

Der Bürgermeister

Hilden, den 07.03.2007

AZ.: IV/61.1



Hilden

WP 04-09 SV 61/147

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung (VEP Nr. 7) für einen Bereich westlich des Westrings(Grundstück Westring 7); hier: 1. Abhandlung der 'Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange; 2. Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	21.03.2007			
Rat der Stadt Hilden	25.04.2007			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss,

1. zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Abt. Staatliches Umweltamt vom 17.01.2007

Die Abteilung Immissionsschutz empfiehlt bei Realisierung der Variante 2 die Streichung der Festsetzung zum Ausschluss der Abstandsklassen (1). Die Abteilung Wasserwirtschaft weist auf Vorgaben zur Niederschlagswassernutzung hin (2).

zu 1.: Der Hinweis der Abteilung Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt wie folgt zur Beschlussfassung vor: Der vorhabenbezogene Teil des Bebauungsplanes (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) erhält analog zu dem Vorentwurf die Ausweisung Sondergebiet Einzelhandel „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt“ und die zum Westring orientierte Fläche wird als Sondergebiet Einzelhandel „Möbel“ festgesetzt.

Das bedeutet, dass die Festsetzung eines Gewerbegebietes (Variante 2) und in diesem Zusammenhang auch die Bestimmung möglicher Abstandsklassen ersatzlos entfällt.

zu 2.: Die Hinweise der Abteilung Wasserwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.

In der angeführten Stellungnahme zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 29.01.2006 (AZ 24.0.025.5-263/06) werden in Bezug auf die Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Bedenken vorgetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung aus der Regenwasserkanalisation Brucher Hof eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung bestehe. Ab 31.12.2007 sei demnach die Einleitung in der derzeitigen Form (ohne Behandlung und Rückhaltung) einzustellen, sofern nicht ein Nachweis zur Gewässerverträglichkeit geführt würde. Ein solcher Nachweis läge bislang nicht vor.

Für die vorgesehene Nutzung werde gemäß Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderung an die Niederschlagswasserbehandlung im Trennsystem“ eine Niederschlagswasserbehandlung erforderlich. Ein Anschluss weiterer abflusswirksamer Flächen sei unzulässig, bis ein entsprechender Nachweis der Gewässerverträglichkeit vorgelegt werde oder daraus resultierende erforderliche Maßnahmen umgesetzt seien.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden seitens der Abteilung Wasserwirtschaft der Bezirksregierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorgetragen.

Die angesprochenen und auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgetragenen Hinweise werden zur Berücksichtigung bei der dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu den Bauvorhaben wird darüber hinaus eine Ver- und Entsorgungsplanung erstellt, die die angesprochenen Belange berücksichtigen wird und auf deren Ebene eine Detailabstimmung darüber erfolgt, wie die Entwässerung des Gebietes sinnvoll gesteuert werden kann.

1.2 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 22.01.2007

Die Handwerkskammer Düsseldorf spricht sich in Ihrer Stellungnahme für die Variante 2 des Vorentwurfes des Bebauungsplanes aus.

Die Anregung der Handwerkskammer Düsseldorf kann nicht berücksichtigt werden.

Im Zuge des Fortgangs und der Konkretisierung der Planung hat sich herauskristallisiert, dass die Variante 1 in folgender Form zur Beschlussfassung vorgelegt wird:

Der vorhabenbezogene Teil des Bebauungsplanes erhält die Ausweisung Sondergebiet Einzelhandel „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt“ und entspricht insofern in Art und Maß der baulichen Nutzungen den Festsetzungen des Vorentwurfes. Die zum Westring orientierte Fläche, die als Variante I / Variante II im Vorentwurf des Bebauungsplanes zur Diskussion gestellt wurde, wird als Sondergebiet Einzelhandel „Möbel“ festgesetzt.

Für beide Sondergebiete „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt“ sowie „Möbel“ einschließlich der zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wurde, über die Darlegungen im Vorentwurf hinausgehend, eine Verträglichkeitsanalyse erstellt, die Eingang in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefunden hat und auf deren Basis eine sach- und fachgerechte Auseinandersetzung mit den entsprechenden Belangen erfolgen kann.

Die Gutachter (BBE, Köln) 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 seien. Außerdem füge sich das Vorhaben idealtypisch in die Leitziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hilden – festgelegt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - ein.

1.3 Schreiben der Stadt Erkrath vom 19.01.2007

Die Stadt Erkrath regt an, die zulässige Verkaufsfläche pro einzelner zentrenrelevanter Randsortimentsgruppe auf maximal 150 m² zu begrenzen, um zu verhindern, dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Unterfeldhaus und Erkrath entstehen.

Ferner wird angemerkt, dass in der Begründung keinen Aussagen getroffen werden, ob das zentrenrelevante Randsortiment von 800 m² bzw. bei der Variante I von insgesamt 1.100 m² Verkaufsfläche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden hat.

Darüber hinaus beklagt die Stadt, dass in der Vergangenheit eine Vielzahl großer Einzelhandelsflächen und entsprechender Flächen für zentrenrelevante Randsortimente in den letzten Jahren in der näheren Umgebung Erkraths, insbesondere in Düsseldorf, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geplant bzw. realisiert worden. Auf Grund dieser zahlreichen Ausweisungen werden in der Summe negative Auswirkungen auf den Einzelhandel insbesondere in Alt-Erkrath und Unterfeldhaus befürchtet.

Die Stadt regt daher an bei der Bewertung der Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsprojekte generell eine summarische Betrachtung der Umsatzzumlenkungseffekte aller in den letzten Jahren geplanter oder umgesetzter Vorhaben in Hilden vorzunehmen. Um diese Gesamtbeurteilung sollte daher auch die Begründung ergänzt werden.

Die Ausführungen der Stadt Erkrath werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Hilden und der Vorhabenträger haben, auch durch die Anregung der Stadt Erkrath, zusätzlich zu dem bereits vorliegenden „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden“, BBE Unternehmensberatung (2005) und den bereits in der Begründung ausführlich dargelegten Erwägungen eine Verträglichkeitsanalyse (BBE) eingeholt, die sich sowohl mit dem Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt als auch dem geplanten Möbelmarkt einschließlich deren zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auseinandersetzt.

Im Mittelpunkt der Verträglichkeitsanalyse steht die Fragestellung, wie sich die geplante Einrichtung eines Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelhauses konkret auf die städtebaulichen und raumordnerischen Belange der Nachbarkommunen, also auch auf Erkrath, auswirkt.

Die Gutachter (BBE, Köln) vertreten als Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse 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 seien. Außerdem füge sich das Vorhaben idealtypisch in die Leitziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hilden – festgelegt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - ein.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse haben Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes gefunden, so dass auf dieser Ebene erneut eine dezidierte Auseinandersetzung mit den o.g. Belangen erfolgen kann.

Was die Anregung einer summarischen Betrachtung aller in den letzten Jahren geplanter und umgesetzter Vorhaben in Hilden anbetrifft, so wurden diese u. a. bereits in das o. g. „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden“ eingestellt. Darüber hinaus liegt ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept (INTEK) des Kreises Mettmann und der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf aus dem Jahre 2000 vor. Dieses Konzept stellt wie auch die Untersuchung der BBE fest, dass in der Stadt Hilden eine nur „unterdurchschnittliche Ausstattung im Bau- und Heimwerkermarktbedarf vorhanden ist“.

Ob die geplanten Ansiedlungen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wird im Zuge der landesplanerischen Anpassung nach § 32 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Düsseldorf abschließend beurteilt. Hierbei fließen die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der IHK, der Handwerkskammer und des Einzelhandelsverbandes mit ein.

1.4 Schreiben der Stadt Haan vom 22.01.2007

Die Stadt Haan hebt in ihrer Stellungnahme insbesondere auf die Entwicklung des bisherigen Baumarktstandortes ab, die gemäß Ausführung in der Begründung noch ungeklärt sei. Es wird darauf hingewiesen, dass zwar ein Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 mit der Zielsetzung gefasst worden wäre, in diesem Bereich nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu zulassen, es lägen bislang jedoch keine Aussagen über mögliche Auswirkungen vor, die die angedachte Vergrößerung des ansässigen Verbrauchermarktes oder ein weiterer Baumarkt auf die Versorgungssituation in der Stadt Haan hätten.

Die Stadt weist darauf hin, dass um die Auswirkungen der vorgelegten Planung gesamthaft abschätzen zu können, seitens der Stadt Hilden verbindliche Planungsaussagen für den bisheri-

gen Standort getroffen und entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Die Stadt schlägt daher vor, zur Schaffung von Rechtssicherheit, die eingeleitete Planung zu der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 zeitgleich mit der vorgelegten Bauleitplanung abzuwickeln.

Die Ausführungen der Stadt Haan werden zur Kenntnis genommen.

Gegenwärtig wird, auch durch die Anregung der Stadt Haan, zusätzlich zu dem bereits vorliegenden „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden“, BBE Unternehmensberatung (2005) und den bereits in der Begründung ausführlich dargelegten Erwägungen eine Verträglichkeitsanalyse (BBE) erstellt, die sich sowohl mit dem Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt als auch dem geplanten Möbelmarkt einschließlich deren zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auseinandersetzt.

Im Mittelpunkt der Verträglichkeitsanalyse steht die Fragestellung, wie sich die geplante Einrichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelhauses konkret auf die städtebaulichen und raumordnerischen Belange der Nachbarkommunen, also auch die Stadt Haan, auswirkt.

Die Gutachter (BBE, Köln) vertreten als Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse 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 seien. Außerdem füge sich das Vorhaben idealtypisch in die Leitziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hilden – festgelegt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - ein.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse haben Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes gefunden, so dass auf dieser Ebene erneut eine dezidierte Auseinandersetzung mit den o.g. Belangen erfolgen kann.

Ob die geplanten Ansiedlungen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wird im Zuge der landesplanerischen Anpassung nach § 32 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Düsseldorf abschließend beurteilt. Hierbei fließen die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der IHK, der Handwerkskammer und des Einzelhandelsverbandes mit ein.

Die Stadt Hilden wird die zum „Altstandort“ vorgebrachten Anregungen der Stadt Haan im Zuge des Aufstellungsverfahrens und der zugehörigen der Abwägung zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 eingehend prüfen und öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander abwägen. Für die Inhalte und die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes 66 B 2. Änderung (VEP 7) „Westlich des Westrings“ hat die Abwägungsentscheidung indes keine Bedeutung.

1.5 Schreiben der Industrie- und Handelskammer (IHK) Düsseldorf vom 29.12.2006

Die Industrie und Handelskammer zu Düsseldorf weist in ihrer Stellungnahme im Wesentlichen auf die bestehende Diskrepanz zwischen der Variante 2 des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. auf das Erfordernis hin, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die max. Verkaufsflächen und Randsortimente festzuschreiben.

Der Anregung der IHK wird gefolgt.

In einem gemeinsamen Gespräch zwischen IHK, Stadt Hilden und Projekt-Entwickler im Januar

2007 hat man sich darauf verständigt, die beiden Sondergebiete als „SO für Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ (das ist der Bereich OBI) und als „SO für Möbelfachmarkt“ zu definieren. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 15.000 m², die Gesamtfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 1.300 m² festgelegt und so auch in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Der Bebauungsplan übernimmt die o.g. Festsetzungen für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

1.6 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 12.01.2007

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist im Wesentlichen auf das Erfordernis hin, ein Verkehrsgutachten zu erstellen (1) und die geplanten Werbungsanlagen von der Straßenbauverwaltung genehmigen zu lassen (2). Hinsichtlich der Nutzung spricht sich die Straßenbauverwaltung für eine vermeintlich nicht so verkehrsintensive gewerbliche Nutzung aus (3).

Zu 1.: Der Hinweis des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird zur Kenntnis genommen.

Zum Bebauungsplan 66 B 2. Änderung (VEP 7) „Westlich des Westrings“ in Hilden wurde eine verkehrliche Untersuchung beauftragt und eingeholt. Die Ergebnisse liegen seit Januar 2007 vor und werden dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen kurzfristig zur Verfügung gestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bauliche Änderungen weder am Knotenpunkt Auf dem Sand/ Westring/ Stichstraße noch am Knotenpunkt Westring/ Ellerstraße/ Hülsenstraße erforderlich sind. Durch eine Optimierung der Lichtsignalisierung an beiden Knotenpunkten sei es möglich, zu jeder Zeit eine zufrieden stellende Verkehrsqualität zu erhalten (QSV Stufe C; nahezu alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmer können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren oder –gehen. Die Wartezeiten wären spürbar. Beim Kraftfahrzeugverkehr träte im Mittel nur geringer Stau am Ende der Freigabezeit auf), das gilt nach Auffassung der Gutachter auch bei zwei Einzelhandelsprojekten im Plangebiet.

Zu 2.: Der Hinweis des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird zur Kenntnis genommen.

Art und Umfang der geplanten Werbeanlagen werden frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt.

Zu 3.: Der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird nicht entsprochen.

Der vorhabenbezogene Teil des Bebauungsplanes erhält die Ausweisung Sondergebiet Einzelhandel „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt“ und entspricht insofern in Art und Maß der baulichen Nutzungen den Festsetzungen des Vorentwurfes. Die zum Westring orientierte Fläche wird im Entwurf des Bebauungsplanes als Sondergebiet Einzelhandel „Möbel“ festgesetzt.

Die o. g. Verkehrsuntersuchung (IGS, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst) hat die geplante Nutzung in die Betrachtungen eingestellt, so dass auch hierzu aussagekräftige Ergebnisse vorliegen, die eine entsprechende Beurteilung durch den Landesbetrieb erlauben.

1.7 Schreiben der Stadt Solingen vom 22.01.2007

Die Stadt Solingen macht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Bedenken geltend,

die sich insbesondere gegen eine befürchtete Agglomeration von großflächigen Betrieben zur Koppelung von Einkäufen sowie die fehlende Darstellung der Gesamtplanung für das Gelände richten. Im Ergebnis müsse nachgewiesen werden, dass insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Zentren der Stadt Solingen und insbesondere für das Nebenzentrum Ohligs zu erwarten sein.

Ferner weist die Stadt Solingen auf das regionale Einzelhandelskonzept für das bergische Städtedreieck hin, das nun mehr durch drei Räte verabschiedet worden sei.

Die Ausführungen der Stadt Solingen werden zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der Stadt Hilden kann an dem hier betroffenen Standort keine Einzelhandels-Agglomeration in dem von der Stadt Solingen beschriebenen Sinne entstehen. Es handelt sich um ein Projekt, nach dessen Umsetzung sich vor Ort zwei Einzelhandelsbetriebe befinden; ein Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt und ein Möbelfachmarkt.

Gegenwärtig wird, auch durch die Anregung der Stadt Solingen, zusätzlich zu dem bereits vorliegenden „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden“, BBE Unternehmensberatung (2005) und den bereits in der Begründung ausführlich dargelegten Erwägungen eine Verträglichkeitsanalyse (BBE) erstellt, die sich sowohl mit dem Bau- und Gartenfachmarkt als auch dem geplanten Möbelmarkt einschließlich deren zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auseinandersetzt.

Im Mittelpunkt der Auswirkungsanalyse steht die Fragestellung, wie sich die geplante Einrichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelhauses konkret auf die städtebaulichen und raumordnerischen Belange der Nachbarkommunen, also auch die Stadt Solingen, auswirkt.

Die Gutachter (BBE, Köln) vertreten als Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse 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 seien. Außerdem füge sich das Vorhaben idealtypisch in die Leitziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hilden – festgelegt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - ein.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse haben Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes gefunden, so dass auf dieser Ebene erneut eine dezidierte Auseinandersetzung mit den o.g. Belangen erfolgen kann.

Um die Raumrelevanz der durch den Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung (VEP 7) vorbereiteten Projekte zu prüfen, wurde die Bezirksregierung zwecks Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 (1) LPIG um die Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme gebeten.

Ob die geplante Ansiedlung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wird im Zuge der landesplanerischen Anpassung nach § 32 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Düsseldorf abschließend beurteilt. Hierbei fließen die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der IHK, der Handwerkskammer und des Einzelhandelsverbandes mit ein.

Der Hinweis auf das Einzelhandelskonzept für das bergische Städtedreieck wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung bzw. bei der Erstellung des Durchführungsvertrages in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

1.9 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 25.01.2007

Der Kreis Mettmann äußert in keiner seiner behördlichen Funktionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änderung – Westlich des Westrings (VEP 7). Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2. die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 B (VEP Nr. 7) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zur Zeit gültigen Fassung.

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.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung sowie des Umweltberichtes vom 07.03. 2007 zugrunde.“

(G. Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Die Verfahren zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden sowie zum Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung (VEP Nr. 7) wurden am 3.5.2006 durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses eingeleitet.

Betroffen ist das Grundstück Westring 7, westlich der Straße Westring gelegen und ehemals Betriebsgrundstück der Fa. Kappa.

Nach der Aufgabe der Nutzung durch die Fa. Kappa stand das Gelände eine Zeit lang leer, nun soll an dieser Stelle eine neue Nutzung entstehen; in erster Linie geht es um die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes der OBI-Kette.

Eine derartige Nutzung steht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden und entspricht somit den Zielen der Hildener Stadtentwicklung. Zur Umsetzung ist allerdings die Schaffung aktuellen Planungsrechtes erforderlich.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies die Umwandlung der bisherigen FNP-Ausweisung „GI Industriegebiet“ in „SO- Sondergebiet“ (im Detail handelt es sich um zwei Sondergebiete: eines für einen Bau-, Heimwerker- und Garten-Fachmarkt, ein weiteres für einen Möbelfachmarkt).

Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beinhaltet dies die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 B zwecks Festsetzung von zwei Sondergebieten Einzelhandel der Zweckbestimmungen „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ und „Möbel“ anstelle eines Industriegebietes i.S. § 9 BauNVO (GI).

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 B, 2. Änderung für das gleiche Plangebiet betrieben, in der Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 7. Dieser wird durch das Planungsbüro Holger Fischer, Linden, erstellt.

Im Dezember 2006/Januar 2007 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Dezember 2006 wurde die entsprechende Bürgeranhörung durchgeführt.

Die Bezirksplanungsstelle der Bezirksregierung Düsseldorf wurde Anfang November angeschrieben, um die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu überprüfen (vorgeschrieben bei großflächigem Einzelhandel). Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksplanungsstelle wurden die Inhalte der beiden Bauleitpläne überarbeitet und konkretisiert; u.a. ist die Ausweisung zweier inhaltlich konkret beschriebener Sondergebiete mit der Festschreibung der Höchstgrenzen zentrenrelevanter Randsortimente schon im Flächennutzungsplan ein Ergebnis).

Die bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden im Beschlussvorschlag aufgeführt und entsprechend abgehandelt, teilweise wird den Anregungen nachgekommen.

Es haben sich aus Sicht der Verwaltung keine wirklich durchgreifenden Änderungsnotwendigkeiten ergeben, allerdings sind Präzisierungen erfolgt, insbesondere hinsichtlich der Nutzung auf dem verbleibenden Restgrundstück.

Die ursprünglich auch noch verfolgte Planvariante (im Bebauungsplan-Verfahren) mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche direkt am Westring für die nicht von OBI benötigten Flächen wird nicht weiter verfolgt.

Der Projektentwickler wird diese Fläche in der Größenordnung von ca. 10.000 m² für die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 5.000 m² (davon max. 500m² zentrenrelevantes Randsortiment) nutzen (Möbel-Boss).

Nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Hilden im April kann die Offenlage des Bebau-

ungsplanes Nr. 66 B, 2.Änderung parallel zur Offenlage der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Monaten Mai/ Juni 2007 erfolgen.

(G. Scheib)