* dar.

Das Plangebiet wird nicht von den Entwicklungszielen und Festsetzungen des Landschaftsplans des Kreis Mettmann erfasst, da sich dessen Geltungsbereich gemäß § 16 Abs. 1 LG NW lediglich auf den baulichen Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts und somit auf das Gebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erstreckt.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da es im Bebauungsplanverfahren erforderlich ist, die wesentlichen Fragestellungen aus verkehrstechnischer Sicht zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten, wurde eine Verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 B „Westlich des Westrings" (IGS, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Projekt A 1153 / Februar 2007) beauftragt. Für den vorliegenden Umweltbericht ist das nachfolgend, nachrichtlich wiedergegebene Untersuchungsergebnis relevant:

Das beabsichtigte Erschließungskonzept sieht vor, dass sowohl Kundenverkehr als auch Lieferverkehr über die bestehende Erschließungsstichstraße an den Westring angebunden wird. Trotz der starken Belastungssteigerungen durch den zu erwartenden Kundenverkehr des Baumarktes sind keine Beeinträchtigungen der heute schon vorhandenen benachbarten Anlieger an diesem Erschließungsstich zu erwarten.

Abschließend bleibt zu konstatieren, dass aufgrund der Einbettung des Plangebietes in ein Industrie- und Gewerbegebiet für die geplante Nutzung als Sondergebiet keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte auch benachbarte Anlieger zu erwarten sind.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Wahl des Standortes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Nutzung des innerhalb des Gewerbegebietes gelegenen und bereits großflächig versiegelten und bebauten Areals, wird keine Inanspruchnahme bisher unverbauten Bodens erforderlich.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Im Bereich des Plangebietes existieren aufgrund der in der Vergangenheit bereits vorgenommenen großflächigen Versiegelung und Bebauung keine natürlichen Bodenprofile mehr, so dass für das Schutzgut Boden bereits von einer weitgehenden Entwertung auszugehen ist.

Seit Aufnahme des Betriebes 1966 wurde am Standort ausschließlich Wellpappe hergestellt und verarbeitet. Vor Errichtung der Fabrik wurde das Gelände landwirtschaftlich genutzt. Im Vorfeld des Verkaufs des Betriebsgeländes und seiner Umnutzung wurde bereits 2002 eine Untersuchung[1] auf nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrundes durchgeführt. In der zugehörigen Zusammenfassung der Untersuchung wird Folgendes ausgeführt:

„Grundsätzlich sind betriebsbedingt nur an zwei Bereichen innerhalb der Firma Schadstoffkonzentrationen festzustellen, die einen Vorsorge-, Prüf- oder Zuordnungswert überschreiten:

1. Übergabestelle Schlammentwässerung: Vorsorgewert für Zink

2. RKS I der ehemaligen Tankstelle: Überschreitung des Zuordnungswertes Z 1.2 der LAGA-Richtlinie

Bei der Überschreitung eines Vorsorgewertes ist zu besorgen, dass durch weiteren Eintrag des Schadstoffes eine schädliche Bodenveränderung eintritt, die ihrerseits (nur) durch Nutzungseinschränkung (also Vermeidung eines weiteren Eintrags) abgewehrt werden kann. Insofern ist der Be-

[1] Dr. Arthur Breuer, Sachverständiger für Umweltschutz, Rösrath: Gutachten zur Feststellung der Altlastensituation auf dem Gelände der Firma Kappa Wellpappe Hilden, Westring 7, 40721 Hilden, Stand 25.01.2002. Auftraggeber: Kappa Packaging Head Office, Eindhoven.

wertungsmaßstab nicht absolut, sondern orientiert sich nutzungsabhängig. Beispielsweise wäre eine weitere (gewerbliche) Nutzung des Bereichs „Übergabestelle" dann problematisch, wenn dadurch zusätzlich Zinkverbindungen in den Boden gelangen können.

Bezüglich der Mineralölkohlenwasserstoff-Kontaminationen gelten grundsätzlich Kohlenwasserstoffgehalte < 500 mg/kg TS im Boden, die optisch und geruchlich unauffällig sind, als tolerabel.

Die an der ehemaligen Tankstelle bei RKS I in einer Tiefe von 1-2 m festgestellte Kohlenwasserstoffbelastung von 830 mg/kg TM ist nicht in tiefere Schichten abgesickert. Es handelt sich um Dieselkraftstoff, einem Mitteldestillat, das vollständig im Residualvermögen des Bodens festliegt und unter natürlichen Bedingungen nicht wasserlöslich ist. Darüber hinaus unterliegt es bereits deutlich einem biologischen Abbau, der auch weiter fortschreiten wird. Eine Beseitigung der Verunreinigung aus Gründen des Umweltschutzes ist nicht erforderlich. Sollte jedoch aufgrund von Baumaßnahmen das kontaminierte Erdreich ausgekoffert werden, so ist dafür Sorge zu tragen, dass es ordnungsgemäß entsorgt, oder unter den Bedingungen des Zuordnungswertes Z 2 der LAGA-Richtlinie verwertet wird.

Die erhöhten Nickelwerte im Grundwasser werden bereits im Zustrom des Grundwassers zum Gelände festgestellt und stammen offenbar von außerhalb. Sie sind daher für die Altlastenbetrachtung des Betriebsgeländes der Kappa Wellpappe Hilden nicht relevant.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass vom Gelände der Kappa Wellpappe Hilden zurzeit keine Umweltgefährdungen ausgehen und als Folge der bisherigen Nutzung auch zukünftig nicht zu besorgen sind."

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, setzt der Bebauungsplan fest, dass Feuerwehrumfahrten auf den Baugrundstücken lediglich in wassergebundener Bauweise (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder breitfugigem Pflaster) zu befestigen sind.

Insgesamt bleibt die Planung aufgrund der starken Vorbelastungen ohne erhebliche nachteilige Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

2.2 Klima und Luft

Die bereits großräumig versiegelten Flächen des vorhandenen Betriebsgeländes zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Stein-, Asphalt- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung aus.

Aufgrund der bereits bestehenden Überformungen (großräumige Versiegelungen) sind erhebliche Beeinträchtigungen für die kleinklimatische Situation des Plangebietes und der umgebenden Siedlungsbereiche auszuschließen.

Durch die festgesetzte Überstellung der Parkplatzflächen mit großkronigen, die Beschattung fördernden Laubbäumen kann dagegen im Vergleich zur jetzigen Situation ein positiver Effekt für das Kleinklima und die Lufthygiene erwartet werden. In diesem Zusammenhang werden insbesondere Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang der Pflanzungen wirksam.

2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde eine Geländebegehung im Juli 2006 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Das Plangebiet wird vom ehemaligen Betriebsgelände des Kappa-Werkes Hilden eingenommen und insgesamt von dem vorhandenen Betriebsgebäude sowie den umgebenden vollversiegelten Flächen (Verbundpflaster) dominiert.

Im Umfeld des Gebäudes und der Hof- bzw. Stellflächen finden sich kleinere Grünanlagen, halbruderale Gras- und Staudenfluren sowie Gehölze frischer Standorte. Im Westen und Südwesten wird das Plangebiet von Intensivweideflächen eingenommen.

Vor dem Eingangsbereich an der südöstlichen Ecke des Gebäudes finden sich noch gepflegte Grünanlagen (Abb. 1), deren Gehölzbestand sich aus Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Rosen (Rosa spec.), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und Bambus (*Bambusa spec.*) zusammensetzt. An Bäumen finden sich in diesem Bereich zudem eine Sumpfzypresse (*Taxodium distichum*), ein Silberahorn (*Acer saccharinum*), eine Ulme (*Ulmus spec.*) sowie zwei Eschen (*Fraxinus excelsior*).

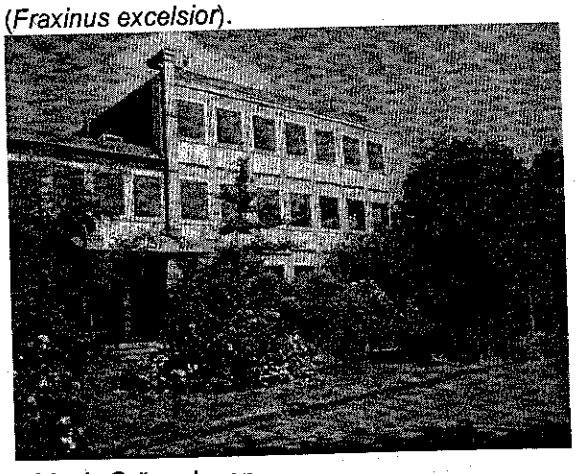


Abb. 1: Grünanlagen

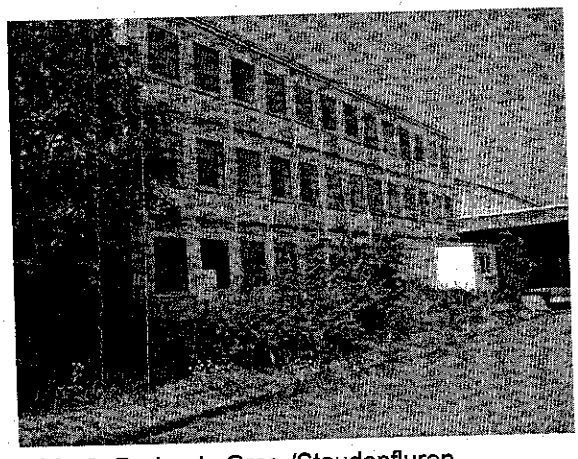


Abb. 2: Ruderale Gras-/Staudenfluren

In westlicher Richtung gehen die Grünanlagen in halbruderale Gras- und Staudenfluren mit Einzelbäumen und einzelnen Zierkoniferen über (Abb. 2). In ihrem Bereich wurden neben den insgesamt dominierenden Gräsern (v.a. Knäulgras, *Dactylis glomerata*) nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten notiert.

Ackerkratzdistel	*Cirsium arvense*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Kanadische Goldrute (vereinzelt)	*Solidago canadensis*
Kanadisches Berufskraut	*Erigeron canadensis*
Brennnessel	*Urtica dioica*
Weiße Lichtnelke	*Silene alba*

Bei den vorhandenen Bäumen handelt es sich entlang des Gebäudes(Abb. 3) um Silberahorn (*Acer saccharinum*, Stammdurchmesser 30-50 cm) und Eibe (*Taxus baccata*) sowie entlang des südlichen Grundstücksrandes (Abb. 4) um Feldahorn (*Acer campestre*, Stammdurchmesser 15-40 cm), Birken (*Betula pendula*, Stammdurchmesser 20-30 cm), eine Eibe (*Taxus baccata*, Stammdurchmesser 20

cm), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*, Stammdurchmesser 20-30 cm) sowie Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*, Stammdurchmesser bis 60 cm).

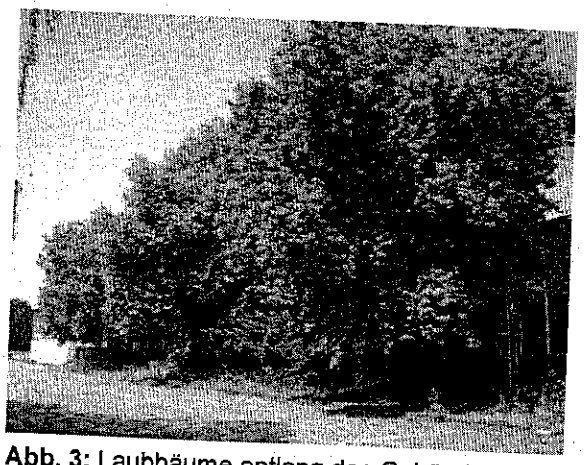


Abb. 3: Laubbäume entlang des Gebäudes

Abb. 4: Laubbäume entlang des Zauns

Die das Gebäude umgebenden Pflasterflächen zeichnen sich in verschiedenen Bereichen aufgrund der seit einigen Jahren fehlenden Nutzung durch eine lückige Pionierbesiedlung der Pflasterritzen a s. Im Rahmen der Geländebegehung wurden nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten notiert.

Kahles Bruchkraut	*Herniaria glabra*
Glatthafer	*Arrhenatherum elatius*
Wilde Möhre	*Daucus carota*
Landreitgras	*Calamagrostis epigejos*
Weißer Steinklee	*Melilotus albus*
Gewöhnlicher Beifuß	*Artemisia vulgaris*
Kompasslattich	*Lactuca serriola*
Mauerlattich	*Mycelis muralis*
Wasserdost (vereinzelt)	*Eupatorium cannabinum*
Einjähriges Berufskraut	*Erigeron annuus*
Färberresede	*Reseda luteola*
Rapunzel-Glockenblume	*Campanula rapunculus*
Hopfenklee	*Medicago lupulina*
Spitzwegerich	*Plantago lanceolata*
Schmalblättriges Greiskraut	*Senecio inaequidens*

Am östlichen Rand des Grundstückes findet sich eine geschlossene Gehölzstruktur aus Birke (*Betula pendula*), Süßkirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Linde (*Tilia spec.*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) (Abb. 5 und 6). An den Randbereichen der Gehölzstruktur existieren abschnittsweise eine Abpflanzung mit Bodendeckern sowie vorgelagerte halbruderale Gras- und Staudenfluren, die teilweise in Form von Hundsrose (*Rosa canina*), Kartoffelrosen (*Rosa rugosa*), jungen Eichen (*Quercus spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) von einzelnen Gehölzen durchsetzt sind.

Im Umfeld des am nordöstlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Wassertanks finden sich in Fortsetzung der beschriebenen Gehölzstruktur verstärkt Brombeerengebüsch, das von jüngerem Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Süßkirschen (*Prunus avium*) und Birken (*Betula pendula*) durchwachsen ist (Abb. 6).

Entlang der nördlichen Grundstücksseite findet sich gebäudeseitig vereinzelt Gehölzjungwuchs aus Birken (*Betula pendula*) und Salweiden (*Salix caprea*) sowie als Pionierpflanze das Breitblättrige Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), zaunseitig ist abschnittsweise Jungwuchs aus Feldahorn (*Acer campestre*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) vorhanden.

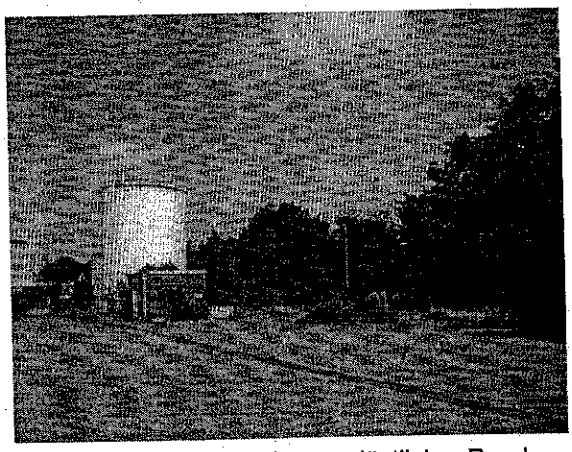


Abb. 5: Gehölzstrukturen, nordöstlicher Rand

Abb. 6: Gehölzstrukturen, östlicher Rand

Im Bereich des von Nordwesten in den Bereich des Plangebietes verlaufenden Bahngleises findet sich im Nahbereich des Gebäudes eine aufkommende Verbuschung aus Salweide (*Salix caprea*) und Birke (*Betula pendula*, Stammdurchmesser bis 3 cm) (Abb. 7).

Die geschotterten Bereiche der Bahnlinie sind außer einer beginnenden Besiedlung mit Brombeere (*Rubus fruticosus*). noch vegetationslos (Abb. 8). Am nordwestlichen Rand des Plangebietes hat sich eine geschlossene Gehölzstruktur aus Salweide (*Salix caprea*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) etabliert (Abb. 8). Im Bereich der vorhandenen grasig-krautigen Vegetation wurden die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten als charakteristisch notiert.

Breitblätteriger Wegerich	*Plantago major*
Gemeines Leinkraut	*Linaria vulgaris*
Vogelwicke (vereinzelt)	*Vicia cracca*
Wiesenlabkraut	*Galium album*

Abb. 7: Bahngleise im Nahbereich des Gebäudes

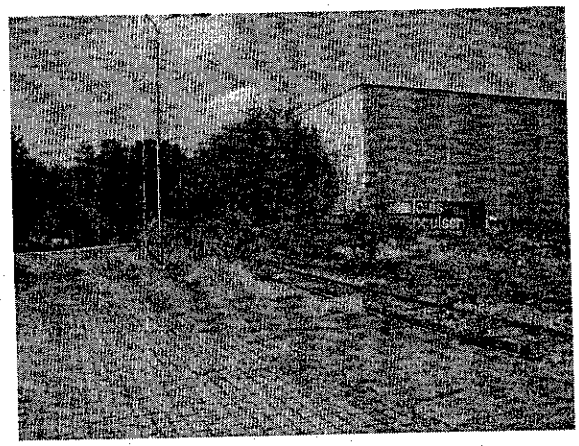


Abb. 8: Bahngleise, Blick nach Nordwesten

Der westliche und südwestliche Rand des Plangebietes wird von sehr intensiv beweideten (Schafe) und mit Maschendrahtzaun eingefriedeten Flächen eingenommen (Abb. 9 und 10). Innerhalb der extrem kurz gefressenen Vegetation der Intensivweiden finden sich zahlreiche, ebenfalls kurzgefressene Störstellen mit Brennnesseln (*Urtica dioica*) und Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*). Am westlichen Rand sind einige stark befressene Holunderbüsche (*Sambucus nigra*) vorhanden.

Abb. 9: Intensivweide, Westen

Abb. 10: Intensivweide, Südwesten

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich neben stark anthropogen veränderten Flächen (Bebauung, Verbundpflasterflächen, Grünanlagen) durch allgemein verbreitete Vegetationstypen geringer bis mittlerer Wertigkeit (Intensivweide, halbruderale Gras- und Staudenfluren, Pioniervegetation der Pflasterritzen, Gehölze frischer Standorte) auszeichnet. Das tierökologische Potential der vorhandenen Biotopstrukturen erfährt durch die Kleinflächigkeit der Bereiche und ihre Einbettung in eine von Gewerbeflächen geprägte Umgebung recht starke Einschränkungen. Da zudem im Bereich möglicher Sonderstandorte (Schotterflächen des Bahnanschlusses) keine Hinweise auf wertgebende und / oder geschützte Tierarten festgestellt wurden, weist die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt lediglich ein geringes Konfliktpotential auf.

2.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ[2] drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

[2] BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattformform/ www.biologischevielfalt.de

2.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens weist aufgrund des bisherigen Erscheinungsbildes des Plangebietes (Gewerbegebäude mit großflächigen umgebenden versiegelten Flächen, Abb. 11 und 12) und seiner Umgebung (Prägung durch gewerbliche Zweckbauten, Abb. 13 und 14) keine erhöhte Empfindlichkeit in Bezug auf das Vorhaben auf. Erhebliche nachteilige Wirkungen durch die Planung sind mithin nicht zu befürchten.

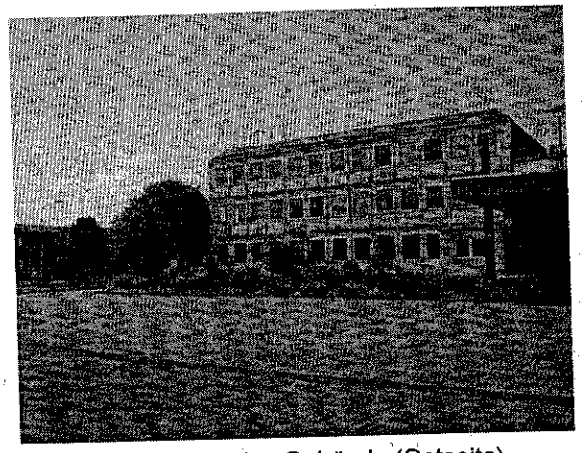


Abb. 11: Bestehendes Gebäude (Ostseite)

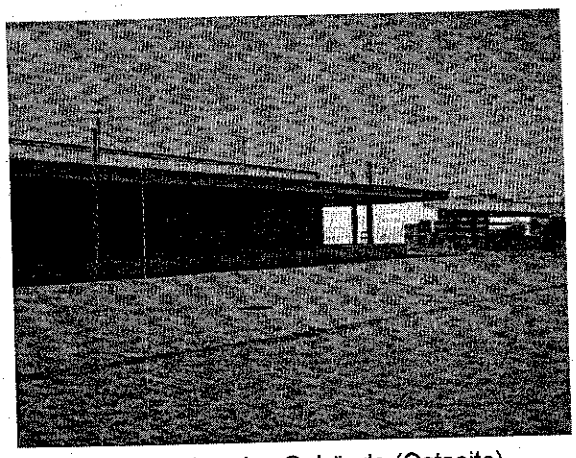


Abb. 12: Bestehendes Gebäude (Ostseite)

Abb. 13: Nördlich angrenzende Gebäude

Abb. 14: Südlich angrenzende Gebäude

Im Rahmen der Eingriffsminimierung bzw. der Nutzung vorhandener Strukturen zur Ein- und Durchgrünung werden die am nordwestlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen sowie vier der im südwestlichen Bereich vorhandenen - künftig im Bereich der Stellflächen angesiedelten - älteren Rosskastanien (Abb. 15) zum Erhalt festgesetzt.

Zur weiteren Ein- und Durchgrünung des Vorhabens sieht der Bebauungsplan insbesondere am westlichen, südwestlichen und östlichen Rand des künftigen Sondergebietes die Anlage von geschlossenen Anpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Laubsträuchern und –bäumen vor. Festgesetzt wird zudem die Überstellung der Kfz-Stellflächen mit Laubbäumen.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten.

Abb. 15: Rosskastanien, zum Erhalt festgesetzt

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Diese können bei Einzelhandelsvorhaben durch den künftigen Kunden- und Lkw-Anlieferverkehr, den Entladebetrieb, allgemeine „Parkplatzgeräusche" sowie maschinentechnische Anlagen, insbesondere Kühlaggregate hervorgerufen werden.

Gestützt auf die Ergebnisse der Verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 B „Westlich des Westrings" (IGS, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Projekt A 1153 / Februar 2007) sind für die vorliegend geplante Nutzung als Sondergebiet keine Konflikte für die benachbarte Anlieger im Industriegebiet zu erwarten.

Erholung

Im Hinblick auf das Plangebiet und seine Umgebung kommt lediglich den westlich des Plangebietes unmittelbar parallel zur Bahnlinie Hilden-Düsseldorf angeordneten Kleingärten eine Funktion im Rahmen der Feierabend- und Wochenenderholung zu. Durch die unmittelbar benachbarte Bahnlinie ist die Erholungsnutzung in diesem Bereich allerdings bereits starken Vorbelastungen unterworfen. Insgesamt lässt das Vorhaben - auch unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Gewerbe- bzw. Industriestandort sowie der rechtskräftigen Ausweisung als Industriegebiet - keine ernsthaften, weitergehenden Beeinträchtigungen für den Erholungswert erwarten.

Zur optischen Abschirmung sieht der Bebauungsplan die Anlage einer geschlossenen Anpflanzung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vor.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Bilanzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird nachfolgend die „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie von Satzungen (vereinfachtes Verfahren)“ angewendet (Tab. 1).

Dabei ist zu beachten, dass der Bilanzierung der aus rechtlicher Sicht maßgebliche Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 B zugrunde zu legen ist. Für den Bereich des Plangebietes wird hier ein Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ausgewiesen.

Die vorliegend geplante Änderung des Bebauungsplans sieht die Ausweisung von Sondergebiet (SO) großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO_{EH-1} und SO_{EH-2}) ebenfalls mit einer GRZ von 0,8 vor. Daneben werden in die Bebauungsplan-Änderung über den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgehende Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes aufgenommen. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um die Überstellung der Parkplatzfläche mit Laubbäumen (ein anzupflanzender Laubbaum je 5 Stellplätze) sowie den Erhalt von Gehölzstrukturen am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung resultiert gemäß der Bilanzierung (Tab. 1) kein Biotopwertdefizit. Eine weitergehende Kompensation wird damit nicht erforderlich.

Tab. 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

A. Ausgangszustand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan				
Code	Biotoptyp	Fläche in qm	Grundwert A	Flächenwert
1.1	Versiegelte Fläche	31.282	0	0
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	7.820	2	15.640
			Gesamtflächenwert A	15.640

B. Zustand gemäß den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung				
Code	Biotoptyp	Fläche in qm	Grundwert A	Flächenwert
1.1	Versiegelte Fläche	31.282	0	0
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	5.420	2	10.840
8.1	Gebüsche (zum Erhalt festgesetzt)	244	6	1.464
8.2	Einzelbäume (77 Stück[3] à 28 qm)	2.156	6	12.936
			Gesamtflächenwert B	25.240

	Gesamtbilanz	**+9.600**

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes und der in ein großräumiges Gewerbegebiet eingebundenen Lage kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das derzeit weitgehend ungenutzte Gelände einer gewerblichen Nachfolgenutzung zugeführt wird.

Bei Durchführung der Planung:

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für den Standort spricht neben der Integration in den besiedelten/bebauten Bereich insbesondere die Nutzung eines bereits bisher intensiv gewerblich-industriell genutzten Areals. Auf diese Weise wird ein Beitrag zur Reduzierung weiteren Flächenverbrauchs im bisherigen Außenbereich geleistet und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besonders Rechnung getragen.

[3]: Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ergibt sich aus der Anzahl der künftigen Stellplätze. Da 384 Stellplätze vorgesehen sind, ergeben sich gemäß der Vorgabe „ein anzupflanzender Laubbaum je 5 Stellplätze" 77 anzupflanzende Bäume.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Planbedingte „erhebliche" Umweltauswirkungen werden grundsätzlich nicht erwartet und sind aufgrund von Art und Umfang der Planung und Lage des Plangebietes in einem bereits durch gewerblich/industrielle Nutzungen geprägten Umfeld 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.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die GEG Grundstücksverwaltung Hilden GmbH & Co. KG, Köln, plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 B, 2. Änderung - „Westlich des Westrings" die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelmarktes auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Kappa-Werkes, Westring 7 in Hilden. Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änderung steht die Ausweisung eines Sondergebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO_{EH}), um das Baurecht für einen modernen und zukunftsfähigen Bau- Heimwerker- und Gartenfachmarkt sowie einen Möbelmarkt einschließlich der erforderlichen Stellplätze zu schaffen. Die Stadt Hilden plant im Parallelverfahren im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Westlich des Westringes" eine Umwidmung der bisherigen Ausweisung GI (Industriegebiet) in „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment".

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 4 ha. Infolge der Umnutzung werden die nicht mehr betriebsnotwendigen Gebäude rückgebaut. Der Standort liegt in den ausgedehnten Gewerbegebietsflächen des Stadtteiles Nordstadt unmittelbar an dem verkehrstechnisch gut ausgebauten Westring. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird nach Norden, Osten und Süden durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt.

Westlich angrenzend finden sich eine Kleingartenzeile sowie die Bahnlinie Düsseldorf-Hilden. Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 B von 1974, der für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung Industriegebiet ausweist.

Die Wahl des Standortes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Nutzung des innerhalb des Gewerbegebietes gelegenen und bereits großflächig versiegelten und bebauten Areals, wird keine Inanspruchnahme bisher unverbauten Bodens erforderlich. Im Bereich des Plangebietes existieren aufgrund der in der Vergangenheit bereits vorgenommenen großflächigen Versiegelung und Bebauung keine natürlichen Bodenprofile mehr, so dass für das Schutzgut Boden bereits von einer weitgehenden Entwertung auszugehen ist.

Im Hinblick auf das Kleinklima sind aufgrund der bereits bestehenden Überformungen erhebliche Beeinträchtigungen für die kleinklimatische Situation des Plangebietes und der umgebenden Siedlungsbereiche auszuschließen. Durch die festgesetzte Überstellung der Parkplatzflächen mit großkronigen, die Beschattung fördernden Laubbäumen kann dagegen im Vergleich zur jetzigen Situation ein positiver Effekt für das Kleinklima und die Lufthygiene erwartet werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich neben stark anthropogen veränderten Flächen (Bebauung, Verbundpflasterflächen, Grünanlagen) durch allgemein verbreitete Vegetationstypen geringer bis mittlerer Wertigkeit (Intensivweide, halbruderale Gras- und Staudenfluren, Pioniervegetation der Pflasterritzen, Gehölze frischer Standorte) auszeichnet. Das tierökologische Potential der vorhandenen Biotopstrukturen erfährt durch die Kleinflächigkeit der Bereiche und ihre Einbettung in eine von Gewerbeflächen geprägte Umgebung recht starke Einschränkungen. Da zudem im Bereich möglicher Sonderstandorte (Schotterflächen des Bahnanschlusses) keine Hinweise auf wertgebende und / oder geschützte Tierarten festgestellt wurden, weist die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt lediglich ein geringes Konfliktpotential auf.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens weist aufgrund des bisherigen Erscheinungsbildes des Plangebietes (Gewerbegebäude mit großflächigen umgebenden versiegelten Flächen) und seiner Umgebung (Prägung durch gewerbliche Zweckbauten) keine erhöhte Empfindlichkeit in Bezug auf das Vorhaben auf. Erhebliche nachteilige Wirkungen durch die Planung sind mithin nicht zu befürchten. Zur Ein- und Durchgrünung des Vorhabens sieht der Bebauungsplan – neben dem Erhalt einzelner vorhandener Strukturen – die Anlage von geschlossenen Anpflanzungen an den Rändern des Plangebiets sowie die Überstellung der Kfz-Stellflächen mit Laubbäumen vor.

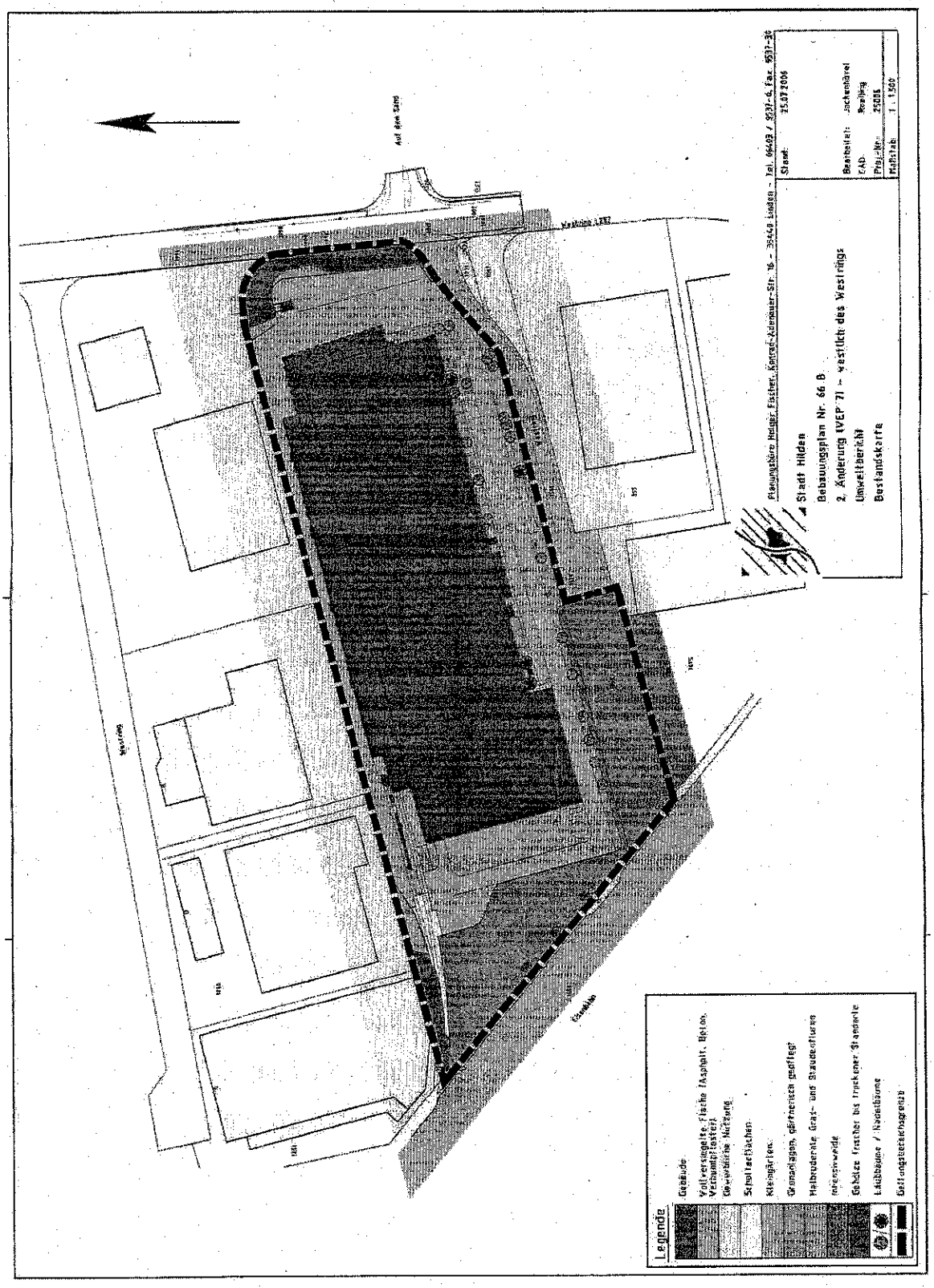
Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind aufgrund der Einbettung des Plangebietes in die umgebenden gewerblich-industriellen Strukturen für die vorliegend geplante Nutzung als Sondergebiet keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Auch für die im Westen benachbarten Kleingärten und ihre Funktion im Rahmen der Feierabend- und Wochenenderholung sind aufgrund der starken Vorbelastungen durch die unmittelbar benachbart verlaufende Bahnlinie keine ernsthaften, weitergehenden Beeinträchtigungen für den Erholungswert zu erwarten. Zu berücksichtigen ist zudem die bisher bereits gegebene Nutzung des Plangebietes als Gewerbe- bzw. Industriestandort sowie die rechtskräftige Ausweisung als Industriegebiet.

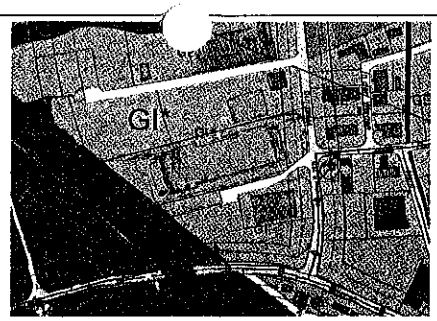
Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung resultiert für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Biotopwertdefizit. Eine weitergehende Kompensation wird damit nicht erforderlich.

Hinsichtlich der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands kann unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes und der in ein großräumiges Gewerbegebiet eingebundenen Lage auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das derzeit weitgehend ungenutzte Gelände einer gewerblichen Nachfolgenutzung zugeführt wird.

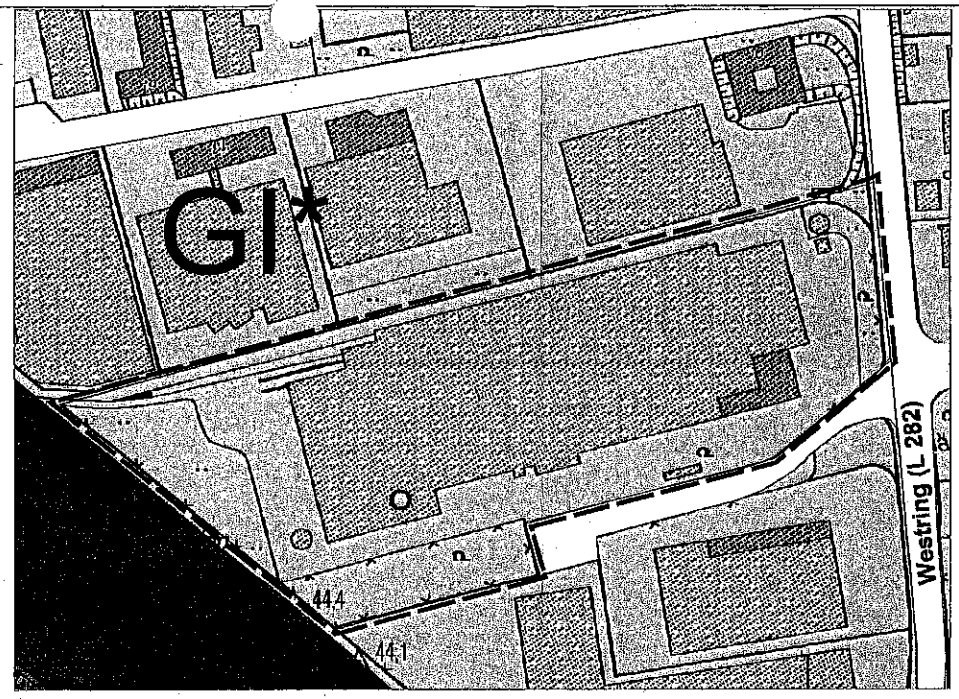
Planbedingte „erhebliche" Umweltauswirkungen werden grundsätzlich nicht erwartet und sind aufgrund von Art und Umfang der Planung und Lage des Plangebietes in einem bereits durch gewerblich/industrielle Nutzungen geprägten Umfeld auch nicht wahrscheinlich. Für Monitoring-Maßnahmen besteht diesbezüglich daher keine Notwendigkeit.

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)





M. 1:10000 **Alt**



Alt

M. 1: 2500

Legende

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

GI* Industriegebiet (gegliedert) (§ 8 BauNVO)

SO1 Sondergebiet für Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt.
Max. Gesamtverkaufsfläche 10000 m²
Max. Obergrenze der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente 800 m²

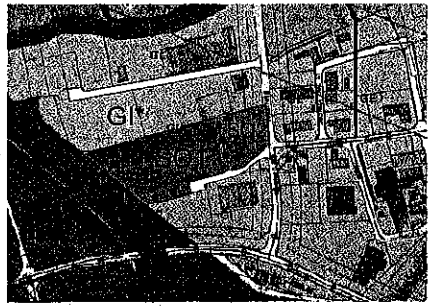
SO2 Sondergebiet für Möbelfachmarkt
Max. Gesamtverkaufsfläche 5000m²
Max. Obergrenze der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente 500m²

überörtliche Straße (L 282)

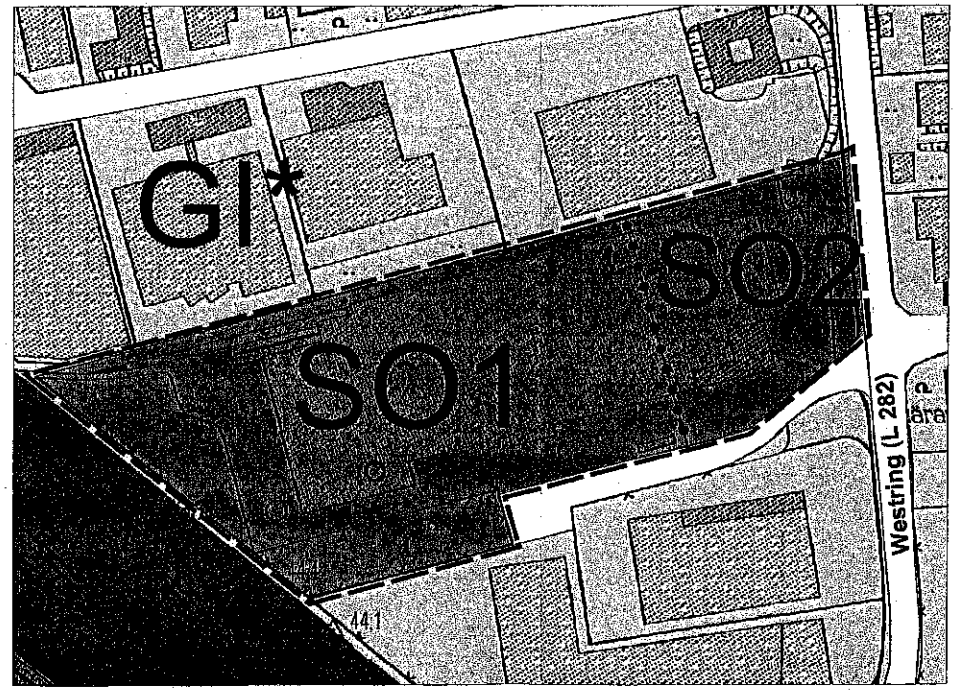
Flächen für Bahnanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



M. 1:10000 **Neu**



Neu