



DIN EN ISO 9001: 2000/ DIN EN ISO 14001: 1996
Zertifikat Nr. 71 150 F 00122

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

StadtUmBau GmbH
Basiliikastr. 10
47623 KEVELAER

Wald und Holz.NRW.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

Forstamt Mettmann

Goldberger Str. 32, 40822 Mettmann

Tel.: 02104/9835-0

Fax: 02104/9835-85

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

Web: wald-und-holz.nrw.de

Bearbeiter: Manfred Vohmann

Durchwahl: 02104/983522

Mobil: 0171/5870422

Az: 25.05.04-20

Datum: 5. Dezember 2006.

Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 A Bereich Richrather Str./Lehmkuhler Weg

hier: Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 30.11.2006

Meine Stellungnahme vom 07.08.2001/34. Änd. FNP v. 07.08.2001

Sehr geehrter Herr Bertram,

unter der auflösenden Bedingung des rechtlichen Bestandes der verbindlichen Regelung der Ersatzaufforstung für die im Plangebiet notwendige Waldumwandlung – siehe beiliegende Erklärung der Stadt Hilden vom 29.10.2002 zur 34. Änd. des FNP – erkläre ich die Belange des Waldes auch in diesem Bauleitplanverfahren für berücksichtigt.

Ich darf darauf verweisen, dass die Einigung zwischen UFB, ULB und Planungsträger eine 0,50 ha große Ersatzaufforstung in der Gemarkung Langenberg betrifft.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

(Vohmann)

Landesforstverwaltung



NRW.

Der Bürgermeister



Hilden

Fachbereich Planung

Hausanschrift Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Postanschrift: Stadtverwaltung · Postfach 880 · 40708 Hilden

Untere Forstbehörde
beim Forstamt Mettmann
Goldberger Straße 32

40822 Mettmann

Forstamt Mettmann	
<i>WVL</i>	31. Okt. 2002
AZ: 25.05.04-10	
Mein Name	Eris Holsträter
Mein Zimmer	440
Mein Zeichen	IV/1-62-Hol
Mein Telefon	02103 / 72-420
Mein Telefax	02103 / 72-622
Meine eMail	iris.holstraeter@hilden.de
Ihre Nachr. vom	07.08.2001
Ihr Zeichen	25.05-04-10
Datum	29.10.2002
Öffnungszeiten	Mo + Fr. 8 - 12 Uhr, Di + Mi 8 - 16 Uhr, Do 8 - 18 Uhr
Buslinien	781, 783 u. 784 - Haltestelle "Am Rathaus"

4.1.06

34. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Richrather Straße, Lehmkuhler Weg;

Bez.: Ihr Schreiben vom 07.08.2001

noch nicht rechtskräftig

WVL 31.12.05 PL

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 24.09.2002 über die eingegangenen Anregungen zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beraten und bezüglich Ihrer Eingabe wie folgt Stellung genommen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2 A, 1. Änderung wurde inzwischen eine vertragliche Regelung bezüglich der Ersatzaufforstung getroffen, die auch dem Durchführungsvertrag des Vorhaben- und Erschließungsplanes beiliegt. In der Gemarkung Langenberg, Flur 6, Flurstück 146 und Flur 7, Flurstück 32 wird in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde sowie der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann eine 0,5 ha große Fläche aufgeforstet. Dieses muss spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschehen.

Die Angaben zur Lage der Aufforstungsfläche werden in den Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

Diesen Beschluss gebe ich Ihnen hiermit zur Kenntnis.

Außerdem teile ich Ihnen mit, dass die 34. Flächennutzungsplanänderung in Kürze der Bezirksregierung Düsseldorf angezeigt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Holsträter)
Techn. Angest.

OK

WVL 31.12.05 PL

noch nicht rechtskräftig

WVL 31.12.05 PL

BRW

BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 22 80 · 42786 Haan

StadtUmbau GmbH
Basilikastraße 10

47623 Kevelaer



Gruiten
Düsselberger Straße 2
42781 Haan

Telefon (0 21 04) 89 13-0
Telefax (0 21 04) 89 13 88
E-Mail brw@brw-haan.de
Internet www.brw-haan.de
Auskunft erteilt – Nebenstelle
Frau Kolk -236

E-Mail
Marita.Kolk@brw-haan.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
30.11.2006

Unser Zeichen
UR-BP-1687-KL

Datum
06.12.2006

Bebauungsplan Nr. 2A 1. Änderung
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Entwurf bestehen unsererseits zwar keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch kann eine endgültige Beurteilung erst nach der Vorlage eines Entwässerungskonzeptes erfolgen. Dieses ist gegebenenfalls frühzeitig mit uns abzustimmen.

Mit freundlichem Gruß
i. A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Emig', written over a horizontal line.

Dipl.-Ing. Emig

Q. 12/12



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

Stroops Immobilien
Herrn Donath
Fax 02832/78989

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Jan Peter Bertram
Basilikastraße 10
47623 Kevelaer

Stadt Hilden
Franz Holsteiner

Fax 02103/72622

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

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

11. Dezember 2006

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
30.11.2006

Unser Zeichen
III Jab/mk

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

**Bebauungsplan Nr. 2A der Stadt Hilden - Richrather Straße / Lehmkuhler Weg -
1. Änderung (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8)**

Sehr geehrter Herr Bertram,

mit Schreiben vom 30.11.2006 haben Sie uns, bis zum 13.01.2007 um Stellungnahme zu oben genanntem Vorhaben- und Erschließungsplan. Das zirka 1,1 Hektar große Plangebiet liegt im Süden von Hilden, östlich der Richrather Straße, nördlich des Lehmkuhler Weges. Laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan ist hier Wohnbaufläche festgesetzt. Das Plangebiet wird im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wie ein allgemeines Wohngebiet (WA) gewertet.

Geplant sind hier ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt. Das Lebensmittelgeschäft soll über eine Verkaufsfläche von 699 qm, der Getränkemarkt über eine Verkaufsfläche von 700 qm verfügen.

Laut § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet Läden, die der Versorgung dienen, zulässig.

Da beide Ladeneinheiten bauplanungsrechtlich als kleinflächig zu werten sind, bestehen gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf unsere Stellungnahme vom 25. Juli 2006, in der wir die Auffassung des vorgelegten Gutachtens geteilt haben, das sich durch die Ansiedlung des geplanten Einzelhandels, die Nahversorgungssituation der Menschen im Hildener Süden verbessert wird. Negative städtebauliche Auswirkungen auf angrenzende Versorgungsbereiche - sowohl in Hilden als auch in Langenfeld - konnten ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr

Dr. Vera Jablonowski





Stadt Langenfeld Der Bürgermeister

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

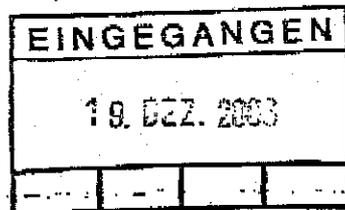
Konten der Stadtkasse:
Stadt-Sparkasse Langenfeld,
Kto 200 022,
(BLZ 375 517 80)
Postbank Köln,
Kto 41 48-506,
(BLZ 370 100 50)
und bei allen
ortsansässigen Banken

Stadt Langenfeld Rhld. - Postfach 1565 - 40740 Langenfeld

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

Stadtverwaltung Hilden
Postfach 880

40708 Hilden



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@langensfeld.de
Mein Zeichen	►	510
Datum	►	11.12.2006

Vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes 2a am Lehmkuhler Weg in der Stadt Hilden
Beteiligung der Stadt Langenfeld gemäß § 2(2) und § 4 (1) BauGB
Schreiben der StadtUmbau GmbH, Kevelaer vom 30.11.2006

Seitens der Stadt Langenfeld bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Hilden erhebliche Bedenken.

Die Planungsabsichten der Stadt Hilden auf dem alllastenbehafteten Grundstück am Lehmkuhler Weg Einzelhandelseinrichtungen in unterschiedlicher Ausprägung und Größe anzusiedeln zu wollen bestehen schon seit Ende der 1990er Jahre, wurden aber trotz mehrfacher Anläufe bislang nie zum Abschluss geführt.

In diesen vorangegangenen Planverfahren hat sich die Stadt Langenfeld stets gegen eine Einzelhandelsansiedlung an diesem lediglich 400m von der Stadtgrenze entfernten Standort, aufgrund der zu erwartenden gravierenden Auswirkungen im Bezug auf die Sicherung des bestehenden Stadtteilzentrums von Richrath als auch die nachhaltige Verbesserung bzw. den Aufbau einer eigenen Nahversorgung für den derzeit unterversorgten Bereich Richrath-Nord ausgesprochen.

Das nun geplante Vorhaben ist mit insgesamt 1.430 m² großflächig i.S. des § 11 (3) der BauNVO und dient nicht vorwiegend der Nahversorgung, da mehr als 50% der Umsatzerwartung außerhalb des engeren Einzugsbereiches (Zone 1) generiert werden sollen. Zudem erscheinen die Umsatzerwartungen als deutlich zu gering angesetzt. Das Gutachten der Dr. Lademann & Partner GmbH, Hamburg zu einem noch 2004 auf dem Grundstück am Lehmkuhler Weg geplanten Vollsortimenter mit Getränkemarkt in etwa gleicher Größenordnung ging von mindestens 6 Mio. Euro Umsatz aus.

Unterstrichen wird die vorrangig nicht auf die Nahversorgung ausgerichtete Ansiedlung durch die Aussage in der Verträglichkeitsstudie der Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbH, dass die unmittelbare Lage an der Richrather Straße es ermöglicht, grundsätzlich einen größeren Einzugsbereich zu erschließen.

Über die offensichtlich vorwiegend Pkw-orientierte Ausrichtung des Discounters kann auch nicht die angeblich unterdurchschnittliche Ausstattung mit Stellplätzen je m² Verkaufsfläche hinwegtäuschen, wenn man völlig unrealistisch 50% der insgesamt 90 Stellplätze dem Getränkemarkt zuordnet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, da der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche darstellt, in der lediglich Einzelhandelsbetriebe mit überwiegender Nahversorgungsfunktion zulässig sind. Hier bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche.

Die Unterversorgung des Stadtteils Hilden-Süd insgesamt mit Waren des täglichen Bedarfs wird seitens der Stadt Langerfeld nicht bestritten, doch sollte dieses Defizit nicht durch großflächige Ansiedlungen am Rande des Stadtgebietes zu Lasten der gewachsenen Versorgungsbereiche in Hilden selbst (St. Konrad-Allee) und in Langerfeld-Richrath erfolgen. Die Wiedereröffnung des Cap-Marktes am Erikaweg stellt ein positives, nachahmenswertes Beispiel dar.

Die bereits heute erheblichen Kaufkraftabflüsse aus dem Bereich Richrath-Nord in Richtung Hilden werden sich durch die Ansiedlung am Lehmkuhler Weg deutlich verstärken. Die geplante Ansiedlung in Hilden am Lehmkuhler Weg nahe der Langerfelder Stadtgrenze verhindert somit nachhaltig und dauerhaft den Aufbau und die Verbesserung einer eigenen angemessenen Nahversorgung in Richrath-Nord. Diese städtebaulichen Auswirkungen sind in der o.g. Verträglichkeitsstudie nicht thematisiert und müssen zwingend durch die Stadt Hilden untersucht werden.

Es wird angeregt, das geplante „non food-Sortiment“ explizit durch Festsetzung (z.B. auf 10%) zu beschränken. Die in der textlichen Festsetzung derzeit gewählte Formulierung „Gebrauchsgüter aller Art“ lässt grundsätzlich auch einen Verkauf von „non food-Sortimenten“ auf der Gesamtfläche von 730m² zu.

Des Weiteren wird empfohlen, die Einstufung der umliegenden Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet im Schallgutachten zu überprüfen. Hier handelt es sich in der Örtlichkeit wohl eher um reine Wohngebiete, so dass die Richtwerte der TA Lärm durch das geplante Vorhaben nicht mehr eingehalten werden können.

Auch wenn es nur am Rande in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angesprochen wird, steht als das eigentliche öffentliche Interesse der Stadt Hilden die Sanierung der vorhandenen Altlast am Lehmkuhler Weg im Vordergrund. Dieser nicht städtebauliche Aspekt einer für die Stadt Hilden kostenlosen Sanierung der Altlast durch den Investor kann nach Ansicht der Stadt Langerfeld kein maßgeblicher Grund dafür sein, eine Entscheidung für die Ansiedlung eines überdimensionierten Einzelhandelsvorhabens am Stadtrand zu treffen, welcher nachhaltig und dauerhaft den Aufbau und die Verbesserung einer eigenen angemessenen Nahversorgung in Richrath-Nord verhindert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Weber

Stadtwerke Hilden GmbH • Postfach 805 • 40706 Hilden

Stadtwerke Hilden GmbH
Am Feuerwehrhaus 1 • 40724 Hilden
Telefon 02103 795-0 • Telefax 02103 795-130

StadtUmBau GmbH
Basilikastr. 10

47623 Kevelaer

Stadt Hilden / Frau Holsträter 02103/72622
Schoofs GmbH / Herta Donath 02832/70989

Center Netze

Ansprechpartner: Günter Friese

Telefon: 02103 795-134

Telefax: 02103 795-130

E-Mail: guenter.friese@stadtwerke-hilden.de

Datum: 8. Januar 2007

Bebauungsplan Nr. 2A der Stadt Hilden, 1. Änderung

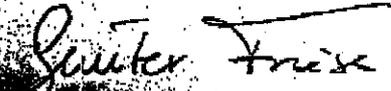
Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Planentwurf können wir zustimmen.

Sobald Sie den Energiebedarf für dieses Bauvorhaben ermittelt haben, bitten wir Sie sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Hilden GmbH


Günter Friese





Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

StadtUmBau GmbH

Basilikastraße 10

47623 Kevelaer

Ihr Schreiben 30.11.06
Aktenzeichen 63-2
Datum 11. Januar 2007

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

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 2A – 1. Änderung der Stadt Hilden
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Richrather Str. / Lehmkuhler Weg

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.

Umweltprüfung/ Artenschutz:

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Im Umweltbericht ist unter Punkt 15.2.2 dargelegt worden, dass „keine detaillierten Erhebungen zur Fauna des Untersuchungsraumes bzw. einzelner Tiergruppen oder- arten vorliegen“. Diese Aussage ist unzureichend.

Die Umweltprüfung oder der LBP sollte eine gutachterliche Aussage beinhalten, ob im Plangebiet Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten gemäß § 10 Absatz 2 Ziffer 11 BNatSchG sowie europäische Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG - Vogelschutz-Richtlinie (V- RL) betroffen sind.

Eingriffsregelung:

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erarbeitet.

Es wird angeregt die im LBP beschriebene externe Maßnahme (siehe Punkt 7 LBP) in einer Karte darzustellen und mit der ULB abzustimmen. Hier erfolgt dann der Eintrag in das Kompensationskataster des Kreises. Damit die zusätzlich durch das Forstrecht begründete Ersatzaufforstung in der Gemarkung Langenberg ebenfalls in das Kataster eingetragen werden kann, wird auch um Übersendung einer diesbezüglichen Kartendarstellung gebeten.

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

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

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do, von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43

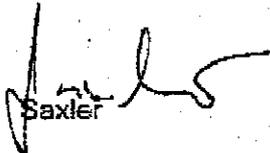
11. 2006 des Sachverständigenbüros TERRA Umwelt Consulting GmbH sowie aus dem „Baugrundgutachten“ vom 12. 10. 2006 des Sachverständigenbüros Dr. Koppelberg & Gerdes sind umzusetzen bzw. zu beachten. Entsprechend dem Konzept des Ingenieurbüros Friedrich und Krämer vom 09. 05. 2001 ist die Sanierungsuntersuchung zu vervollständigen und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann (UBB) vor Baubeginn zu Prüfung vorzulegen.
3. Die Einleitung von Niederschlags-, Sicker- oder Abwasser in den Untergrund ist im Ablagerungsbereich auszuschließen.
 4. Im Vorfeld baulicher Maßnahmen bzw. im Rahmen der entsprechenden baurechtlichen Verfahren ist die UBB zu beteiligen.
-

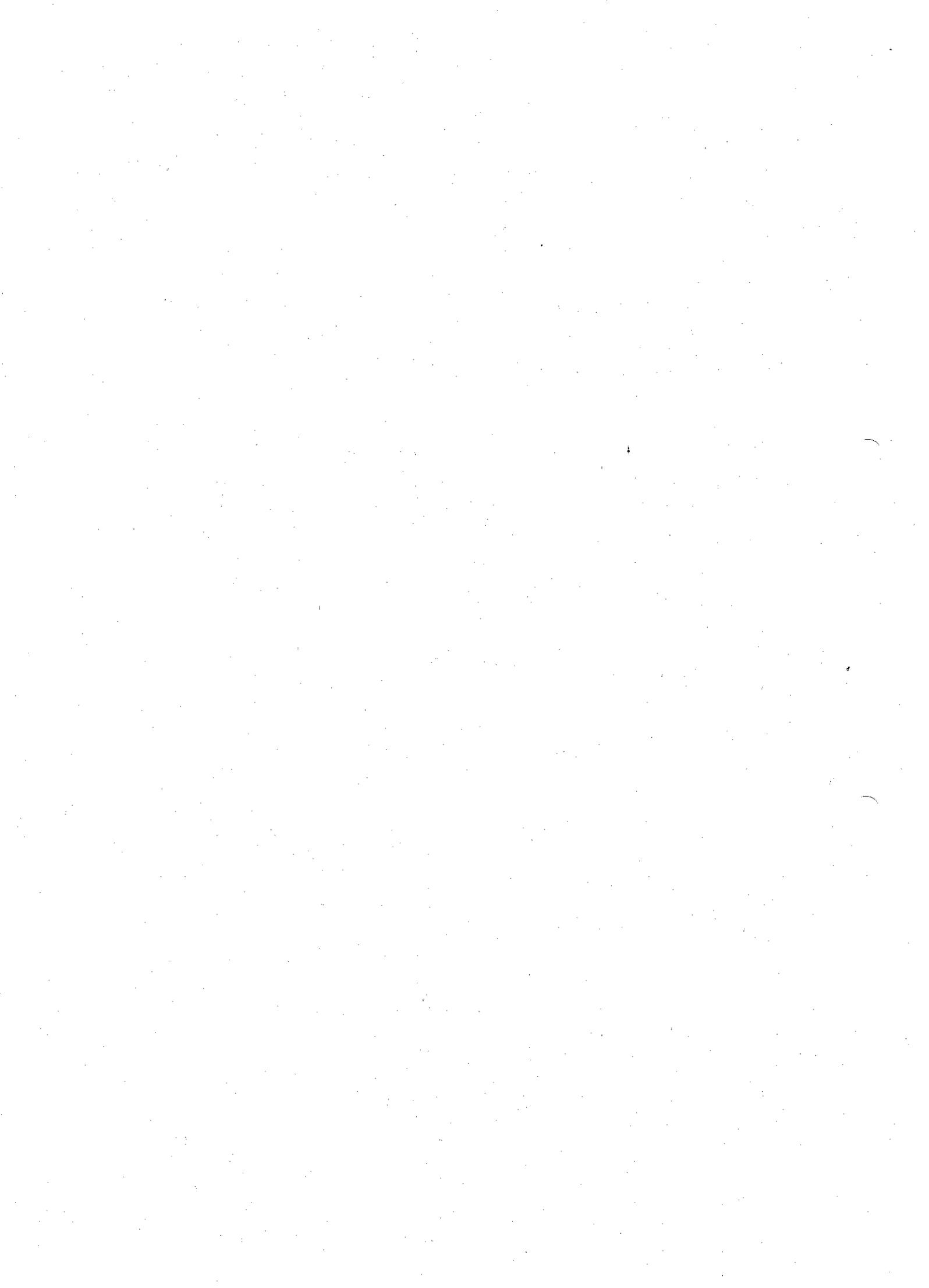
Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:
Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus planungsrechtlicher Sicht:
Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Hilden den gesamten betroffenen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die og. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im Auftrag


Saxler





Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Planungs- und Baucenter Ruhr
Postfach 102343 - 45023 Essen

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
47623 Kevelaer

Planungs- und Baucenter Ruhr

Kontakt: Herr Raabe
Telefon: 0201-7298-368
Fax: 0201-7298-484
E-Mail:
Zeichen: 21100/40400/Ra-2.10.07.06_BP Nr. 2A
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 12.01.2007

Bauleitplanung - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

hier: Bebauungsplan Nr. 2 A der Stadt Hilden, 1. Änd. (VEP-Nr. 8)

Ihr Schreiben vom 30.11.2006

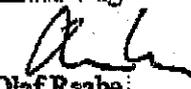
Sehr geehrte Damen und Herren,

zur L 403 dürfen aus Verkehrssicherheitsgründen keine neuen Zufahrten angelegt werden.

Anlagen der Außenwerbung bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Im unmittelbaren Einmündungsbereich sind wegen der Lichtsignalanlage keine Werbeanlagen zulässig. Entlang der L 403 ist ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festzusetzen (Bushaltestelle/Knotenpunkt).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Olaf Raabe



Stadtbau
Basilikastrasse 10
47623 Kevelaer

per Fax als Vorabbenachrichtigung
an 02832-972900

Bund für Umwelt- und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Kirchhofstraße 26
40721 Hilden
Tel. 02103/56030

Hilden, den 13.01.2007

Betr.: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2A, 1. Änderung und 34. Änderung des
Flächennutzungsplans.
(Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.8, Hilden, Lehmkuhler Weg)
Beteiligung des BUND als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst weisen wir daraufhin, dass der vorgelegte Vorhaben- und
Erschließungsplan selbst für eine vorläufige Stellungnahme nur eine dürftige
Basis bilden kann.

1. Es fehlt in der vorgelegten Planung an der Begründung, weshalb dieser
Behandlungsplan überhaupt den gemeinschaftlichen Interessen der
Bürgerinnen und Bürger und den städtebaulichen Bedürfnissen der Stadt
Hilden entsprechen soll.

Hier soll eine Gesamteinzelhandelsfläche von 1.428 QM Fläche am
Stadtrand von Hilden neu aufgebaut werden, wofür weder der Bedarf
noch die Unschädlichkeit für die bestehende Versorgung der
Bevölkerung im Hildener Süden argumentiert und abgewogen wird.
Insofern sehen wir erhebliche Planungsmängel und vor allem eine
Gefährdung des gerade mit öffentlichen Fördermitteln gestarteten CAP-
marktes am Strauch. Dessen Vorreiter-Rolle als Marktöffner in diesem
Stadtteil soll jetzt einem privaten Investor zum Erfolg im Verdrän-
gungswettbewerb des Einzelhandels verhelfen. Dies ist auch angesichts
der zu erwartenden schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung zu sehen.
Hier regen wir das Belassen der vorhandenen Brach- und Grünflächen im
Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Verzicht auf Ansiedlung
neuer Billigmärkte an.

2. Dem Atlaskataster des Kreis Mettmann ist zu diesem Gelände
lediglich folgende Empfehlung zu entnehmen: „sollte aufgrund der



STADTWERKE SOLINGEN GMBH · 42648 Solingen

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
47623 Kevelaer

Stadt Hilden - Frau Holstraße
Stroop GmbH - Herr Donath

02103 / 72622
02832 / 70989

Öffnungszeiten:

Mo.-Mi. 8.00 - 15.00 Uhr
Do. 8.00 - 18.00 Uhr
Fr. 8.00 - 12.00 Uhr

Bushaltestelle:
"Stadtwerke"
Linie 681

Auskunft erteilt: Herr Hammesfahr

Telefon: 0212 / 295- 2702

Telefax: 0212 / 295- 2796

Datum/Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen
T 3.1/Ham

Datum
16.01.2007

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
Bebauungsplan Nr. 2A der Stadt Hilden, 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

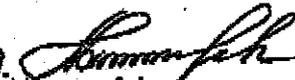
das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa unsere Wassergewinnung Hilden Karnap.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen Änderung des Bebauungsplanes.

Die Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen und Auflagen insbesondere der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wassergewinnung Hilden- Karnap sowie den heute üblichen Anforderungen an Wasserschutzgebiete setzen wir voraus.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. 
Kellner

i.A. 
Hammesfahr

Stadtwerke Solingen GmbH
Beethovenstraße 210
42655 Solingen
Postfach 10 01 48
42648 Solingen

Telefon 0212 / 295-0
Telefax 0212 / 295-1414
e-mail info@sws-solingen.de
www.sws-solingen.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bernd Krebs
Geschäftsführer:
Dr. Christian Becker
Dipl.-Betriebswirt Conrad Troullier

Stadt-Sparkasse Solingen
Konto-Nr. 1024 BLZ 342 500 00
Sitz der Gesellschaft: Solingen
Amtsgericht Solingen HRB 4142





Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Telefon 0211 5778-237

Fax 0211 5778-134

Bürgermeister
der Stadt Hilden
– Fb1-Planung –
Postfach 880



40708 Hilden

poststelle@brd.nrw.de

Zimmer 237

Auskunft erteilt:

Herr Ohk - Immissionsschutz

Frau Marschollek - Wasserwirtschaft

Aktenzeichen

53.1.14.02.5.5-271/06

bei Antwort bitte angeben

M. Heide
21.

Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änd. (VEP Nr. 8)

Plangebiet: Richrather Straße, Lehmkuhler Weg
Beteiligung gemäß § 4 BauGB

Datum: 15.01.2007

Schreiben vom 30.11.2006 der Stadt Umbau Ingenieurgesellschaft
mbH

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Schanzenstr. 90

40549 Düsseldorf

Postanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon 0211 475-0

Fax 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

1.) Immissionsschutz

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

Wie der Begründung zum Bauleitplanverfahren zu entnehmen ist, wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Ich bitte um Vorlage des Gutachtens damit ich das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht beurteilen kann.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach erfolgter Vorlage des Gutachtens erfolgen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U70 - Krefeld,

U74-Lörick, U75-Neuss, U76-

Krefeld, U77-Seestern

Haltestelle:

Belsenplatz

Über Belsenstr. und Schanzenstr. 10 min. Fußweg

2.) Wasserwirtschaft

2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des WSG „Hilden-Karnap“.

Im B-Plan ist die Schutzzonengrenze bzw. eine Kennzeichnung gem. §9 (6) des BauGB darzustellen.

Die Festlegungen der SG-VO vom 17.12.1975 sind zu beachten.

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 West LB AG

IBAN:

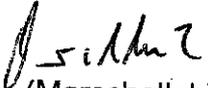
DE4130050000004100012

2.2 Abwasserbehandlung und -ableitung

Die abwassertechnische Erschließung des B-Plangebietes ist gesichert, wenn nachfolgende Maßnahmen umgesetzt werden:

1. Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit den entsprechenden Nachweisen zur hydraulischen Aufnahmekapazität vorhandener Anlagen
2. Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens
3. Die abwassertechnische Erschließung (gem. §123 des BauGB) ist gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und Abwasserreinigung den a.a.R.d.T. entsprechen.

Im Auftrag


(Marschollek)



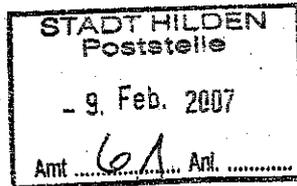
Bezirksregierung Düsseldorf

9.13/2

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Telefon 0211 5778-237
Fax 0211 5778-134

Bürgermeister
der Stadt Hilden
- Fb1-Planung -
Postfach 880



poststelle@brd.nrw.de

40708 Hilden

Zimmer 237
Auskunft erteilt:
Herr Ohk

Handwritten notes: 122, 122, and a signature.

Aktenzeichen
53.1.14.02.5.5-19/07
bei Antwort bitte angeben

Bebauungsplan Nr. 2a, 1. Änderung, Lehmkuhler Weg
Schalltechnisches Gutachten des TÜV Nord vom 20.10.2006, G.-Nr.
3.3/907/06

Datum: 07.02.2007

Schreiben der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH vom 22.01.2007

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Mit dem o.g. Schreiben übersandte mir die StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH das schalltechnische Gutachten des TÜV Nord zu dem Bebauungsplanverfahren 2a, 1. Änderung.

Schanzenstr. 90
40549 Düsseldorf
Postanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon 0211 475-0
Fax 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für WA werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Maßnahmen und Randbedingungen des Gutachtens eingehalten.

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U70 - Krefeld,
U74-Lörick, U75-Neuss, U76-
Krefeld, U77-Seestern
Haltestelle:
Belsenplatz
Über Belsenstr. und Schanzenstr. 10 min. Fußweg

Die Bewertung des Immissionsortes IP 1 ist allerdings nicht nachvollziehbar. Aus hiesiger Sicht liegt dieser im Bebauungszusammenhang mit dem IP 2 und dem Plangebiet und ist damit ebenfalls als WA zu beurteilen. Der Immissionsrichtwert für WA wird allerdings auch hier eingehalten.

Im Auftrag

(Ohk)

Ab dem 1. Januar ist das
Staatliche Umweltamt Düsseldorf
in die Bezirksregierung Düsseldorf integriert.
Die neue Postanschrift lautet:
Bezirksregierung Düsseldorf
Postfach 300865
40408 Düsseldorf

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

**Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung (VEP Nr. 8);
hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Protokoll der Bürgeranhörung am 18.01.2007

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 16.08.2006 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 A, 1. Änderung (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8) für den Bereich Richrather Straße, Lehmkuhler Weg beschlossen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 486 und 427 in Flur 21 der Gemarkung Hilden, im nordöstlichen Eckbereich von der Richrather Straße und dem Lehmkuhler Weg.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 18.01.2007 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Direkt angrenzend an das Plangebiet wurden schriftlich die Eigentümer und Hausvorstände eingeladen, und in der weiteren Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internet-Seite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Herr Corbat
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Rech, Herr Stuhlträger, Herr Groll, Frau Holsträter
4. Planungsbüro/ Vorhabensträger: Herr Hardt (Büro StadtUmBau), Herr Beilhartz (Firma Schoofs)

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 18.10 Uhr und stellte die Vertreter der Verwaltung, sowie den Vertreter des Planungsbüros und anwesende Gutachter vor.

Er informierte die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll werde, erläuterte den Ablauf der Bürgeranhörung und wies auf deren Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hin.

Herr Hardt erläuterte dann den Inhalt des vorgestellten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 2 A, 1. Änderung (VEP Nr. 8) und in Kürze die zum Planverfahren erstellten Gutachten.

Sodann wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung gebeten:

Stellungnahmen und Anregungen zum Thema Bebauung/ Nutzung:

Es wurde gefragt, ob tatsächlich zwei Werbepylone geplant sind, so wie sie im Gestaltungsplan eingezeichnet wurden, und darauf aufmerksam gemacht, dass die Planung eines Pylons mit 6 m Höhe zusammen mit der Parkplatzzufahrt gegenüber eines Wohnhauses für die Anwohner dieses Hauses eine Zumutung seien. Zudem wurde angeregt, dass im Bebauungsplan eine Beleuchtung der Pylone ausgeschlossen wird. Weiterhin regte ein Anwohner an, dass die Fassadenflächen beider Märkte zum Lehmkuhler Weg weitgehend von Werbung freigehalten werden.

Ein Anwohner erkundigte sich, ob der Standort der Altglascontainer am Lehmkuhler Weg erhalten bleibt und die Leergutannahme des geplanten Getränkemarktes innerhalb des Gebäudes erfolgen soll. *(Die Frage wurde seitens der Verwaltung bejaht).*

Bereits bei der Informationsveranstaltung des Vorhabensträgers (Fa. Schoofs) wurde angeregt, den Getränkemarkt nach Norden zu verschieben. Diese Anregung wurde nochmals wiederholt. Von einem Anwesenden wurde darauf hingewiesen, dass sowohl der Garagenhof als auch die Lärmschutzwand verdreckt und beschmiert würden und Schmutzecken entstünden. *(Herr Groll erläuterte dazu, dass es sich um private Anlagen handeln wird, die daher auch regelmäßig gepflegt werden.)*

Mehrere Teilnehmer machten auf die Frage der Notwendigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes allgemein und die Konkurrenz zu dem gerade eröffneten CAP-Markt aufmerksam, der an der Grenze des 800 m Einzugsbereiches liegt, und sahen eine Gefährdung für die Arbeitsplätze der dortigen Mitarbeiter. Es wurde in dem Zusammenhang auch auf die Unverträglichkeit des ehemaligen EDEKA-Ladens am Strauch und dem deswegen schon lange geschlossenen EDEKA-Marktes am Lehmkuhler Weg hingewiesen. *(Herr Hardt erläuterte daraufhin Ergebnisse aus der Verträglichkeitsstudie und wies daraufhin, dass die Konkurrenz zu den umliegenden Märkten inklusive zum CAP-Markt untersucht und als verträglich eingestuft wurden. Auch die Betreiber des CAP-Marktes hätten dieses vor ihrer Ansiedlung untersucht, da sie von den Planungen wussten. Zudem würde sich der CAP-Markt als Vollversorger mit dem PLUS-Markt als Discounter ergänzen. Herr Stuhlträger wies auf die Inhalte des städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes hin, das sich mit diesem Thema direkt auseinandergesetzt hätte und keine erheblichen Probleme in dem Nebeneinander sähe.)*

Auch der weitere zeitliche Ablauf des Projektes war von Interesse und wurde folgendermaßen beantwortet: *(Vorgesehen sind im ca. Mai/ Juni die Offenlage des Bebauungsplanes; das Erreichen des Planungsrechtes Ende des Jahres und der Baubeginn dann ca. Anfang 2008.)*

Stellungnahmen zum Thema Verkehr/ Erschließung/ Stellplätze:

Ein Herr stellte in Frage, ob die Stellplätze auf dem geplanten Parkplatz für den Kundenverkehr der Märkte ausreichen, da die angenommenen 200 Fahrzeuge pro Stunde auf eine Unterdeckung hinwiesen. *(Der Verkehrsgutachter erläuterte daraufhin, dass es sich um 100 PKW die rein, und 100 die raus fahren, handele und man mit einer Parkzeit von im Schnitt einer halben Stunde rechne, so dass die Stellplatzzahl ausreiche. Zudem gelte die genannte Zahl nur für die Spitzenbelastung.)*

Thematisiert wurde die Bushaltestelle am Lehmkuhler Weg. Es erfolgte der Hinweis, dass diese in dem Verkehrsgutachten mit ihren Haltezeiten keine Berücksichtigung fände und es zu Problemen im Zufahrtsbereich des Marktes kommen könnte. *(Der Verkehrsgutachter führte dazu aus, dass eine durch den Bushalt entstehende Verzögerung beim links abbiegen auf den Lehmkuhler Weg, von der Richrather Straße aus, kein Problem für den fließenden Verkehr auf der Richrather Straße erzeugt, da es hier eine Linksabbiegerspur gibt, die Straßenbreite also ausreichend sei. Herr Groll ergänzte, dass die Auswirkungen gering seien, da es sich um die vorletzte Haltestelle der Strecke der O3 handele, wo kaum noch jemand einsteige, und die Haltezeiten daher kurz seien.)* Ein Anwesender meinte dazu, dass durch den Markt auch Nutzer des Busses hinzukämen. *(Diese Nutzer könnten dann bei den PKW-Nutzern abgerechnet werden, meinte Herr Groll.)* Ein anderer verwies auf die bereits erfolgte Beschwerde der Mieter des Hauses Lehmkuhler Weg 4 bezüglich der Bushaltestelle und ihrem Lärm, der nun noch zunehmen würde.

Es wurde angeregt, die Fahrradständer näher an die Verkaufseingänge zu positionieren und gefragt, wie die Regelung für die Fußgänger aussehe. *(Herr Hardt verwies auf die bereits bestehende Nähe der Eingänge zu den Fahrradständern und auf die gesonderten Zuwegungen für Fußgänger vom Lehmkuhler Weg aus, so dass hier keine Konflikte mit dem Parksuchverkehr auftreten könnten.)*

Ein im Lehmkuhler Weg 10 und damit gegenüber der geplanten Zufahrt wohnender Anwesender regte an, die Zufahrt über die Richrather Straße erfolgen zu lassen und verwies auf andere Märkte, die alle an Hauptstraßen liegen und die Erschließung nicht durch ein Wohngebiet erfolgt. Er verwies auch darauf, dass im folgenden Verlauf des Lehmkuhler Weges Schulen und ein Altersheim liegen und hier nicht mehr Verkehr erzeugt werden solle. Er regte zudem an, nicht nur im Norden eine Lärmschutzwand zu planen, sondern um das ganze Gelände. Auch unterstrich er nochmals die Gefahr eines Rückstaus auf dem Lehmkuhler Weg, sollte die Zufahrt dort bleiben. *(Der Verkehrsgutachter sagte zu dem Vorschlag, die Zufahrt zu verlegen, dass eine Zufahrt an der Richrather Straße zu nahe am Kreuzungsbereich sei und der Landesbetrieb Straßen NRW daher dort ein Zufahrtsverbot ausgesprochen hat. Zudem ist der Lehmkuhler Weg keine Anliegerstraße, sondern gehört laut Verkehrsentwicklungsplan zum Vorbehaltsstraßennetz der Stadt Hilden, so dass eine höhere Verkehrsbelastung zumutbar ist.)*

Ergänzend zum Thema Lärmschutz befürchtete ein anderer Anwesender, dass die Lärmschutzwand im Norden den Lärm nach Süden zurückstrahlen und somit verstärken könnte. *(Diese Sorge konnte der Lärmgutachter entkräften, da die Lärmschutzwand im Norden hauptsächlich vor dem Anlieferverkehr schützen soll. Die Anlieferzonen für beide Märkte befinden sich aber jeweils in einer Gebäudenische und sind somit nach Süden abgeschirmt. Außerdem wird die Wand aus schallabsorbierendem Material hergestellt, so dass kein Lärm zusätzlich nach Süden geht. Herr Groll ergänzte, dass die Einhaltung des Gutachtens und der im Bebauungsplan festgelegten Richtwerte nach erfolgtem Bau überprüft werden müsse. Dieses Verfahren nenne sich Monitoring und sei im Baugesetzbuch vorgeschrieben.)*

Es wurde darauf hingewiesen, dass am Lehmkuhler Weg die schon knapp bemessenen Parkplätze vor der Haustür noch reduziert würden. *(Von der Verwaltung wurde darauf verwiesen, dass diese Parkplätze öffentlich seien, somit kein Anspruch bestünde. Zudem würden in dem Bereich viele private Garagen nicht zum Parken genutzt. Allerdings würden durch die geplanten Baumaßnahmen höchstens zwei Parkplätze im Straßenraum entfallen, nämlich in Höhe der Parkplatzzufahrt. Als Erweiterung des öffentlich nutzbaren Parkplatzangebotes seien jedoch die Parkplätze an der Zufahrt zum ebenfalls geplanten Garagenhof zu verstehen.)*

Eine weitere Anregung zum Thema Stellplätze bezog sich darauf, dass der Parkplatz für die Märkte nachts durch ein Tor oder eine Schranke geschlossen werden solle.

Daraufhin schloss sich die Frage an, was geschehen würde, wenn diese LKW's zu früh zur Anlieferung kämen und dann vor den geschlossenen Toren warten müssten, und ob sie dann auf der Fahrbahn stünden.

(Herr Hardt führte hierzu aus, dass laut Bebauungsplan in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr der Betrieb zu ruhen habe, so dass die Anlieferung erst in der Zeit danach zu erwarten sei. Bei vermehrter Fehlanlieferung sollten sich die Anlieger melden.)

Es wurde nach der Begründung für den geplanten Garagenhof gefragt. Ob dieser notwendig sei. *(Herr Hardt sagte dazu, es gäbe aufgrund des Gebietscharakters ein Nachfrage nach privat nutzbarem Garagenraum. Dieser Nachfrage könne man hiermit etwas entgegenkommen. Herr Groll ergänzte, schon heute gäbe es insbesondere in Straßen wie dem Kastanienweg Stellplatzengpässe; aus diesem Grund hätte der geplante Garagenhof auch eine Wegeanbindung nach Norden.)*

Stellungnahmen zum Thema Altlasten/ Altlastensanierung:

Ein Herr gab zu bedenken, dass die Anlieger am Lehmkuhler Weg 9 bis 13 - auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet - angehalten werden, ihre Kanäle zu überprüfen und dem gegenüber soll eine einfache Abdeckelung der Altlast im Planbereich ausreichen. Auch andere Anwesende machten in diesem Zusammenhang auf das Wasserschutzgebiet aufmerksam und stellten den Schutz des Grundwassers durch lediglich eine Abdeckelung in Frage. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich laut noch weniger lebender Zeitzeugen in der Deponie auch Giftmüll (z.B. von der ehemaligen Fa. Wiederhold) befindet, auch wenn offiziell angeblich keiner davon weiß. Es wurde von

Bürgern dazu aufgerufen, die Bedenken und das Wissen, insbesondere hinsichtlich des Giftmülls, an die Stadt und den Kreis Mettmann zu schreiben, damit nichts in Vergessenheit geraten kann. *(Der Altlastengutachter erläuterte hier nochmals die Gefährdungspotentiale der Altlast, beschrieb die Themen Ausgasung und Grundwasser und erklärte das vorgesehene Sanierungskonzept.)*

Ein Vertreter des BUND verwies auf Stellungnahmen bezüglich des Giftmülls aus dem vorherigen Planverfahren für den Planbereich und auf ein wasserwirtschaftliches Gutachten zur Altlastensanierung am Weidenweg, in dem es heißt, dass 90% der Durchflussgefährdung aus Grundwasserflüssen stammt, die mit einer Abdeckelung nicht zu verhindern sind. Er kommt zu dem Schluss, dass die Sanierung nur Augenwischerei ist.

Ergänzend richtete ein Anwesender den Appell an die Stadt, die Altlast komplett zu entsorgen und die Kosten dafür zu tragen. Es könne kein Argument sein, wie in früheren Beschlüssen des Rates zu lesen, dass die Kosten für die Stadt nicht tragbar seien. *(Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass es aufgrund des großen Volumens nahezu unmöglich sei, die ehemalige Mülldeponie komplett auszukoffern. Das Sanierungskonzept sei mit dem allein zuständigen Kreis Mettmann abgestimmt und stelle die angebrachte Methode zum verantwortungsvollen Umgang mit dem Problem dar. Der Altlastengutachter ergänzte, bei den bisherigen Bohrungen seien keine Giftauswaschungen im Grundwasser festgestellt worden.)*

Von wann die letzten Bohrungen in der Altlast seien, wurde von einem Anlieger gefragt. *(Der Altlastengutachter berichtete von früheren Bohrungen und 18 Bohrungen die 2006 stattfanden.)*

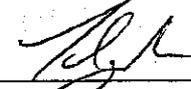
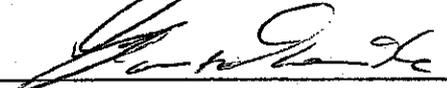
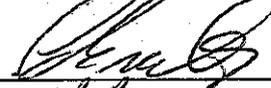
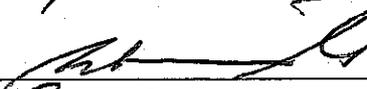
Nach Ende der Diskussion erklärte Herr Groll, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in ca. 2 – 3 Wochen im Planungs- und Vermessungsamt und im Internet zur Verfügung stünde. Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 19.55 Uhr.

Groll

Hilden, den 18.01.2007

Anwesenheitsliste Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung (VEP Nr. 8)

Name und Anschrift	Unterschrift
Michael Schuh Lehmkuhlen Weg 8 40723 Hilden	
Hunschede Lehmkuhlenweg, 13 40723 Hilden	
Radtke 17. DE M. DR. E. SCH 6 40723 Hilden	1. Radtke
Schmitz, D. Lehmkuhlen Weg 8, 40723 Hilden	
Mann, H Lehmkuhlen Weg 8, 40723 Hilden	Mann
König Anja Kastanienweg 29, 40723 Hilden	König
König Karl-Anja Kastanienweg 29, 40723 Hilden	
Daniels Renate + Reinhold Weißbornweg 36	Daniels
Willy Fossel BV. Hilden Süd	W. Fossel
W. Corbat CDU	
U. Horn, Lehmkuhlen Weg 6	
Hans Schinkel, Lehmkuhlen Weg 10	
3 BEILHARTZ, SCHOOTS GRT 34	
STUMM, Planensielet	
Rudolph, Uta	Uta Rudolph
Wolfgang Hoppe Lehmkuhlenweg 22	W. Hoppe
Christa Hoppe	C. Hoppe
POTT, GUNTER LEHM. WEG 11	

RM

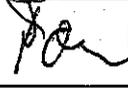
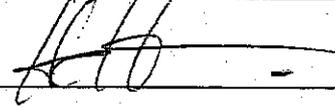
Stecher

Anwesenheitsliste

Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung (VEP Nr. 8)

Name und Anschrift

Unterschrift

<u>Name und Anschrift</u>	<u>Unterschrift</u>
POTT, BLUM ^{Lehm- u. Weg 11}	E. Pott
Niederquell ^{Lehm- u. Weg 6}	
Pohlmann ^{Kastan} Triebel	
H. Oehl Richrather 252	
MELLSHOFF	
Ehnpaar, Böcker 2x	
Drohe ^{Wend} , Humboldtstr. 66	
Lenkewitz, TÜV Nord	
Bogdan ^{Lehm- u. Weg} Alexander	
Kosinski ^{Lehm- u. Weg} 2	
Hardt ^{Stadler} ^{Bain} ^{Gundt} ^{Kee} ^{Case}	

Sitzalter



Stadt Hilden

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 2 A
1. Änderung**

(Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8)

▪ **Begründung zum Entwurf**

07. März 2007



Stadt Hilden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung für den Bereich Richrather Straße/Lehmkuhler Weg (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8)

Begründung zum Entwurf

Auftraggeber:

Dipl.-Ing. Josef Schoofs
Immobilien GmbH
Egmontstraße 2b
47612 Kevelaer

Auftragnehmer:

StadtUmBau **Ingenieurgesellschaft mbH**

*Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung*

StadtUmBau GmbH
Basilikastrasse 10
D- 47623 Kevelaer
tel. +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Helmut Hardt
Dipl.-Ing. Jan Peter Bertram

07. März 2007

Inhaltsverzeichnis:

1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	1
2	Beschreibung des Vorhabens	2
3	Räumlicher Geltungsbereich	4
4	Beschreibung des Plangebiets.....	5
5	Planungsvorgaben.....	5
5.1	Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans und des Flächennutzungsplans	5
5.2	Vorgaben des Naturschutzrechts.....	5
5.3	Vorgaben des Forstrechts	6
6	Planungsziele des Bebauungsplans	6
7	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....	6
7.1	Zulässiges Vorhaben.....	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.3	Verkehrsflächen.....	7
7.4	Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen	7
7.5	Zulässigkeit von Werbeanlagen	8
7.6	Ein- und Ausfahrtbereiche.....	8
7.7	Öffentliche Grünflächen.....	8
7.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	8
7.9	Maßnahmen zur Grünordnung	8
7.10	Versorgungsflächen.....	9
8	Ver- und Entsorgung	10
9	Altlasten	10
10	Immissionsschutz.....	11

11	Verträglichkeit im Hinblick auf die Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsstruktur.....	13
12	Verträglichkeit des Vorhabens aus verkehrstechnischer Sicht.....	14
13	Flächenbilanz.....	16
14	Zeitpunkt der Durchführung	16
15	Umweltbericht.....	17
15.1	Anlass des Vorhabens und Aufgabenstellung.....	17
15.2	Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans	17
15.3	Standort und Umfang des Vorhabens	18
15.4	Planerische Vorgaben.....	18
15.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
15.5.1	Schutzgut Mensch	19
15.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	19
15.5.3	Schutzgut Boden.....	21
15.5.4	Schutzgut Wasser.....	22
15.5.5	Schutzgut Luft und Klima	22
15.5.6	Schutzgut Landschaft.....	22
15.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
15.5.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	23
15.5.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	24
15.5.10	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
15.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	25
15.6.1	Allgemeine Schutzmaßnahmen	25
15.6.2	Maßnahmen zur Grünordnung.....	26
15.6.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
15.7	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	28
15.8	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....	28
15.9	Zusammenfassung.....	29

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Hilden hat am 16.08.2006 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich Richrather Straße/Lehmkuhler Weg beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A dar.

Auslöser für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist das Vorhaben eines privaten Investors, auf dieser Fläche einen Lebensmittelmarkt sowie einen Getränkemarkt inkl. Stellplatzanlage zu errichten. Der Bebauungsplan ist aus diesem Grund ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen PLUS- Markt (mit Bäcker) mit einer Verkaufsfläche von 722 m² und um einen Getränkemarkt mit 700 m² Verkaufsfläche sowie eine Stellplatzanlage für 96 Fahrzeuge. Außerdem umfasst das Vorhaben einen Garagenhof für 29 Garagen. Lageplan und Ansichten des Vorhabens folgen auf den nächsten Seiten.

Angesichts der städtebaulichen Aufgaben und der Lage des Plangebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können.

Mit der Erarbeitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die StadtUmBau GmbH von der Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH aus Kevelaer beauftragt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag mit der Stadt zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Die Baugestaltung der Gebäude und weitere regelungsbedürftige Aspekte werden in Anwendung des § 12 (3) Satz 2 BauGB ebenfalls im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Hilden geregelt.

Der Durchführungsvertrag ist die Voraussetzung für das Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die Verbindung zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag dar. Er enthält konkrete Aussagen über das Vorhaben und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Bauleitplanung hat u.a. die Aufgabe, den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft zu gewährleisten. Diesen Beitrag leistet ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, der parallel erarbeitet wird. Die sich hieraus ergebenden Bindungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2 Beschreibung des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um zwei nicht unterkellerte eingeschossige Geschäftshäuser sowie eine Stellplatzanlage für 96 Fahrzeuge. Im Osten des Geltungsbereichs ist außerdem ein Garagenhof mit 29 Garagen geplant.

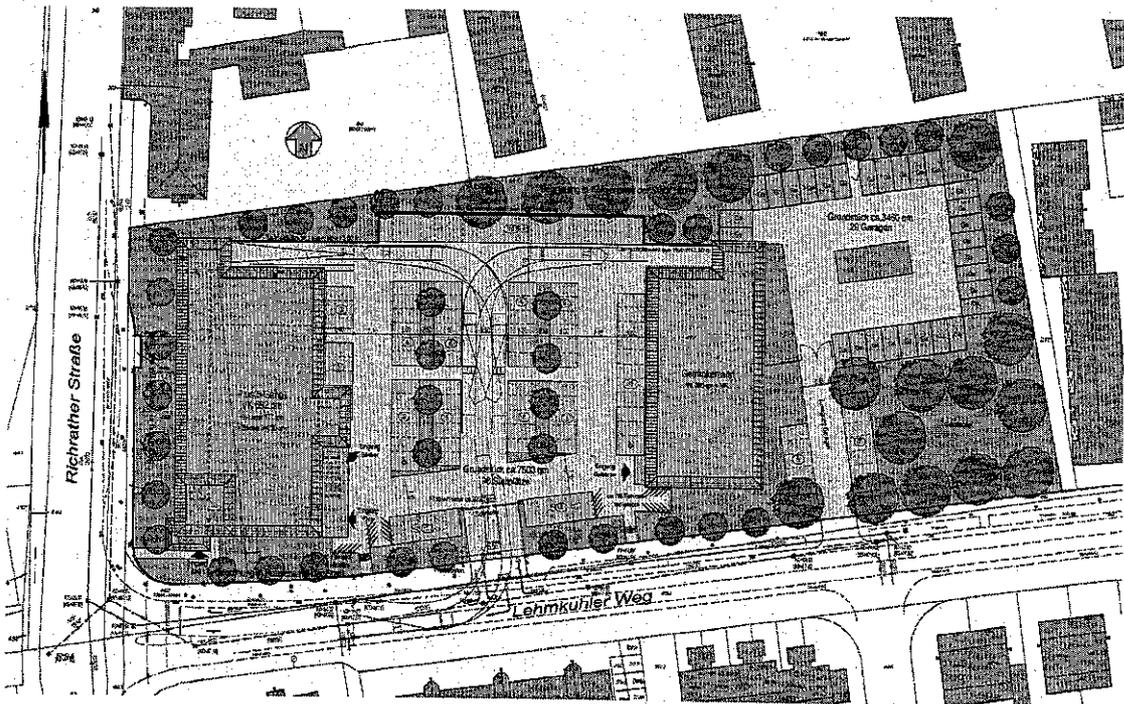
Bei den Geschäftshäusern handelt es sich um einen Lebensmittel-Discounter (mit Bäcker) mit einer Verkaufsfläche von 722 m² und um einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m².

Um eine Einpassung in die Umgebung und die Stadteingangssituation zu erreichen, ist das Gebäude im Eckbereich Richrather Straße/Lehmkuhler Weg zweigeschossig auszuführen.

Entlang der Richrather Straße sowie an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze werden Gehölzpflanzungen vorgenommen, die der Eingrünung des Vorhabens und dem ökologischen Ausgleich gemäß Eingriffsregelung dienen.

Um die nördlich angrenzenden Wohngebäude schallschutztechnisch gegenüber der Stellplatzanlage abzuschirmen, wird seitens des Vorhabenträgers nördlich der beiden Märkte und der Stellplatzanlage eine Lärmschutzwand errichtet.

Gestaltungsplan des Vorhabens



Ansichten des Vorhabens



Ansicht von Lehmkuhler Weg



Ansicht von Richrather Straße



Ansicht Eingang PLUS



Ansicht Eingang Getränkemarkt

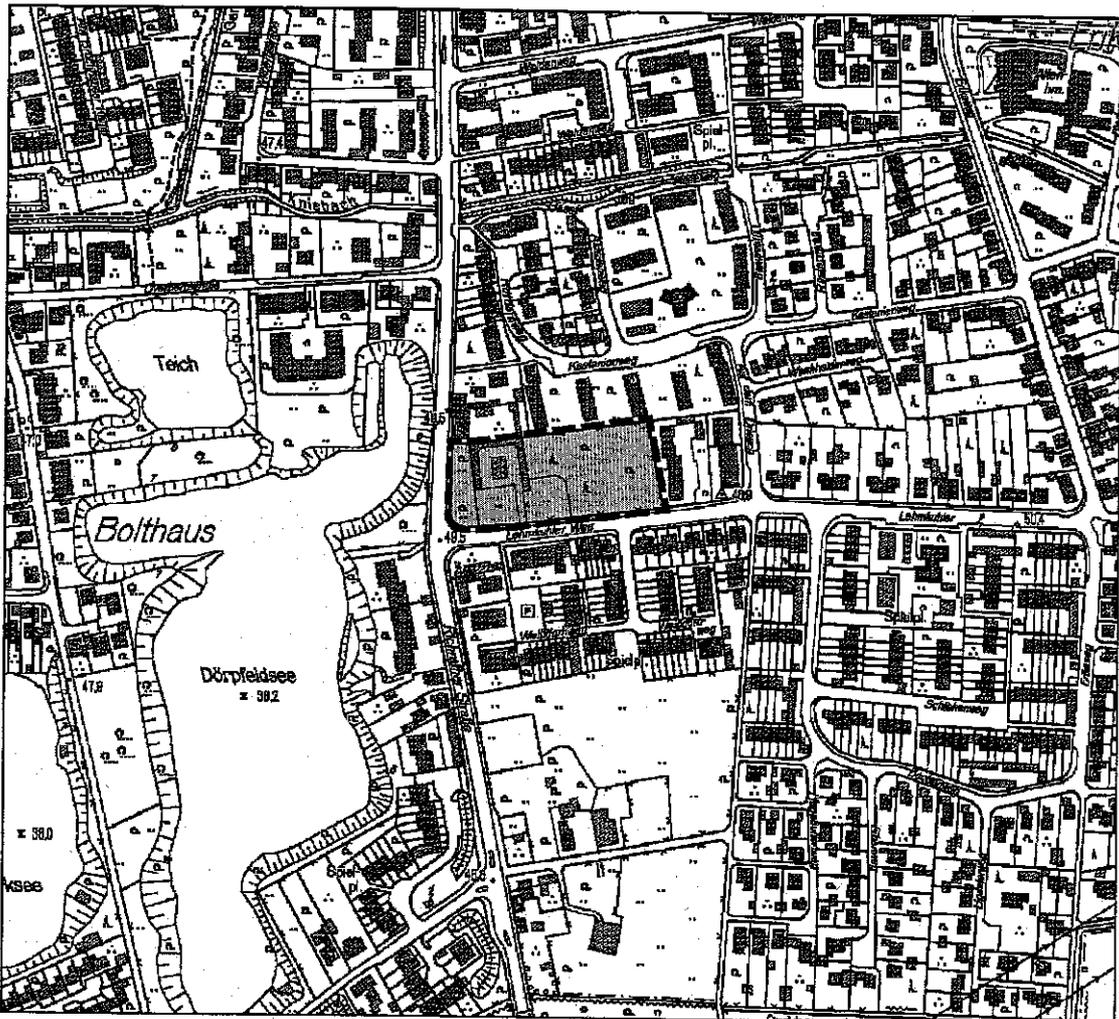
3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 A, 1. Änderung, befindet sich im Süden der Stadt Hilden, umfasst eine Fläche von 1,1 ha und wird begrenzt

- im Norden von der südlichen Grenze der Flurstücke 90 und 182 in der Gemarkung Hilden, Flur 21,
- im Osten von der westlichen Grenze des Flurstücks 216 in der Gemarkung Hilden, Flur 21,
- im Süden vom Lehmkuhler Weg,
- im Westen von der Richrather Straße

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 21 die Flurstücke 427 und 486.



4 Beschreibung des Plangebiets

Bestandssituation im Geltungsbereich

Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich ein Garagenhof sowie Gärten bzw. Gartenbrachen.

Der Osten des Plangebiets stellt eine Waldfläche dar.

Die gesamte Fläche wurde in den 1950er Jahren ausgeküst. In der Folgezeit wurde der Bereich bis 1960 mit Bauschutt und Hausmüll verfüllt, weshalb das Plangebiet heute im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 6568/1 Hi als Altablagerung „Lehmkuhler Weg Nord“ geführt wird.

Bestandssituation in der Umgebung

Das direkte städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Entlang der Richrather Straße befinden sich neben Wohnnutzungen im Erdgeschoss teilweise gewerbliche Nutzungen.

Westlich der Richrather Straße befinden sich mehrere durch Auskiesungen entstandene Wasserflächen.

Über die auf der Richrather Straße und dem Lehmkuhler Weg verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das örtliche ÖPNV-Netz angeschlossen.

5 Planungsvorgaben

5.1 Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans und des Flächennutzungsplans

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Überlagernd ist dem Geltungsbereich eine Funktion des Grundwasser- und Gewässerschutzes zugeschrieben.

Insgesamt befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt (seit der 34. Änderung vom 10.02.2003), weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

Insofern kann durch die gewählten Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

5.2 Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete¹ liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie)².

5.3 Vorgaben des Forstrechts

Der bereits erwähnte östliche Teil des Plangebiets ist gem. § 1 Landesforstgesetz NRW als Waldfläche festgesetzt. Bereits in früheren, nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahren für die genannte Fläche wurde zwischen der Stadt Hilden, der Unteren Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt, dass im Fall einer Rodung und anschließenden Bebauung der betroffenen Fläche auf einer Fläche von 0,5 ha außerhalb des Plangebiets eine Ersatzaufforstung zu erfolgen habe. Diese Vereinbarung hat auch für das nun vorliegende Verfahren Gültigkeit. Die Ersatzaufforstung wird auf den Flurstücken 92, 93, 94, 95, 96, 401, 404, 405, 407, 411 und 413 in der Flur 47, Gemarkung Hilden realisiert.

6 Planungsziele des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans dient zur Ergänzung des Nahversorgungsangebots im Hildener Süden. Die Einzelhandelsstruktur des Stadtteils soll durch den vorgesehenen Lebensmittel- und den Getränkemarkt gestärkt werden.

Darüber hinaus ist geplant, anstelle der wegfallenden Garagen im Osten des Plangebiets einen neuen Garagenhof mit 29 Garagen für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete zu bauen. Im Einfahrtbereich zum Garagenhof werden als Ersatz für die im Straßenraum wegfallenden Parkplätze insgesamt 12 neue Stellplätze vorgesehen. Schließlich wird beabsichtigt, im Rahmen der Neubaumaßnahmen die Sanierung der bestehenden Altlastenfläche Nr. 6568/1 Hi durchzuführen.

7 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

7.1 Zulässiges Vorhaben

Die textliche Festsetzung lautet:

Innerhalb des Plangebiets ist ausschließlich das konkrete Vorhaben des geplanten SB-Marktes für Lebensmittel und Gebrauchsgüter aller Art sowie des geplanten Getränkemarktes zulässig. Die Verkaufsfläche des SB-Marktes mit Bäcker darf 730 qm nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes darf 700 qm nicht überschreiten.

Zu dem Vorhaben sind darüber hinaus eine Stellplatzanlage mit 96 Stellplätzen sowie ein Garagenhof mit 29 Garagen zu zählen.

Als Sortiment sind jeweils nur Lebensmittel einschließlich Getränken sowie maximal 10 % Randsortiment („Non-Food“) zulässig.

1 Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L103/1 vom 25.04.1979.

2 FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 vom 22.07.1992.

nahmen sind jeweils der im Anhang aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Im Folgenden werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Grünordnungsplanung erläutert.

M1 Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage

Auf dem Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes sind insgesamt 12 Bäume gemäß der Pflanzenliste im Anhang zur Eingrünung und zur besseren Eingliederung des Gebäudes in die Umgebung zu pflanzen. Es handelt sich dabei um zwei Baumreihen zwischen den geplanten Märkten.

Im Bereich der geplanten Vegetationsflächen ist auf dem sanierten Deponiekörper eine Erdandeckung von mindestens 1 m aufzubringen.

M2 Baumpflanzungen auf den Grünflächen rund um das Vorhaben

Die entlang der umgebenden Straßen sowie an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze anzuliegenden Grünflächen sind naturnah mit heimischen, standortgerechten Bäumen (siehe Anhang) zu gestalten.

Insgesamt sind 40 Bäume zu pflanzen. Zudem werden zwischen den Bäumen zur Strukturanreicherung in locker - gruppiger Anordnung höher wüchsige Heister gepflanzt. Bei Gehölzneupflanzungen ist eine Anwachspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Die darunter liegende Grünfläche ist als Extensivrasen zu entwickeln.

Für die Einsaat ist eine auf die Standortverhältnisse abgestimmte Saatgutmischung zu verwenden.

Als zusätzliche Eingrünung der Stellplatzanlage sind auf den beiden Grünflächen westlich und östlich der Zufahrt insgesamt 3 Ziersträucher der folgenden Gattungen anzupflanzen: *Cornus mas*, *Viburnum opulus*.

Eine Artenliste der sonstigen im Plangebiet empfehlenswerten Gehölzarten und die minimale Pflanzqualität der zu pflanzenden Gehölze, ist im Anhang wiedergegeben.

Im Bereich der geplanten Vegetationsflächen ist auf dem sanierten Deponiekörper eine Erdandeckung von mindestens 1 m aufzubringen.

M3 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik ist im vorliegenden Fall aufgrund der Altlasten nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher unter der Richrather Straße hindurchzuführen und auf dem Flurstück 144, Flur 19, Gemarkung Hilden zur Versickerung zu bringen.

Die technischen Einzelheiten werden in einem Entwässerungskonzept festgelegt.

7.10 Versorgungsflächen

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Ortsnetz-Transformatorstation, deren Standort unverändert bleiben kann, da das Vorhaben nicht davon beeinflusst wird.

8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebiets bereitgestellt. Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in der Richrather Straße bzw. dem Lehmkuhler Weg befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens durchgeführt und werden in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Richrather Straße und am Lehmkuhler Weg eingeleitet und der Kläranlage Düsseldorfer Straße zugeleitet.

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dieses ist durch Altlasten auf dem Grundstück nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher unter der Richrather Straße hindurchzuführen und auf dem Flurstück 144, Flur 19, Gemarkung Hilden zur Versickerung zu bringen.

Die technischen Einzelheiten werden in einem Entwässerungskonzept festgelegt, das dem Durchführungsvertrag beigelegt wird.

9 Altlasten

Das Grundstück wird beim Kreis Mettmann, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, als Altablageung „nördlich des Lehmkuhler Weges“, Kreis-Nr. 6568/Hi, geführt. Hierbei handelt es sich um das Gebiet einer ehemaligen Kiesgrube, die nach der Auskiesung u.a. mit Bauschutt, Hausmüll, Sand, Aschen und Schlacken aufgefüllt wurde. Die Auffüllung reicht bis ca. 14 m unter Geländeoberkante. Durch Zersetzungsprozesse der verfüllten Abfälle entsteht Methan, das unkontrolliert an die Oberfläche dringt und austritt.

Die Firma Terra Umwelt Consulting hat in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ein Sanierungskonzept³ erarbeitet.

Hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung und der Lage innerhalb der Wasserschutzzone IIIa ist die Sanierung der Altlast durch eine vollständig gegenüber anfallendem Niederschlagswasser abdichtende Geländeoberfläche vorzunehmen. Außerdem ist ein kontrollierter und unschädlicher Gasaustritt sicherzustellen.

³ Terra Umwelt Consulting GmbH: Konzept zur Sicherung von Gasaustritten, Neubau SB-Markt Lehmkuhler Weg/Richrather Straße 40723 Hilden, Neuss, Oktober 2006

Folgende Maßnahmen werden in dem Sanierungskonzept genannt, um diese Ziele zu erreichen:

- Entfernung der Gebäude und Pflanzen
- Entfernung von Teilen des Oberbodens
- Rüttelstopfverdichtung des Untergrundes zur Verbesserung des Baugrundes
- Einbau einer Folie zur Abdichtung des Untergrundes
- Einbau von seitlichen Kiesstreifen für den ungehinderten Gasaustritt (>ggf. Gasdrainagen)

Die Sanierung der Altlastenflächen wird in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreises Mettmann und unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt.

Die Altlastenverdachtsfläche ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die erforderlichen Maßnahmen sind gem. § 2.3.1 des Altlastenerlasses NRW im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen.

Die Belange des Boden- und Gewässerschutzes sind durch das genannte Sanierungskonzept im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ausreichend berücksichtigt.

10 Immissionsschutz

Im Rahmen zurückliegender Bebauungsplanverfahren für die vorliegende Fläche wurden bereits schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, aufgrund derer die notwendigen schallschutztechnischen Festsetzungen getroffen wurden. Durch das damalige Gutachten⁴ wurde konstatiert, dass „die maßgeblichen Anforderungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm [...] sich aus dem jeweiligen höheren Einfluss der Verkehrslärmemissionen vom Lehmkuhler Weg oder der Richrather Straße“ ergäben. Der Einfluss des Parkplatzes sei für die Berechnung der Schallschutzmaßnahmen nicht relevant.

Seitens des Vorhabenträgers ist bereits im Städtebaulichen Entwurf zur Abschirmung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine Lärmschutzwand im Norden des vorgesehenen Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes geplant.

Aufgrund des aktuellen Vorhabens für diese Fläche wurde ein neues Schalltechnisches Gutachten⁵ erarbeitet, dessen Ergebnisse im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Im Rahmen der Untersuchung wurden drei Immissionspunkte an der benachbarten Bebauung festgelegt, für die mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen ermittelt wurde, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiete durch die Emissionen der Märkte und der Stellplätze eingehalten werden.

Die Immissionspunkte liegen nördlich des Vorhabens an der Richrather Straße 255/257 (IP1, WA) und am Rotdornweg 27 (IP2, WA) sowie südlich des Vorhabens am Lehmkuhler Weg 8 (IP3, WA).

⁴ Krätzig & Partner: Ergänzende Untersuchung zum Schutz vor Straßenlärm, Projekt Nr. SW ¼, Bochum 2002

⁵ TÜV Nord: Gutachten – Geräuschemissionen und –immissionen durch die geplanten Geschäftshäuser an der Richrather Straße / Lehmkuhler Weg in 40723 Hilden, Essen, 20.10.2006

Aufgrund der Geschäfts- und Anlieferzeiten zwischen 6 und 22 Uhr ist laut Gutachten die Tagzeit maßgebend für die Beurteilung nach TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte liegen tagsüber für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A).

Im Gutachten werden als wesentliche Geräuschquellen genannt:

- Warenanlieferung und Abtransport von Reststoffen
- Kundenanfahrt / Kundenabfahrt
- Einkaufswagen
- Technische Einrichtungen der Märkte (Heizung, Lüftung, Kühlung, etc.)

Die durchgeführte Ausbreitungsrechnung berücksichtigt die vom Vorhabenträger geplante 90 m lange und 3 bis 3,5 m hohe Lärmschutzwand. An den drei Immissionspunkten entstehen gemäß der Ausbreitungsrechnung folgende Beurteilungspegel:

IP1 53 dB(A)

IP2 55 dB(A)

IP3 53 dB(A)

Die **Immissionsrichtwerte** werden demnach **an allen Immissionspunkten eingehalten**. Mit **kurzzeitigen Geräuschspitzen**, die **den Richtwert um mehr als 30 dB(A) überschreiten**, ist laut Gutachten ebenfalls **nicht zu rechnen**. Schließlich wurde noch geprüft, ob durch organisatorische Maßnahmen die Immissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf den umgebenden öffentlichen Straßen zu mindern sei. Da die hierfür erforderlichen Kriterien nicht erfüllt werden, sind solche **organisatorischen Maßnahmen nicht erforderlich**.

Eine zusätzliche Stellungnahme⁶ des Gutachters bezieht sich auf das Thema Garagenhof. Darin wird die Auffassung vertreten, dass es sich bei den Geräuschen aus der Nutzung des Garagenhofs „um unvermeidbare Umwelteinwirkungen“ handelt, „die nach dem Stand der Technik auf ein Mindestmaß beschränkt werden.“ Laut Gutachter sind darüber hinausgehende Schutzmaßnahmen wie eine zeitliche Beschränkung der Nutzung, organisatorische Maßnahmen oder die Nutzung von Hindernissen zur Lärminderung nicht möglich.

Der Gutachter teilt darüber hinaus für den vorliegenden Fall die Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, wonach „das Spitzenwertkriterium auf den durch die zulässige Wohnnutzung in allgemeinen oder reinen Wohngebieten verursachten Parklärm keine Anwendung findet [...]“. Denn Parkverkehr müsse laut Ordnungsgeber „auch in allgemeinen oder reinen Wohngebieten hingenommen werden.“ Ansonsten wäre Parkverkehr nachts bereits in einem Abstand von 25 m zu Wohnbebauung unzulässig, da jeweils der Spitzenpegel überschritten würde.

Entsprechend den vorstehend zusammengefassten Aussagen des Gutachters ist davon auszugehen, dass der **Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine schall-schutzfachlichen Belange entgegenstehen**.

⁶ TÜV Nord: BV Garagenhof (30 Garagen) am Lehmkuhler Weg in Hilden, Schreiben an den Vorhabenträger vom 20.10.2006

11 Verträglichkeit im Hinblick auf die Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsstruktur

Die Realisierung des Vorhabens soll dem derzeitigen Defizit an Verkaufsflächen in der Hildener Südstadt entgegenwirken. Bereits im Zentrenkonzept der Stadt Hilden wird der vorliegende Standort als möglicher Nahversorgungsstandort für einen Lebensmitteldiscounter dargestellt.⁷ Um zu belegen, dass der geplante Standort

1. sich in einer wohnungsintegrierten Lage befindet und
2. keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen hervorruft,

wurde vom Vorhabenträger ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.⁸

Darin werden die städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Parameter untersucht, die die Verträglichkeit des Vorhabens beeinflussen.

Die Analyse der derzeitigen Kaufkraft- und Einzelhandelsstruktur ergibt zunächst, dass der direkte Einzugsbereich des Standortes im Hildener Süden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von lediglich 65,1 %** erreiche, also größere Kaufkraftabflüsse auch im kurzfristigen Bedarf zu konstatieren seien. Allein diese Tatsache spräche schon für einen zusätzlichen Bedarf an Einzelhandelsflächen im Lebensmittelsektor.

Hinsichtlich der Lage des Vorhabens stellt das Gutachten klar, dass es sich u.a. aufgrund des direkten Einzugsbereichs (8.000 Menschen im Umkreis von 800 m) um einen **wohnungsintegrierten Nahversorgungsstandort** handele und das Projekt zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in diesem Stadtteil beitrage.

Schließlich wird eine Simulation von Kaufkraftströmen im Fall einer Realisierung des Vorhabens durchgeführt. Hierbei ergibt sich zunächst, dass aufgrund der **geringen „Nonfood-Fläche“ und der damit einhergehenden geringen zentrenrelevanten Umsätze** innerhalb der geplanten Märkte **negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Innenstadt auszuschließen seien.**

Zweitens ergibt die Simulation, dass zwar naturgemäß ein **Kaufkraftabfluss bzw. eine Umlenkung bestehender Umsätze** von den bestehenden Anbietern stattfinden werde, diese jedoch **weit unterhalb der kritischen Umlenkungsquote von 10 %** bleiben werde. Laut Gutachten würden weder die Einzelhandelsstrukturen in Hilden noch im benachbarten Langenfeld durch das Vorhaben negativ beeinflusst.

Zusammenfassend ist das **Vorhaben des Lebensmitteldiscounters und des Getränkemarktes am betreffenden Standort als städtebaulich verträglich** einzuordnen, sowohl im Hinblick auf die umgebenden Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Hilden als auch auf die Nachbarstadt Langenfeld.

⁷ BBE: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden, 2005

⁸ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes in der Richrather Straße in Hilden, Verträglichkeitsstudie, Auswirkungsanalyse, Nürnberg, Juli 2006

12 Verträglichkeit des Vorhabens aus verkehrstechnischer Sicht

Grundlage für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes ist das Verkehrsgutachten vom Büro Planersocietät vom 13.11.2006⁹. Aufbauend auf der vorgegebenen Verkaufsflächengröße von 1.428 m² VK wurde anhand der Verfahren nach Bosserhof das Verkehrsaufkommen bestimmt. Insgesamt werden durch den geplanten Lebensmittelmarkt ca. 2.059 Kfz/Tag im Querschnitt erzeugt.

Das ermittelte Verkehrsaufkommen stellt den zu erwartenden Verkehr für den geplanten Lebensmittelmarkt dar. In der Realität wird dieser Verkehr jedoch nicht komplett als zu den heutigen Verkehrsbelastungen zusätzlicher Verkehr auftreten, sondern zu einem gewissen Anteil aus so genanntem gebrochenen Verkehr bestehen. Hierunter sind Fahrten zu verstehen, die auch heute schon an der geplanten Nutzung vorbeiführen und in Zukunft lediglich für eine Einkaufstätigkeit unterbrochen werden. Der Anteil solcher Fahrten schwankt nach Lage des Objektes und kann zwischen 5 und 35% betragen; in Einzelfällen sind sogar zu 50% möglich. Da es sich hier um einen integrierten Standort handelt (Wohnortnähe), wird der Anteil der gebrochenen Fahrten im Gutachten auf 20% geschätzt. Diese wird jedoch in der Leistungsfähigkeitsberechnung nicht mit berücksichtigt.

Für die Verteilung des Neuverkehrs aus dem geplanten Lebensmittelmarkt wird von folgender Annahme ausgegangen:

- ca. 40% in Richtung Richrather Straße
- ca. 60% in Richtung Osten (Erika-Siedung)

Für die Einmündung Richrather Straße und Lehmkuhler Weg erfolgt die Verteilung des Verkehrs (40% des Gesamtverkehrs) wie folgt (Annahme bezogen auf die Einwohnerverteilung in Hilden):

- ca. 25% in Richtung Innenstadt
- ca. 15% in Richtung Langenfeld

Die Auswertung der Leistungsfähigkeitsbewertung nach HBS 2001 zeigt auf, dass die **Einmündung Richrather Straße/Lehmkuhler Weg den Verkehr aus den geplanten Märkten ohne weiteres aufnehmen kann**. Die Qualitätsstufen der einzelnen Fahrspuren liegen innerhalb der zulässigen Qualitätsstufe D nach HBS 2001.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Simulation die Ein- und Ausfahrten des geplanten Lebensmittelmarktes am Lehmkuhler Weg mitbetrachtet. Folgende Ergebnisse können dabei festgestellt werden:

- Es treten **keine Rückstauerscheinungen auf dem Lehmkuhler Weg** auf. Somit sind **keine Auswirkungen von zurückstauenden Linksabbiegern in den geplanten Lebensmittelmarkt** auf die Einmündung Richrather Straße/Lehmkuhler Weg zu erwarten.

⁹ Planersocietät: Verkehrsgutachten, Lebensmittelmarkt am Lehmkuhler Weg in Hilden, Hilden, November 2006

Die Qualitätsstufen aller Fahrspuren im Bereich der Ein- und Ausfahrten überschreiten den Wert B nicht (Wert B: ausreichende Intervalle für die ankommenden und abfahrenden Fahrzeuge).

Anhand des Gutachtens kann somit festgestellt werden, dass **dem Vorhaben keine verkehrstechnischen Belange entgegenstehen.**

13 1Flächenbilanz

Gebäude	2.366 m ²
Garagen:	535 m ²
Stellplätze und Zufahrten:	4.683 m ²
private Grünfläche:	3.433 m ²
Gesamtfläche	11.017 m ²

14 Zeitpunkt der Durchführung

Gemäß § 12 (1) BauGB sind Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Die Realisierung des Vorhabens soll spätestens 24 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung begonnen werden.

Die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten wird vom Vorhabenträger zugesichert. Dies wird u.a. Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und der Stadt Hilden sein.

Auch im Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen für die Stadt keine Kosten.

15 Umweltbericht

15.1 Anlass des Vorhabens und Aufgabenstellung

Die Stadt Hilden plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich Richrather Straße/Lehmkuhler Weg. Der Geltungsbereich ist ca. 1,1 ha groß.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A dar. Auslöser für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist das Vorhaben eines privaten Investors, auf dieser Fläche einen Lebensmittelmarkt sowie einen Getränkemarkt inkl. Stellplatzanlage zu errichten.

Größe, Lage und Struktur des Plangebietes sind geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Nahversorgungssituation im Hildener Süden zu verbessern. Im Plangebiet befinden sich verwilderte Gärten bzw. Brachen, ein Garagenhof samt Zufahrt sowie eine Waldfläche. Der gesamte Geltungsbereich stellt eine Altablagerung dar, die im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Realisierung des Vorhabens zu sanieren ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Die Bereitstellung zusätzlicher Einzelhandelsflächen innerhalb des Siedlungskörpers ist einer Flächenentwicklung im Außenbereich vorzuziehen. Diese Überlegung ist auch im Zusammenhang mit dem vorgebrachten Thema der Freiflächenknappheit zu berücksichtigen. Zwar befindet sich der Standort innerhalb eines bereits dicht besiedelten Stadtteils, doch gleichzeitig handelt es sich um eine Lage nahe des Siedlungsrandes. Dieser beginnt ca. 500 – 700 m Luftlinie westlich, südlich und östlich des Plangebiets.

Die planerische Absicht der Stadt Hilden, diese Fläche einer Bebauung zuzuführen, wurde bereits im Jahr 2003 mit der Änderung des Flächennutzungsplans geäußert. Insofern wurden die Belange der Siedlungs- bzw. Freiflächenproblematik auch bereits auf dieser Ebene untereinander und gegeneinander abgewogen sowie mit der Regionalplanung abgestimmt.

15.2 Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Das bedeutet, dass ausschließlich das konkret benannte Vorhaben zulässig ist. In diesem Fall handelt es sich um einen PLUS-Markt (mit Bäcker) mit einer Verkaufsfläche von 722 m² und um einen Getränkemarkt mit 700 m² Verkaufsfläche sowie eine Stellplatzanlage für 96 Fahrzeuge. Außerdem umfasst das Vorhaben einen Garagenhof für 29 Garagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4. Eine höhere Versiegelung ist durch das konkrete Vorhaben eines Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes inkl. Stellplatzanlage gerechtfertigt und bewegt sich innerhalb des nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Rahmens.

Die maximale Gebäudehöhe ist entsprechend der Anforderungen des Vorhabens auf 11 m festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht für die Stellplatzanlage und den neu anzulegenden Garagenhof vorgesehenen Flächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt.

Entsprechend dem Städtebaulichen Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, befindet sich zwischen den beiden Märkten eine Stellplatzanlage, die mit der Signatur für Stell-

plätze und Garagen im Bebauungsplan festgesetzt ist. Gleiches gilt für den im Osten des Plan- gebiets vorgesehenen Garagenhof.

Entsprechend dem Erschließungskonzept wird die Erschließung des Garagenhofs durch einen Privatweg erfolgen. Die Flächen sind daher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger belastet.

15.3 Standort und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 a, 1. Änderung, befindet sich im Süden der Stadt Hilden, umfasst eine Fläche von 1,1 ha und wird begrenzt

im Norden von der südlichen Grenze der Flurstücke 90 und 182 in der Gemarkung Hilden, Flur 21,

im Osten von der westlichen Grenze des Flurstücks 216 in der Gemarkung Hilden, Flur 21,

im Süden vom Lehmkuhler Weg,

im Westen von der Richrather Straße

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 21 die Flurstücke 427 und 486.

15.4 Planerische Vorgaben

Nach § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu integrieren. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Die sich aus der Umweltprüfung ergebenden Bindungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Überlagernd ist dem Geltungsbereich eine Funktion des Grundwasser- und Gewässerschutzes zugeschrieben. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Landschaftsplan und Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

15.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Planungsraum liegt im Grenzbereich der Großeinheiten „Kölner Bucht“ und „Bergisch-Sauerländisches Gebirge (Süderbergland)“ und wird in weiterer Untergliederung der „Hildener Mittelterrasse“ (Untereinheit 55012), der „Benrather Rheinebene“ (55111), der „Hildener Sandniederterrasse“ (55111) und den „Bergischen Hochflächen“ (338) zugeordnet.

15.5.1 Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit der angestrebten Planung sind insbesondere die Auswirkungen auf das vorhandene Wohnumfeld auf der einen Seite und Auswirkungen auf die Menschen der geplanten Bebauung andererseits zu betrachten. Aufgrund der Vorbelastungen durch den vorhandenen Straßenverkehr weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungen keine hohe Empfindlichkeit auf.

Die vorhandene Altablagerung wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens saniert, was eine erhebliche Verbesserung mit sich bringt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (umliegende und neugeplante Bebauung) sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten.

15.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Fauna

Da keine detaillierten Erhebungen zur Fauna des Untersuchungsraums bzw. einzelner Tiergruppen oder -arten vorliegen, erfolgt die Beschreibung auf Grundlage der aus den Biotoptypen und sonstigen bestimmenden Faktoren ableitbaren faunistischen Besiedlungspotentiale.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der isolierten Lage der Gehölze im Siedlungsbereich und der starken anthropogenen Überformung nicht mit geschützten Arten zu rechnen.

Die Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen des Plangebiets dienen vielen Vögeln als Ansitz und Singwarte. Sie bieten Schutz vor Witterung und Feinden, Überwinterungsquartier, Neststandort und Nahrungsquelle für verschiedene Singvogelarten sowie für Kleinsäuger. Einige Arten bauen ihre Nester in den Wipfeln der Bäume oder in Baumhöhlen.

Die angrenzenden Straßenränder besitzen als langgezogenes Element eine faunistische Bedeutung, besonders für Insekten (Wirbellose).

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) ist diejenige Vegetation, die sich unter den heute herrschenden Standortfaktoren als Schlussgesellschaft einstellen würde, wenn die Flächen sich selbst; sprich: ohne menschliches Eingreifen, überlassen blieben. Dabei werden sämtliche Sukzessionsstadien gedanklich übersprungen. Die Kenntnis der jeweiligen potentiellen natürlichen Vegetation und ihres charakteristischen Gehölz- und Krautarteninventars besitzt für ökologisch orientierte Maßnahmen, insbesondere für Anpflanzungen eine große Bedeutung.

Im Plangebiet würde sich bei ausbleibender menschlicher Nutzung ein Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) ausbreiten, in dem die Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) vorherrschen würde. Die Strauchschicht würde von der Stech-Palme (*Ilex aquifolium*) und vom Faulbaum (*Rhamnus frangula*) geprägt. Kraut- und Moosschicht würden von säuretoleranten Arten wie Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), Hain-Veilchen (*Viola riviniana*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), Frauen-Haarmoos (*Polytrichum for-mosum*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*) und Gemeinem Sternmoos (*Mnium hornum*) gekennzeichnet.

Im Plangebiet wurde aufgrund der bisherigen Nutzungen (Auskiesung, Wiederverfüllung, teilweise Bebauung, Gartennutzung) die potenzielle natürliche Vegetation zurückgedrängt.

Biotoptypen

Methode zur Erfassung der Biotoptypen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Biotoptypen gemäß der Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ mit den Ergänzungen von 2001¹⁰ im September 2006 erfasst worden. Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biotoptypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.

Ermittlung und Beschreibung der im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen

Versiegelte Fläche (1.1)

Fläche 1 (Gebäude): Im Plangebiet befindet sich ein zum einen ein Garagenhof für die umgebende Wohnbebauung. Darüber hinaus wird eine im Südwesten des Plangebiets bestehende Trafostation dieser Kategorie zugeordnet.

Fläche 2 (Straßen, Wege, Zufahrten): Die Zufahrt zum Garagenhof ist versiegelt und wird wie ein kleineres asphaltiertes Teilstück im Nordwesten sowie der Bereich an der westlichen Plangebietsgrenze dieser Kategorie zugeordnet.

Schotter, Kiesflächen (1.3)

Fläche 3: In einem Teilbereich des Garagenhofs fehlt die Asphaltsschicht. Die Fläche stellt sich deshalb als teilversiegelte Schotterfläche dar.

Nutz- und Ziergarten, strukturarm (4.1)

Fläche 4: Die im Plangebiet befindliche Gartenfläche liegt im Westen zwischen Richrather Straße und Garagenhof. Die Vegetation dieser Teilfläche besteht u.a. aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Coryllus avellana*) und Pappel (*Populus hybrid*).

Extensivrasen (4.5)

Fläche 5: Diese Fläche liegt im Süden des Plangebiets, westlich an die Zufahrt zum Garagenhof angrenzend. Es handelt sich um eine verwilderte Rasenfläche mit einigen Bäumen und Sträuchern, u.a. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Pappel (*Populus hybrid*).

Brache 5-15 Jahre (5.2)

Fläche 6: Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Garten, der jedoch nicht mehr genutzt wird. Die Fläche stellt aus dem Grund eine Brache dar, die partiell stark mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Dazwischen liegen offene Grasflächen. Die Vegetation besteht u.a. aus Fichte (*Picea omorika*), Kiefer (*Pinus nigra*), Pappel (*Populus hybrid*), Birke (*Betula pendula*), Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Hasel (*Coryllus avellana*).

¹⁰ Landesregierung Nordrhein-Westfalen (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Ergänzung von 2001; Manuskript, 57 Seiten, Düsseldorf.

Baumgruppen, Einzelbäume (8.2)

Fläche 7: Bei den innerhalb des betrachteten Bereichs liegenden Bäumen handelt es sich weitgehend um Pappeln (*Populus hybrid*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Für die Bilanzierung werden die Kronenflächen der Bäume von den Flächen der unter ihnen festgestellten Biotoptypen abgezogen. Die durchschnittliche Kronenflächen der vorhandenen Bäume wird mit 40 m² in die Bilanzierung eingestellt.

Standortheimischer Laubmischwald (6.6)

Fläche 8: Der östliche Teil des Plangebiets stellt eine Waldfläche dar. Hier dominiert, wie auch in den anderen Planbereichen, die Pappel (*Populus nigra/hybrid*). Daneben finden sich vorwiegend Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Hasel (*Coryllus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Holunder (*Sambucus nigra*).

15.5.3 Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt bei ca. 48,5 bis 49,7 m über NN (Straße). Das Plangebiet selbst liegt etwa 1 m über Straßenniveau und steigt leicht in Richtung Osten an.

Durch Ablagerungen des Rheins haben sich im Pleistozän Nieder- und Hauptterrassen mit Kiesen und Sanden aus der Saale-Kaltzeit entwickelt. Die sandig-kiesigen Rheinterrassen sind durch sehr mächtige und gut durchlässige Grundwasserleiter gekennzeichnet.

Im Untersuchungsgebiet bestehen gemäß Bodengutachten unter der anthropogenen Auffüllung bis ca. 22-23 m Tiefe Sande und Kiese der Niederterrasse des Rheins. Darunter steht tertiärer Feinsand an.

Allgemein sind diese Böden tiefgründige, kalkhaltige junge Sandböden, zum Teil lehmig, d.h. nicht voll entwickelte kalkhaltige Braunerden.

Die anthropogene Anschüttung reicht von ca. 3 bis 15 m unter die jetzige Geländeoberfläche. Die Anschüttung setzt sich hauptsächlich zusammen aus schluffigem, kiesigem Sand, Bauschutt, Hausmüll, Aschen, und Schlacken.

Altlasten

Das Grundstück wird beim Kreis Mettmann, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, als Altablagerung „nördlich des Lehmkuhler Weges“, Kreis-Nr. 6568/Hi, geführt. Hierbei handelt es sich um das Gebiet einer ehemaligen Kiesgrube, die nach der Auskiesung u.a. mit Bauschutt, Hausmüll, Sand, Aschen und Schlacken aufgefüllt wurde. Angesichts mehrerer städtebaulicher Vorhaben in der Vergangenheit wurden hinsichtlich des weiteren Umgangs mit der Altablagerung mehrere Bodenuntersuchungen erarbeitet.

Im Vorfeld der vorgesehenen Bebauung ist angesichts der Altablagerung und der damit einhergehenden Schadstoffgehalte in Boden, Bodenluft und Grundwasser ein Sanierungskonzept erarbeitet worden. Durch die Sanierung der Fläche wird sich die Situation für das Schutzgut Boden gegenüber dem heutigen Zustand verbessern.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens daher nicht zu erwarten.

15.5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt bei 8,5 bis 11,5 m unter GOK.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist mit ergiebigen Grundwasservorkommen in porösen Gesteinen zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Hilden-Karnap" (Schutzzone III a). Die Festlegungen der ordnungsbehördlichen Verordnung über dieses Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

Das Grundwasser fließt in westlicher bis nordwestlicher Richtung durch das Grundstück und durchströmt dabei auch die Basis der anthropogenen Auffüllung.

Das anfallende Niederschlagswasser wird unter der Richrather Straße hindurchgeführt und auf dem Flurstück 144, Flur 19, Gemarkung Hilden zur Versickerung gebracht. Die technischen Einzelheiten werden in einem Entwässerungskonzept festgelegt, das dem Durchführungsvertrag beigelegt wird.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten.

15.5.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im atlantischen, generell als mild und ausgeglichen zu bezeichnenden Klimabereich „Nordwestdeutschland“. Für die Region sind relativ hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen typisch. Der Jahresmittelwert der Temperatur liegt zwischen 9 und 10°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Mitteltemperatur von etwa 17,0°C. Vorherrschende Windrichtungen sind Nordwesten und Westen. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 750 bis 800 mm.

Das Lokalklima im Untersuchungsgebiet wird von der derzeitigen Nutzung der umgebenden Flächen bestimmt. Im Bereich der versiegelten Flächen (Wohnbebauung, Zufahrten und Hofflächen) sind vergleichsweise höhere Temperaturschwankungen zwischen Sommer- und Winterhalbjahr und aufgrund ihrer hohen Speicherkapazität geringere Tages-Nacht-Amplituden zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten.

15.5.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Südstadt Hildens. Rund 45 % der Fläche sind von Wald bestanden, bei den restlichen Flächen handelt es sich um ehemals als Gärten genutzte Brachflächen sowie einen weitgehend versiegelten Garagenhof.

Das Plangebiet ist als ein Bereich einzuschätzen, dessen naturraumspezifische Vielfalt, Eigenart und Schönheit stark überformt ist. Für Erholungssuchende (Spaziergänger, Wanderer) besitzt das Plangebiet keine Bedeutung, da hier Spazier- und Wanderwege fehlen und die Fläche insgesamt einen verwilderten, ungeordneten Eindruck macht.

Die früher auf dem Gelände vorhandenen Spielflächen existieren seit den ersten erfolgten Altlastenuntersuchungen und der Eintragung der Fläche ins Altlastenkataster nicht mehr.

Aufgrund der Vorprägung in dem Raum entsteht durch die geplante Bebauung, bezogen auf das Landschaftsbild, ein geringer Eingriff.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten.

15.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen können. Hierunter sind architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Befunde zu verstehen. Sie müssen aber eine derartige Bedeutung haben, dass die zukünftige Nutzung eingeschränkt werden könnte.

Aufgrund der Vornutzung sind derartige Güter innerhalb des Plangebietes auszuschließen. Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind nicht bekannt.

Somit sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht betroffen.

15.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Unter dem Begriff Wechselwirkungen werden ökosystemare Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt verstanden, sofern sie aufgrund von zu erwartenden Umweltauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sein können. Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auch in ihrer Wechselwirkung zueinander zu betrachten sind. Hierbei sind auch komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Somit ergibt sich aus der Gesamtheit der Schutzgüter ein vielschichtiges Wirkungsgefüge. Da mit dem Vorhaben im wesentlichen bereits überformte Flächen in Anspruch genommen werden, ist hauptsächlich der Wechselwirkungskreis zwischen den vielfältigen Funktionen des Bodens (Reglerfunktion, Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion) und einem potenziellen Lebensraum für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen betroffen. Durch die Versiegelung von Boden wird unmittelbar eine Änderung der Wirkfunktion des Bodens herbeigeführt.

Eine sich stark verstärkende Wechselwirkung ist aufgrund der Vorgaben im Plangebiet, der Art der Nutzung und der Vorprägung des Raumes nicht zu erwarten.

Schutzgut	Wechselwirkung zu anderen Schutzgütern
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Boden als Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere (Bodenwasserhaushalt) • Regelungsfunktion für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, etc.) • Bestehende Vorbelastungen (anthropogene Veränderung des Wasserhaushalts, Nutzungseinflüsse)

Schutzgut	Wechselwirkung zu anderen Schutzgütern
Wasser	<p><u>Grundwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit des oberflächennahen Grundwasserhaushaltes von hydrogeologischen und bodenkundlichen Verhältnissen • Oberflächennahes Grundwasser und seine Bedeutung für die Biotopentwicklung • Oberflächennahes Grundwasser und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern • Bestehende Vorbelastungen (anthropogene Veränderungen des Wasserhaushalts, Nutzungseinflüsse) <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Gewässerdynamik von Relief, Boden, Vegetation / Nutzung, Klima • Abhängigkeit des Selbstreinigungsvermögens von der Besiedlung mit Tieren und Pflanzen • Bestehende Vorbelastungen
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Geländeklima als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere • Anthropogene Vorbelastungen
Arten / Biotope	<p><u>Pflanzen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima) • Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich und luft-hygienische Ausgleichsfunktion (insbesondere in Ballungsräumen) • Bestehende Vorbelastungen (anthropogene Veränderungen des Wasserhaushalts, Nutzungseinflüsse) <p><u>Tiere</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Tierwelt von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima) • Tierartengruppen als Indikator für Lebensraumfunktion von Biotoptypen (-komplexen) • Bestehende Vorbelastungen von Tierlebensräumen
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit des Landschaftsbildes von abiotischen und biotischen Standortfaktoren • Bestehende Vorbelastungen (anthropogene Veränderungen des Wasserhaushalts, Nutzungseinflüsse u.a.)
Mensch / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt für die Erholung des Menschen (insbesondere Waldflächen) • Boden als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion und als Rohstofflieferant • Trinkwasserversorgung • Unbelastetes Klima/Luft für das Wohlbefinden des Menschen • Landschaftserleben als Voraussetzung für die landschaftsgebundene Erholungseignung
Kulturelles Erbe	<ul style="list-style-type: none"> • Wissenschaftliche, naturgeschichtliche und landeskundliche Bedeutung von Kulturdenkmälern für den Menschen • Versorgung des Menschen mit Elektrizität und Rohstoffen (Sachgüter)

15.5.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die bisherige Nutzung sowie die Umgebungsnutzungen wirken bereits Vorbelastungen auf das Plangebiet ein.

Die Umweltauswirkungen konzentrieren sich auf den Verlust von Boden und der damit verbundenen Versiegelung.

Eine Bebauung des Plangebietes wird keine größeren klimatologisch negativen Folgen bewirken.

Die Boden- und Grundwasserqualität wird sich durch die Altlastensanierung verbessern.

Grundsätzlich sind durch den Bebauungsplan am ausgewählten Standort voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Siedlungs- und Freiraumbereich der Stadt Hilden werden unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

15.5.10 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betrachtung der sog. Nullvariante, die die Entwicklung des Raumes ohne das Vorhaben aufzeigt, ist nur als hypothetischer Fall zu betrachten. Der zukünftige Zustand des Untersuchungsgebietes würde ohne die Planung unter der Annahme gleich bleibender Rahmenbedingungen weiterhin durch den vorhandenen Nutzungsmix aus Wald, versiegelten Flächen und Gartenbrachen geprägt sein.

Ohne jegliche Nutzung würde die Fläche brachfallen und eine Sukzession hin zum Wald einsetzen. Als „Sukzession“ bezeichnet man ein zeitliches Nacheinander von Organisationsgemeinschaften. So entwickeln sich mit Stauden oder Gras bestandene Flächen, über Pionierbäume (Weichholzarten), Dicketen bis hin zum Wald als Endstadium.

15.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits im Bauleitplanverfahren planerisch zu bewältigen. Beiden Erfordernissen trägt der Umweltbericht im Bebauungsplan Rechnung, verbindet Gestaltung und Eingriffskompensation und trägt zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei. Die grünordnerischen Maßnahmen erfüllen im Baugebiet die Vermeidungs- und Verminderungserfordernisse der Eingriffsregelung.

15.6.1 Allgemeine Schutzmaßnahmen

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Abtrag der obersten belebten Bodenschicht ist gesondert von anderen Erdbewegungen durchzuführen. Die Sicherung des Oberbodens hat so zu erfolgen, dass dieser in ordnungsgemäßen Mieten aufgesetzt wird. Die Mieten dürfen nicht befahren werden. Der Mutterboden ist für die Anlage von Grünflächen wieder zu verwenden.

Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

Der Baubetrieb hat so zu erfolgen, dass keine Flächen durch auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge in ihren Ruhezeiten belastet werden können.

Schutz von (Boden-)Fauna und Grundwasser

Grundsätzlich soll auf einen Pestizid- und Düngemittleinsatz verzichtet werden, um die Bodenfauna und insbesondere das Grundwasser zu schützen.

Ausführung der Pflanzungen

Ein Austrocknen der Wurzeln muss vermieden werden, das heißt die Wurzelfeuchtigkeit ist zu erhalten. Pflanzungen sollen nur bei frostfreiem Wetter und offenem Boden erfolgen. Die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ ist zu beachten. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

15.6.2 Maßnahmen zur Grünordnung

Die grünplanerischen Maßnahmen sind während, jedoch spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die allgemeinen Schutzmaßnahmen sind stets zu beachten. Die Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzmaßnahmen sind jeweils der im Anhang aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Im Folgenden werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Grünordnungsplanung tabellarisch aufgelistet und erläutert.

Maßnahme Nr.	Gegenstand	Art der Maßnahme	Festsetzung nach		
			i.S.v. §19 BNatSchG	BauGB	BauO NRW ¹¹
M1	Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage	Minderung/ Ausgleich	§ 9 Abs. 1 25a)	Nr. § 86 Abs. 1 Nr. 4	
M2	Baumpflanzungen auf den Grünflächen rund um das Vorhaben	Minderung/ Ausgleich	§ 9 Abs. 1 25a)	Nr. § 86 Abs. 1 Nr. 4	
M3	Versickerung von Niederschlagswasser	Minderung			§ 51a

M1 Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage

Auf dem Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes sind insgesamt 12 Bäume gemäß der Pflanzenliste im Anhang zur Eingrünung und zur besseren Eingliederung des Gebäudes in die Umgebung zu pflanzen. Es handelt sich dabei um zwei Baumreihen zwischen den geplanten Märkten.

Im Bereich der geplanten Vegetationsflächen ist auf dem sanierten Deponiekörper eine Erdandeckung von mindestens 1 m aufzubringen.

¹¹ Landesbauordnung - BauO NRW. Bauordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, geändert durch das Gesetz vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439/SGV)

¹² Landeswassergesetz - LWG. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 4. Juli in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995.

M2 Baumpflanzungen auf den Grünflächen rund um das Vorhaben

Die entlang der umgebenden Straßen sowie an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze anzulegenden Grünflächen sind naturnah mit heimischen, standortgerechten Bäumen (siehe Anhang) zu gestalten.

Insgesamt sind 40 Bäume zu pflanzen. Zudem werden zwischen den Bäumen zur Strukturaneicherung in locker - gruppiger Anordnung höher wüchsige Heister gepflanzt. Bei Gehölzneupflanzungen ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Die darunter liegende Grünfläche ist als Extensivrasen zu entwickeln.

Für die Einsaat ist eine auf die Standortverhältnisse abgestimmte Saatgutmischung zu verwenden.

Als zusätzliche Eingrünung der Stellplatzanlage sind auf den beiden Grünflächen westlich und östlich der Zufahrt insgesamt 3 Ziersträucher der folgenden Gattungen anzupflanzen: Cornus mas, Viburnum opulus.

Eine Artenliste der im Plangebiet empfehlenswerten Gehölzarten und die minimale Pflanzqualität der zu pflanzenden Gehölze, ist im Anhang wiedergegeben.

Im Bereich der geplanten Vegetationsflächen ist auf dem sanierten Deponiekörper eine Erdandeckung von mindestens 1 m aufzubringen.

M3 Versickerung von Niederschlagswasser

Nach § 51a Abs. 1 LWG sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallende Niederschläge, sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Dieses ist durch Altlasten auf dem Grundstück nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher unter der Richrather Straße hindurchzuführen und auf dem Flurstück 144, Flur 19, Gemarkung Hilden zur Versickerung zu bringen.

Die technischen Einzelheiten werden in einem Entwässerungskonzept festgelegt.

EM Externe Ausgleichsmaßnahme

Auf einer 2.200 m² großen Fläche außerhalb des Plangebiets werden Gehölzgruppen angelegt. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird auf den Flurstücken 92, 93, 94, 95, 96, 401, 404, 405, 407, 411 und 413 in der Flur 47, Gemarkung Hilden realisiert.

Die genaue Flurstücksbezeichnung wird zusätzlich im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme

Anpflanzung von Hecken und Feldgehölzen (EM 1)

Auf den Flächen werden zur Strukturaneicherung mehrere Feldgehölze aus standortgerechten Baum- und Straucharten sowie Baumgruppen gepflanzt. Um eine heterogene Struktur mit unterschiedlichen Lebensräumen zu erreichen, werden die Feldgehölze mit Offenbereichen und mehrstufig (mit Gehölzsaum, Strauchzone und Baumbestand) aufgebaut. Die Pflanzungen sollen im Dreiecksverband mit Abständen von 1,0 - 1,5 m zwischen den Gehölzen und je Art in Gruppen zu mindestens 5 Gehölzen erfolgen. Höherwüchsige Heister können auch einzeln stehen. Spätestens nach 3 - 5 Jahren ist bei den Feldgehölzen eine Auslichtung der Pflanzung

notwendig. Bei Gehölzneupflanzungen ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Eine Artenliste, der im Plangebiet empfehlenswerten Gehölzarten und die minimale Pflanzqualität der zu pflanzenden Gehölze, ist im Anhang wiedergegeben.

15.6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nachverdichtung bereits bestehender, erschlossener Siedlungsbereiche ist für die Stadt Hilden von hoher städtebaulicher Entwicklungspriorität und wird sich positiv auf das Umfeld auswirken. Dies ist zudem einer Verlagerung der Bautätigkeit in den Außenbereich vorzuziehen.

Im Vorlauf zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine intensive Flächensuche und Abwägung zwischen potenziellen Entwicklungsflächen vorgenommen. Die Eignung der Fläche wurde u.a. auch durch ein Einzelhandelsgutachten bestätigt.

15.7 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Bestandserhebung der im Bebauungsplangebiet vorhandenen Biotoptypen gemäß der Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ mit den Ergänzungen von 2001 im September 2006 durchgeführt.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt. Die Aussagen zu den Boden- und Wasserverhältnissen sowie der Altlastenabschätzung wurden aufgrund vorliegender Gutachten aus ehemaligen Bauleitplanverfahren getroffen. Darüber hinaus wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet.

Die Planung der Entwässerung wird auf Grundlage der genannten bzw. der noch zu erstellenden Gutachten im Rahmen des Entwässerungskonzeptes vorgenommen.

Neben diesen Grundlagenerhebungen wurden auch Aussagen aufgrund von grundsätzlichen, bzw. allgemeinen Annahmen und Heranziehen von Fachliteratur getroffen. Es handelt sich hierbei z.B. um die Auswirkungen der lokalen Klimaverhältnisse durch die geplante Bebauung, sowie der Fauna im Untersuchungsgebiet. Außerdem sind Nutzungskonflikte im und aus der bestehenden Wohnbebauung aus Sicht der Umwelt nicht bekannt.

15.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c SUPG hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung eines Bauleitplanes entstehen, zu überwachen. Grund hierfür ist, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und die Gemeinde in der Lage ist, geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen.

15.9 Zusammenfassung

Die Stadt Hilden hat am 16.08.2006 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich Richrather Straße/Lehmkuhler Weg beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A dar.

Auslöser für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist das Vorhaben eines privaten Investors, auf dieser Fläche einen Lebensmittelmarkt sowie einen Getränkemarkt inkl. Stellplatzanlage zu errichten. Der Bebauungsplan ist aus diesem Grund ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Grundstück wird beim Kreis Mettmann, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, als Altablagerung „nördlich des Lehmkuhler Weges“, Kreis-Nr. 6568/Hi, geführt. Hinsichtlich des Grundwasserschutzes (Wasserschutzzone III A) ist die Sanierung der Altlast durch eine vollständig gegenüber anfallendem Niederschlagswasser abzudichtende Geländeoberfläche vorzunehmen.

Die Sanierung der Altlasten wird in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft und unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt.

Ein Sanierungskonzept zum weiteren konkreten Umgang mit der Fläche wurde erarbeitet. Dessen Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Nach einer Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten werden Art und Umfang des Eingriffs und die Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen dargestellt. Zur Erfassung der Biotoptypen wurde im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ durchgeführt.

Der östliche Teil des Plangebiets ist gem. § 1 Landesforstgesetz NRW als Waldfläche festgesetzt. Bereits in früheren, nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahren für die genannte Fläche wurde zwischen der Stadt Hilden, der Unteren Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt, dass im Fall einer Rodung und anschließenden Bebauung der betroffenen Fläche auf einer Fläche von 0,5 ha außerhalb des Plangebiets eine Ersatzaufforstung zu erfolgen habe. Diese Vereinbarung hat auch für das nun vorliegende Verfahren Gültigkeit.

Aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung geht hervor, dass bei einer Realisierung des Bebauungsplans eine negative Gesamtbilanz von 8.782 Werteinheiten verbleibt. Aus diesem Grund sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Erarbeitet:



07. März 2007

ANHANG

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zierapfel	<i>Malus spec.</i>

Einheimische Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Trauben - Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Pflanzen sollten zumindest folgende Qualitätsbestimmungen aufweisen:

Bäume:

3xv, 18-20 cm Stammumfang, mit Ballen

Sträucher:

verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, Größe 100-150 cm

Textliche Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets ist lediglich das konkrete Vorhaben des geplanten SB-Marktes für Lebensmittel und Brauchgüter aller Art sowie des geplanten Getränkemarktes zulässig. Die Verkaufsfläche des SB-Marktes mit einer Fläche von 700 qm darf nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes darf 700 qm nicht überschreiten. Auf dem Vorhaben sind darüber hinaus eine Stellplatzanlage mit 96 Stellplätzen sowie ein Garagenthof mit 29 Garagen zu errichten.

Die Sortimente sind jeweils nur Lebensmittel einschließlich Getränken sowie maximal 10 % Randsortiment („Non-Food“) zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass im Rahmen der Regenwasserentsorgung sämtliche anfallende Regenwasser sowie nicht schädlich verunreinigte Regenwasser der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern sind. Das fließende Niederschlagswasser ist unter der Richtstraße hindurchzuführen und auf dem Flurstück 144, Flur 19, in die technischen Einzelheiten sind in einem Entwässerungskonzept festzulegen.

Stellplatzflächen sowie Fuß- und Radwege, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Tennen oder Schotterrasen zu gestalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass eine Schall- und Sichtschutzwand gemäß dem in der Einzelplanung festgesetzten Verlauf in schallabsorbierender Weise (Schalldämmmaß mindestens 25 dB(A)) zu errichten ist. Die Wand muss im Bereich der Ladezone des Lebensmittelmarktes eine Höhe von 3 m und im weiteren Verlauf entlang des Parkplatzes eine Höhe von 3,5 m aufweisen (gemessen ab Höhe Stellplatzanlage). Die Inbetriebnahme des SB-Marktes muss die Wand vorhanden sein.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, dass auf dem Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes 12 kleinkronige heimische Laubbäume und auf den umgebenden Grünflächen 40 kleinkronige heimische Laubbäume zu pflanzen sind (s. Pflanzliste). Als zusätzliche Eingrünung der Stellplatzanlage sind auf den Flächen Grünflächen westlich und östlich der Zufahrt insgesamt 3 Ziersträucher der folgenden Gattungen anzupflanzen: Cornus mas, Viburnum opulus.

Der Bereich der geplanten Vegetationsflächen ist auf dem sanierten Deponiekörper eine Erdendeckung von mindestens 10 cm aufzubringen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass auf einer 2.200 m² großen Fläche außerhalb des Plangebiets Schutzgruppen angelegt werden. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird auf den Flurstücken 92, 93, 94, 95, 96, 401, 404, 405, 407, 411 und 413 in der Flur 47, Gemarkung Hildern realisiert.

Werbeanlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Die Werbeanlage entlang der Richtstraße darf außer einem Logo bzw. einem Schriftzug des Marktbetreibers und eines weiteren Marktbetreibers nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden. Die Südfassade des östlichen Gebäudes entlang des öffentlichen Weges darf außer einem Logo bzw. einem Schriftzug des Marktbetreibers nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden.

Die Werbeanlage am Pylon ist an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle mit einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig. Die Werbeanlage am Pylon darf eine maximale Größe von 2,20 m Höhe und 2,20 m Breite nicht überschreiten.

Hinweise

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit 6569/H1 (Altablagerung Lehmkuhler Weg Nord) bezeichnet ist.

2. Das Konzept zur Sicherung von Gasaustritten der Terra Umwelt Consulting GmbH vom 26. Oktober 2006 ist umzusetzen.

3. Im Vorfeld baulicher Maßnahmen ist die Untere Bodenenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

4. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Abtrag der obersten belebten Bodenschicht ist gesondert von anderen Erdbewegungen durchzuführen. Die Sicherung des Oberbodens hat so zu erfolgen, dass dieser in ordnungsgemäßen Mieten aufgesetzt wird. Die Mieten dürfen nicht befahren werden. Der Mutterboden ist für die Anlage von Grünflächen wieder zu verwenden.

5. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Hildern-Karnap“ (Schutzzone III a). Die Festlegungen der ordnungsbehördlichen Verordnung über dieses Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

6. Gewerbebetrieb ist in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht zulässig.

7. Aufgrund der Rodung und anschließenden Bebauung der vorhandenen Waldfläche hat eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 0,5 ha außerhalb des Plangebiets zu erfolgen. Die Ersatzaufforstung wird auf den Flurstücken 92, 93, 94, 95, 96, 401, 404, 405, 407, 411 und 413 in der Flur 47, Gemarkung Hildern realisiert.

Pflanzliste

Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Heinbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Zierapfel (*Malus spec.*)

Sträucher

Hessei (*Corylus avellana*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Bienen-Ginster (*Genista scoparia*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Faulbaum (*Fraxinus alnus*)
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Trauben-Kirsche (*Prunus pedunculata*)
Schliehe (*Prunus spinosa*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
Trauben-Hotunder (*Sambucus racemosa*)
Elbe (*Taxus baccata*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)

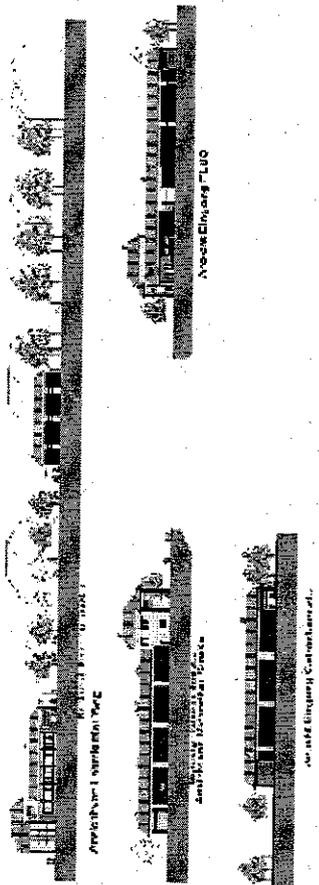
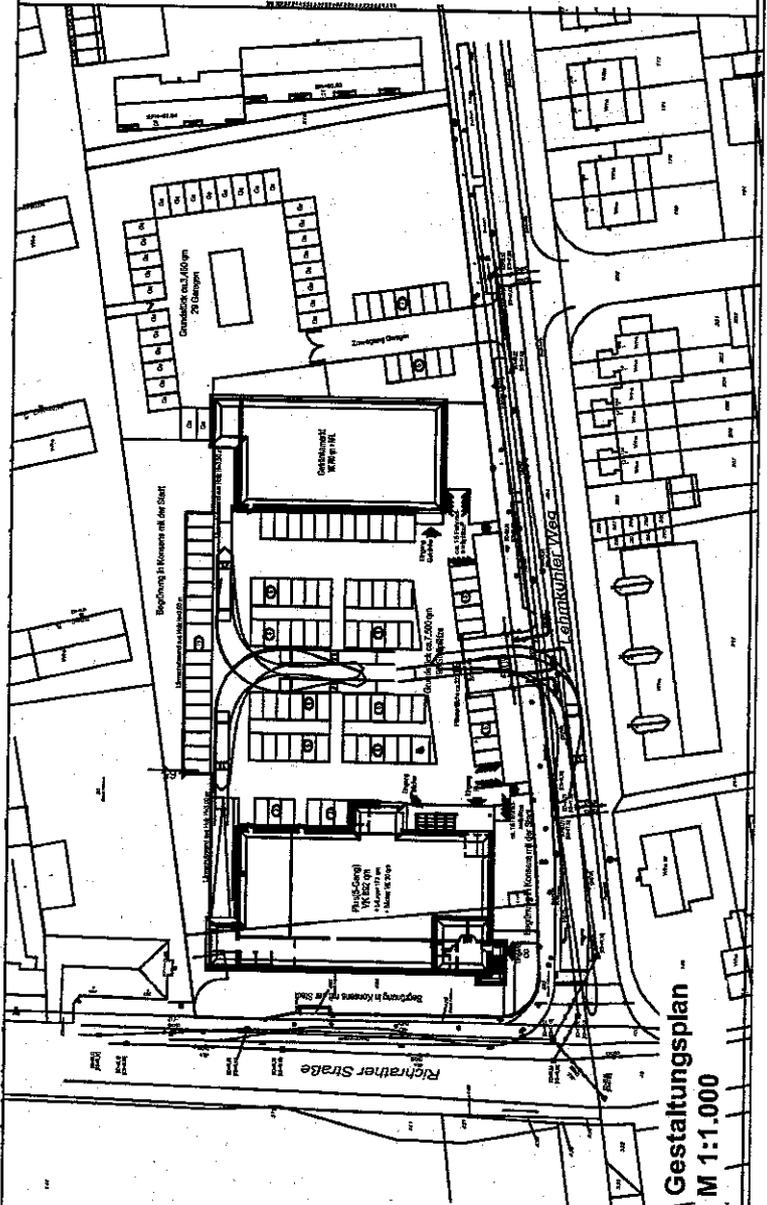
Die Pflanzen sollten zumindest folgende Qualitätsbestimmungen besitzen:

Bäume: 3x4, 18-20 cm Stammumfang, mit Ballen
Sträucher: verpflanzte Str., 3-4 Triebe, Größe 100-150 cm

VORHABEN:
SB-Markt mit Bäcker
 Verkaufsfläche: 722 qm
Getränkemarkt
 Verkaufsfläche: 700 qm

Stellplatzanlage mit 96
Stellplätzen

Garagenhof



Ansichten
M 1:1.000

Gestaltungsplan
M 1:1.000

Zeichnerische Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

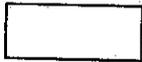
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GH max. 62,0 m Gebäudehöhe über NN als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

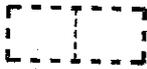


Zweckbestimmung:
Elektrizität



Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St

Stellplätze

P

öffentlich genutzte Stellplätze

Ga

Garagen

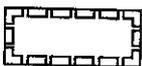


Fa

Umgrenzung für Fahrradstellplätze



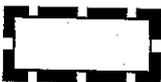
Straßenbegrenzungslinie



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFL

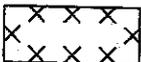
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Schall- und Sichtschutzwand



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



Ein- und Ausfahrtbereich

