

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 03.03.2022
AZ.: IV/61.1_BPlan 103_3Änd

WP 20-25 SV 61/075

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße/ Niedenstraße: Erneute öffentliche Auslegung (Ergänzendes Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB)

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja

☐ ja

☒ nein

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

Rat der Stadt Hilden

11.05.2022

22.06.2022

Vorberatung

Entscheidung

Anlage 1: Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand 03.2022)

Anlage 2: Textliche Festsetzung (Stand 03.2022)

Anlage 3: Legende (Stand 03.2022)

Anlage 4: Planzeichnung DIN A3 (Stand 03.2022)

Anlage 5: Entwurf B-Plan103, 3. Änderung (Stand 03.2022)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, die erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Das Plangebiet befindet sich an der Düsseldorfer Straße im Westen des Stadtgebietes Hilden. Es umfasst Grundstücksflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße und der Niedenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hilden Flur 1 die Flurstücke 307, 308, 313 und 194 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 7.130 m².

Ziel der dritten Änderung des Bebauungsplans 103 ist es, im Plangebiet eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen verfolgt werden.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 24.03.2022 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Rat der Stadt Hilden hat am 10.07.2019 den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung zur Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hilden am 19.08.2019 in Kraft getreten.

Wie in der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/028 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 05.05.2021 und im Rat am 12.05.2021 berichtet, wurden innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung gegen den Bebauungsplan zwei Normenkontrollanträge beim Oberverwaltungsgericht des Landes Nordrhein-Westfalen gestellt.

Der Rat der Stadt Hilden hat daraufhin in seiner Sitzung am 12.05.2021 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 10.07.2019 für den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung und die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Mängeln in diesem Bebauungsplan beschlossen.

Durch das ergänzende Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB sollen materielle und formelle Fehler behoben werden. Am Planungsziel soll weiterhin festgehalten werden. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Mit dem Bebauungsplan 103, 3. Änderung sollen einem bereits ortsansässigen Unternehmen angemessene Expansionsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe seines Betriebes angeboten werden. Dadurch soll eine Abwanderung von in Hilden ansässigen und expansionswilligen Betrieben in andere Städte verhindert werden. Der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein vorrangiges Ziel dieses Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus soll durch die Entwicklung des städtebaulich integrierten Standortes eine Innenentwicklung begünstigt werden. Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Entwicklung schaffen.

In der Zwischenzeit hat die Stadtverwaltung die vorgebrachten Bedenken - teilweise unter Mithilfe des Lärmgutachters - geprüft:

Aufgrund der neu durchgeführten schalltechnischen Untersuchung ergeben sich geänderte Lärmkontingente für das Plangebiet, welche in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Neben der Änderung der Emissionskontingente in der Planzeichnung wurden auch die Ausführungen zur schalltechnischen Untersuchung in der Begründung und Umweltbericht überarbeitet.

Des Weiteren wurden in der Planurkunde textliche Hinweise zu der bereits im Plan dargestellten Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ausgenommen. Auch wurden die textlichen Hinweise um das Thema Kampfmittel ergänzt, vormals waren diese Ausführungen der Begründung zu entnehmen.

Zudem wurden die Aussagen des Bebauungsplans hinsichtlich der geplanten Erschließung nochmals präzisiert, sodass in allen Textpassagen von Begründung und Umweltbericht bezüglich der Erschließung eine einheitliche Beschreibung der Erschließung über die Niedenstraße erfolgt. Diese Überarbeitung hinsichtlich der Erschließung dient der Klarstellung und Konkretisierung.

Ebenfalls ergänzt wurden in der Begründung und Umweltbericht die Ausführungen zur geplanten Entwässerung. Der Umweltbericht wurde zudem auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Grundlage aktualisiert.

Da sich in der Planungspraxis die Konvention durchgesetzt hat, dass Daten einer ökologischen Bestandserfassung bis zu einem Alter von etwa 5 Jahren als aktuell anzusehen sind, wurde die Artenschutzprüfung durch das Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aktualisiert. Im Rahmen der Aktualisierung wurde das Messtischblatt erneuert sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung auf Aktualität geprüft. Die Ergebnisse der vormaligen Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2017 konnten dabei bestätigt werden.

Alle Anpassungen und Ergänzungen im Zuge des ergänzenden Verfahrens gegenüber dem Stand vom Satzungsbeschluss am 10.07.2019 sind in der Begründung und im Umweltbericht kursiv und unterstrichen kenntlich gemacht. In der Planurkunde sind die Anpassungen und Ergänzungen in lila eingetragen. In der Anlage 3 textliche Festsetzungen sind die Anpassungen und Ergänzungen lila, kursiv und unterstrichen kenntlich gemacht.

Wie in Hilden üblich, sind die im Laufe des Verfahrens erstellten Unterlagen und Fachgutachten auf der städtischen Internetseite unter www.hilden.de/stadtplanung -> Bauplanungsrecht -> aktuelle Verfahren ... -> 103-03 eingestellt.

Unter folgendem Link können Sie sofort auf die Unterlagen - wie z.B. das neue Lärmgutachten sowie die aktualisierte Artenschutzprüfung - zu dem zugreifen:

<https://www.o-sp.de/hilden/plan?pid=16451>

Mit dem vorgelegten Beschlussvorschlag soll der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung geheilt werden. Nach der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt eine erneute Abwägung der eingehenden Stellungnahmen. Die Verwaltung schlägt vor, anzustreben, dass der erneute Satzungsbeschluss im zweiten Halbjahr 2022 gefasst werden kann.

gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Das vorliegende ergänzende Verfahren dient der Heilung eines bereits zur Satzung beschlossenen Bebauungsplanes. Da durch den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung eine Bebauung von unversiegelten Flächen vorbereitet wird, sind auch Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten. Die bisherige Wiese soll zukünftig bebaut werden und kann dann nicht mehr zur Abkühlung der Luft beitragen. Entlang der Düsseldorfer Straße soll im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt werden, sodass die dort vorhandenen Bäume erhalten bleiben und gesichert werden. Die private Grünfläche im Süden des Plangebietes wird somit weiterhin ihre Funktion zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luft erfüllen können. Aufgrund der geringen Flächengröße sind keine wesentlichen Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.



Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung

für den Bereich

„Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“

- Begründung -

Die Anpassungen und Ergänzungen im Zuge des ergänzenden Verfahrens gegenüber dem Stand vom Satzungsbeschluss am 10.07.2019 sind in der Begründung sowie im Umweltbericht kursiv und unterstrichen kenntlich gemacht.

Gliederung

Teil A – Begründung	4
1. Planverfahren	4
2. Lage und Größe des Plangebiets	6
3. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes.....	6
4. Rechtsgrundlagen	7
5. Bisheriges Planungsrecht.....	7
6. Ziel und Zweck der Planung.....	8
7. Planinhalte.....	9
7.1 Städtebauliche Konzeption	9
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
7.4 Erschließung.....	13
7.5 Tiefgaragen	14
7.6 Private Grünflächen	14
7.7 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	15
7.8 Fläche für Versorgungsanlagen.....	16
7.9 Ver- und Entsorgung.....	16
7.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	17
8. Immissionsschutz.....	17
9. Kennzeichnung	22
10. Hinweise	22
11. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	24
Teil B – Umweltbericht.....	25
1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	25
2 Ziele des Umweltschutzes	26
2.1 Allgemeine Umweltschutzziele	26

2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	27
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	28
3.1	Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit.....	28
3.2	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen-Tiere, <u>Pflanzen (biologische Vielfalt)</u>	34
3.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	37
3.4	Schutzgut Boden / <u>Fläche</u>	38
3.5	Schutzgut Wasser	42
3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	44
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (<u>kulturelles Erbe</u>)	45
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	46
3.9	Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf	46
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	47
4.1	Geräusch-Emissionskontingent	47
4.2	Grünordnerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB).....	48
5	Entwicklungsprognose – 0-Variante (<u>Nichtdurchführung der Planung</u>)	49
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
7	<u>Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind</u>	50
8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	50
9	Zusammenfassung	51
9	Quellen und Literaturverzeichnis	53

Teil A – Begründung

1. Planverfahren

Am 14.07.2010 wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung (VEP Nr. 16) gefasst. Dies geschah vor dem Hintergrund eines konkreten Vorhabens, welches allerdings in der Zwischenzeit nicht mehr weiterverfolgt wird. Es besteht aber weiterhin das Interesse der Firma MC² Europe, diese Fläche für eine Betriebserweiterung vorzusehen. Die Stadt Hilden erachtet es zudem für sinnvoll, diesen Bereich durch ein Bauleitplanverfahren zu überplanen und eine sinnvolle Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen. Daher wird seit dem 15.12.2010 der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung als Angebotsbaugebiet weitergeführt.

Der Beschluss zur 1. Offenlage einschließlich der Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte durch den Rat am 15.12.2010. Anschließend fand die 1. Offenlage in der Zeit vom 10.01.2011 bis einschließlich 11.02.2011 statt. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen insbesondere zum Immissionsschutz wurde das Bauleitplanverfahren nach der durchgeführten Offenlage ruhend gestellt und nicht weitergeführt.

Aufgrund des bestehenden Expansionsdrucks bei MC² wurde das Bauleitplanverfahren im Jahr 2017 wieder aufgegriffen.

Da die Firma MC² Europe zwischenzeitlich weitere Flächen im Umfeld des Plangebietes erworben hat, wurden diese Flächen auch in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, sodass diese Fläche Teil der Kontingentierungsrechnung wurden. In die Planung wurden daher Flächen im Nordwesten sowie im Westen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der Rat der Stadt Hilden beschloss in seiner Sitzung am 11.10.2017 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 20.09.2017 folglich eine Erweiterung des Plangebietes sowie die Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage aus dem Jahr 2011 sowie die Durchführung einer erneuten Offenlage aufgrund der geänderten Planinhalte.

Diese erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 13.11.2017 bis einschließlich zum 15.12.2017, aus der wiederum Anregungen hervorgegangen sind. Aufgrund des Inhaltes dieser Stellungnahmen und der aus der im Beschlussvorschlag vorgeschlagenen Abwägung resultierenden Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf, ergab sich die Notwendigkeit einer weiteren Offenlage. Hierdurch wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit eingeräumt, auch zu den geänderten Festsetzungen Stellung zu beziehen.

Am 12.12.2018 hat der Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 21.11.2018 den erneuten Offenlagebeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des erneuten Offenlagebeschlusses erfolgte am 21.12.2018. Die erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 14.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.02.2019 bis einschließlich 20.03.2019.

Nach der zweiten erneuten Offenlage erfolgte eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung sowie des Umweltberichts.

Nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss am 05.06.2019 wurde der Bebauungsplan am 10.07.2019 durch den Rat der Stadt Hilden zur Satzung beschlossen. Am 19.08.2019 wurde der Satzungsbeschluss im Amtsblatt der Stadt Hilden öffentlich bekanntgemacht.

Im Nachgang zum Satzungsbeschluss wurden zwei Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen gestellt. Eine dezidierte Prüfung der aufgeworfenen Sachverhalte führte zu dem Entschluss der Stadtverwaltung, den politischen Gremien die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung zu empfehlen und ein ergänzendes Heilungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Am 12.05.2021 hat der Hauptausschuss für den Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 10.07.2019 für den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung und die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Mängeln in diesem Bebauungsplan beschlossen.

Die wesentlichen Anpassungen/Änderungen im Zuge des Heilungsverfahrens sind:

Die Änderung der Emissionskontingente aufgrund der neudurchgeführten schalltechnischen Untersuchung. Neben einer Änderung der Emissionskontingente in der Planzeichnung wurden auch die Ausführungen zur schalltechnischen Untersuchung in der Begründung und Umweltbericht überarbeitet.

Des Weiteren wurden in der Planurkunde textliche Hinweise zu der bereits im Plan dargestellten Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ausgenommen. Auch wurden die textlichen Hinweise um das Thema Kampfmittel ergänzt, vormals waren diese Ausführungen lediglich der Begründung zu entnehmen.

Zudem wurden die Aussagen des Bebauungsplans hinsichtlich der geplanten Erschließung nochmals präzisiert, sodass in allen Textpassagen von Begründung und Umweltbericht bezüglich der Erschließung eine einheitliche Beschreibung der Erschließung über die Nidenstraße erfolgt.

Ebenfalls ergänzt wurden in der Begründung und Umweltbericht die Ausführungen zur geplanten Entwässerung. Der Umweltbericht wurde zudem auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Grundlage aktualisiert.

Da sich in der Planungspraxis die Konvention durchgesetzt hat, dass Daten einer ökologischen Bestandserfassung bis zu einem Alter von etwa 5 Jahren als aktuell anzusehen sind, wurde zudem die Artenschutzprüfung aktualisiert. Im Rahmen der Aktualisierung wurde das Messtischblatt erneuert sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung auf Aktualität geprüft.

Die Anpassungen und Ergänzungen im Zuge des ergänzenden Verfahrens gegenüber dem Stand vom 10.07.2019 (Satzungsbeschluss) sind in der Begründung sowie im Umweltbericht kursiv und unterstrichen kenntlich gemacht.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich an der Düsseldorfer Straße im Westen des Stadtgebietes Hilden. Es umfasst Grundstücksflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße und der Nidenstraße.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Nidenstraße“ wird im Westen und zum überwiegenden Teil im Norden durch vorhandene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen begrenzt. Lediglich im Nordwesten grenzen Grünstrukturen an das Plangebiet und daran anschließend Wohnnutzungen an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Nidenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 1, die Flurstücke 307, 308, 313 und 194 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 7.130 m².

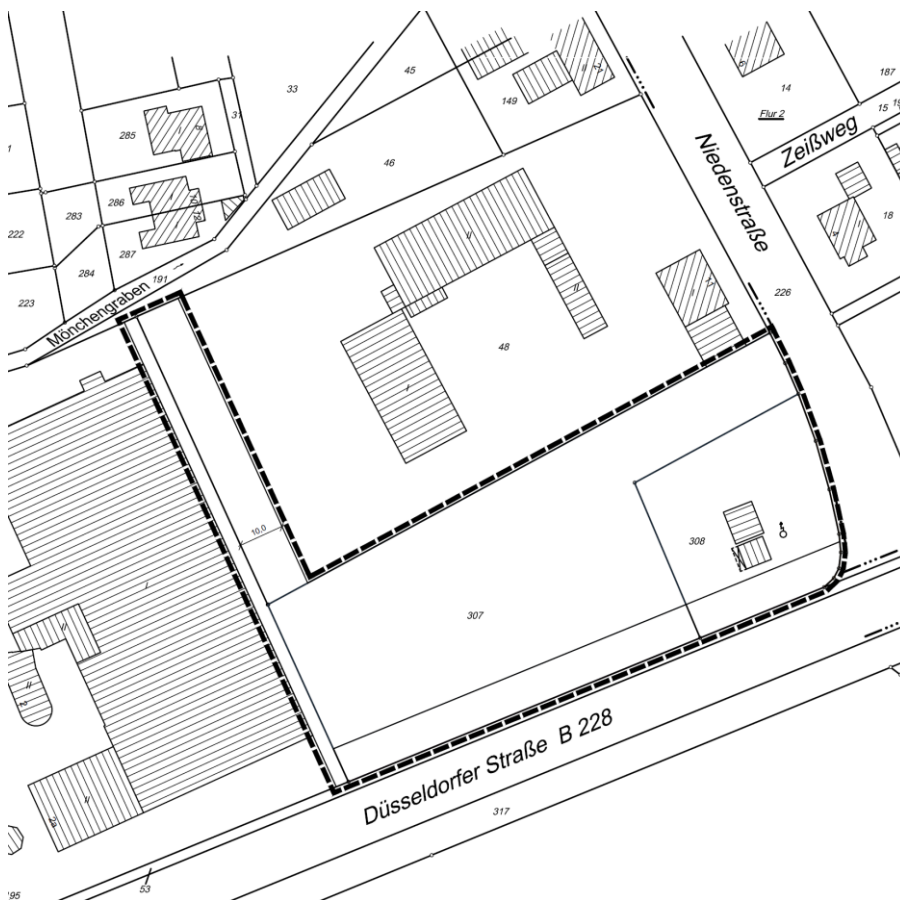


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103, 3. Änderung „Düsseldorfer Straße / Nidenstraße“; Quelle: verändert nach © Geobasis.NRW 2017

3. Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen als Grünlandfläche genutzt. Im Eckbereich der Düsseldorfer Straße und der Nidenstraße ist ein Funkmast einschl. Nebengebäuden vorhanden. Diese fernmeldetechnischen Anlagen sind durch einen Zaun eingefriedet. Längs der Düsseldorfer Straße sind Gehölzstrukturen im Plangebiet befindlich.

Das Umfeld des Planbereiches wird wesentlich geprägt durch die großflächigen Gewerbegebiete im Hildener Westen. Nördlich und westlich schließen gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an. Im Nordwesten schließen zudem Wohngebäude an das Plangebiet an. Südlich der Düsseldorfer Straße befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Strukturen. Östlich der Niedenstraße befindet sich Wohnbebauung. Der weitere Verlauf der Niedenstraße wird ebenfalls primär durch eine Wohnbebauung geprägt.

4. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822); Absatz 3 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Für die zeichnerischen Festsetzungen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

~~Anwendung der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften~~

~~Mit dem "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" trat am 13. Mai 2017 eine Änderung des Baugesetzbuches in Kraft. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird gem. § 245 c Abs. 1 Nr. 1 BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.~~

5. Bisheriges Planungsrecht

Regionalplan

Das Plangebiet wurde im bisherigen Gebietsentwicklungsplan (GEP99) der Bezirksregierung Düsseldorf als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Dies entspricht auch der Ausweisung im neuen Regionalplan. Gemäß der Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der Regionalplan Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten und löst damit den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als gegliedertes Gewerbegebiet dar. Im Eckbereich der Düsseldorfer Straße / Niedenstraße ist das Symbol „Post“ als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt. Ferner ist eine Richtfunkstrecke im Plangebiet dargestellt, entlang der Düsseldorfer Straße sind Leitungen der Stadtwerke Wuppertal – Stadtwerke Solingen sowie eine Hauptabwasserleitung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Grenze der Ortsdurchfahrt ist im Flächennutzungsplan im westlichen Anschluss der Niedenstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 22.02.2006 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103 in der 2. Änderung. Dieser setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Norden ein Gewerbegebiet und im Süden eine private Grünfläche fest. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt zulässig. Ferner sind in dem Gewerbegebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte und Einrichtungen mit erotischen Angeboten sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Für das Gewerbegebiet sind im Bebauungsplan die zulässigen Emissionskontingente geregelt, Betriebe und Anlagen mit nächtlichem Lieferverkehr sind unzulässig. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt und orientiert sich nach § 34 BauGB. Nördlich und westlich des Plangebietes sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls Gewerbegebiete festgesetzt.

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung für die L100 im Bereich eines HQ_{extrem}, d.h. die Flächen werden in sehr seltenen Fällen überflutet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

6. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Gewerbegebietsausweisung zur Düsseldorfer Straße hin erweitert, um hier das derzeit minder genutzte Grundstück für eine gewerbliche Nutzung zu aktivieren. Westlich des Plangebietes hat sich in den vergangenen Jahren die Firma MC² Europe erfolgreich entwickelt. Die Grundstücksflächen der Firma MC² Europe sind mittlerweile ausgeschöpft. Es besteht die Absicht, die Flächen des Plangebietes gegebenenfalls für eine Betriebserweiterung in Anspruch zu nehmen. Der Bedarf an weiteren gewerblichen Flächen in der Stadt Hilden wird erkannt. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (Angebotsplanung) soll die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen verfolgt werden. Auch sieht der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden hier die planungsrechtliche Grundlage für die Gewerbegebietsausweisung vor.

Durch die Entwicklung von integrierten Standorten soll eine Innenentwicklung forciert werden und es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt. Mit dem Bebauungsplan werden einem bereits ortsansässigen Unternehmen angemessene Expansionsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe angeboten, auch um die Verlagerung von in Hilden ansässigen und expansionswilligen Betrieben in andere Städte zu vermeiden. Der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein vorrangiges Ziel dieses Bauleitplanverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, soll auf Grundlage des Baugesetzbuches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen.

7. Planinhalte

7.1 Städtebauliche Konzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet erweitert werden. Die städtebauliche Konzeption sieht demnach eine Erweiterung der gewerblichen Flächen in Richtung Düsseldorfer Straße vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sollen demnach reduziert und längs der Düsseldorfer Straße analog des westlich anschließenden Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung entlanggeführt werden. So soll ein gleichmäßig breiter Grünstreifen zwischen der Düsseldorfer Straße und dem Gewerbegebiet vorgesehen werden, in dem sich die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Düsseldorfer Straße einordnen und planungsrechtlich gesichert werden können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zunächst drei Entwurfsvarianten erarbeitet. Zwei Varianten sahen gemäß der Planungsintention eine Erweiterung der gewerblichen Flächen vor, eine Variante sah die Nullvariante als verbleibende Option vor. Eine konkrete Entwurfsplanung besteht für das Plangebiet derzeit nicht, es soll vielmehr eine Angebotsplanung durch die Erweiterung des Gewerbegebietes verfolgt und demnach neue Entwicklungsmöglichkeiten für die umliegenden Gewerbebetriebe oder neue Betriebe geschaffen werden.

In der Variante 1 könnte die Erschließung über die Niedenstraße in das Plangebiet erfolgen. Die Zufahrt des Gewerbegebietes verläuft demnach nördlich der vorhandenen fernmeldetechnischen Anlagen, welche im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wird. Die privaten Grünflächen führen längs der Düsseldorfer Straße und der Niedenstraße und können so das Gewerbegebiet als auch die Fläche für die Versorgungsanlagen räumlich erfassen.

Die Variante 2 verfolgt grundsätzlich das gleiche Ziel wie Variante 1, jedoch ist hier die Erschließung alternativ an der Düsseldorfer Straße im Westen des Plangebietes vorgesehen. Das Gewerbegebiet kann bei dieser Variante in etwa die gleichen Ausmaße einnehmen, die privaten Grünflächen können in der Variante 2 jedoch in Verlängerung der Düsseldorfer Straße auch längs der Niedenstraße weitergeführt werden.

Die Variante 3 umschreibt die Nullvariante gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan. In dieser Variante können die Planungsziele, ein weiteres Angebot an gewerblichen Flächen zu schaffen, nicht ausreichend erzielt werden.

Im Nachgang zur Bürgeranhörung wurde aufgrund der vorgebrachten Anregungen eine Variante 4 geprüft. Diese sollte eine Erschließung über die Forststraße vorsehen. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, soll eine Erschließung über öffentlichen Raum erfolgen und nicht über das bestehende und bebaute Firmengelände. Zudem wurde für den Fall einer Betriebserweiterung auch die Erschließung über die Forststraße mit Umfahrung der bestehenden Halle geprüft.

Im Nachgang zur ersten Offenlage wurde die Konzeption modifiziert. Durch die Einbeziehung zusätzlicher Flächen besteht nun die Möglichkeit, die bestehenden Hallen der Firma MC² Europe auch in Richtung Osten zu erweitern. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich außerhalb der Nacht stattfinden, um Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden. Eine Zufahrt zum Plangebiet ist über die Niedenstraße vorgesehen. Mit dem Erwerb der zusätzlichen Flächen untermauert die Firma MC² Europe die Absichten, am bestehenden

Betriebsstandort expandieren zu wollen. Die grundsätzliche Machbarkeit einer Erschließung über die Nidenstraße wurde im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente sind einzuhalten, der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nicht oder nur sehr untergeordnet möglich. Daher wird die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet nun von der Nidenstraße geplant.

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen Synergien zu erzeugen und Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung wird der Planungsintention entsprochen, die Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 103, 3. Änderung „Düsseldorfer Straße / Nidenstraße“ das Gewerbegebiet in die Teilbereiche GE2, GE8a, GE8b und GE8C gegliedert. Die Nummerierung folgt dabei der Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung. Hier wurde das Gewerbegebiet in die Teilbereiche GE1 bis GE8 gegliedert, wobei sich das GE2 und das GE8 auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstrecken.

Das Gewerbegebiet wird zum Schutz benachbarter Gebiete analog dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBL. NW 283) gegliedert. So sind die Anlagen der Abstandsklassen I-VII für die überwiegenden Teile des Plangebietes ausgeschlossen. Lediglich im Südwesten des Plangebietes sind Anlagen der Abstandsklasse VII gemäß Abstandsliste 2007 zulässig. Anlagen der Abstandsklassen I-VI sind auch im Südwesten des Plangebietes unzulässig. Ziel ist es, nur Betriebe und Anlagen zuzulassen, die für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine wesentlichen Störungen verursachen können. Insgesamt ergeben sich somit im Plangebiet zwei Untergliederungen im Sinne des Abstandserlasses, in denen Betriebe und Anlagen, der in den festgesetzten Gebieten jeweils angeführten Abstandsklassen von der Ansiedlung ausgeschlossen sind.

Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung können nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall für Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Emissionen der geplanten Anlagen z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen, soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Diese Ausnahmeregelung trägt der neusten Entwicklung und den damit einhergehenden sich stetig ändernden Stand der Technik Rechnung.

Insgesamt wird mit dieser Feinsteuerung der zulässigen Anlagen im Gewerbegebiet dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie dem Vorsorgeprinzip Rechnung getragen, um immissionsrechtlichen Konflikten durch ein Nebeneinander verschiedener Nutzung vorzubeugen. Somit wird sichergestellt, dass die Belange der schutzwürdigen

Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes mit den anlagen- und betriebsbezogenen Anforderungen des Gewerbegebietes in Einklang sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem Gebietserhaltungsanspruch eines Gewerbegebietes Rechnung getragen. Gemäß § 15 BauNVO sind generell nur solche Betriebe und Nutzungen zulässig, von denen keine unzumutbaren Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, ausgehen. Die Prüfung der Einhaltung des Immissionsschutzes bzw. der Nachweis zur Einhaltung des Immissionsschutzes hat im Rahmen von Genehmigungsverfahren durch entsprechende Fachgutachten auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien und Vorschriften (u.a. TA Lärm, TA Luft) zu erfolgen. In diesem Rahmen muss für Anlagen und Betriebe, die den Vorschriften der §§ 4 ff. BImSchG unterliegen, der Nachweis erbracht werden, dass der Betrieb oder die betriebliche Anlage durch eine atypische Betriebsweise in einem Gewerbegebiet zulassungsfähig sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die alleinige Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Richtwerte nicht zur Beurteilung einer atypischen Betriebsweise führen. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren sind die hierfür erforderlichen Fachgutachten zu erbringen.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden zur Sicherung des Hildener Zentrums Ausschlüsse bzw. Einschränkungen zu Einzelhandelsbetrieben aufgenommen. So ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den mit GE gekennzeichneten Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können jedoch Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf), zugelassen werden. Gerade für kleine bis mittlere Handwerks- oder Gewerbebetriebe hat der Werksverkauf eine große Bedeutung. Ferner steht der Werksverkauf in direktem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb. Durch die Festsetzung soll das Plangebiet für diese Art von Betrieben attraktiv bleiben. Da es sich hier um eine ausnahmsweise zulässige Nutzung handelt, steht sie auch nicht im Widerspruch zu den sonstigen Planungszielen.

Ferner werden im Gewerbegebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte und Einrichtungen mit erotischen Angeboten sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Für den Ausschluss liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang der Stadt Hilden, an der Düsseldorfer Straße. Demnach sind besondere Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraums und die getroffenen Regelungsnotwendigkeiten gegeben. Auch schließen nordöstlich des Plangebietes vorwiegend Wohnnutzungen an. Diese sensible Nutzung steht in einem Konflikt mit den hier in Rede stehenden Einrichtungen. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten im Bereich des Ortseingangs werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild und sog. „Trading-Down-Effekte“ befürchtet. Im Hildener Stadtgebiet gibt es an weniger sensiblen Standorten Flächen, an denen diese Nutzungsarten grundsätzlich möglich sind.

Die EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) enthält Vorschriften zur Niederlassungsfreiheit für Dienstleistungserbringer (einschließlich Einzelhandel). Mengenmäßige oder räumliche Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit sind demnach nur zulässig, wenn sie nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sind. Mit Urteil vom 30.01.2018 des EuGH (Az.: C-360/15) sind diese Vorschriften auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in die Abwägung einzubringen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden zwar

Schranken für die Ausübung oder Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben wie Einzelhandelsbetrieben vorbereitet, jedoch werden diese Schranken aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und des Gebietscharakters sowie bezugnehmend auf das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für erforderlich gehalten. Da in den Baugebieten des Bebauungsplanes Dienstleistungsbetriebe (und eingeschränkt auch Einzelhandelsbetriebe) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden die getroffenen Einschränkungen als verhältnismäßig betrachtet. Eine Diskriminierung von Dienstleistungserbringer wird dadurch nicht vorbereitet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Durch die Festsetzungen wird der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet definiert.

Für alle Gewerbegebiete (GE2, GE8a, GE8b, GE8c) wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen damit den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit der Festsetzung wird dem Ziel Rechnung getragen, attraktive gewerbliche Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB durch die optimale Ausnutzung dieser Flächen zu ermöglichen.

Bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird zum einen der geplanten gewerblichen Nutzung Rechnung getragen und zum anderen auf die bestehende Bebauung im Umfeld reagiert. Das Bestandsgelände liegt bei einer Höhe von rd. 43. m ü. NHN. Durch die überwiegend festgesetzte zulässige Höhe von 54,0 m ü. NHN können somit Gebäude mit einer Höhe von rd. 11m errichtet werden. Damit wird den Ansprüchen gewerblicher Nutzer bei der Realisierung neuer Lagehallen Rechnung getragen. Zum anderen liegen die Firsthöhen der Bebauung Nidenstraße 11 (54,27 m ü. NHN) oder Porscheweg 10-12 (53,75 m ü. NHN) in dieser Größenordnung. Im Nordwesten wird im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung die zulässige Höhe mit max. 51,0 m ü. NHN festgesetzt, sodass hier eine Erweiterung der westlich angrenzenden Halle möglich ist und eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen von der Düsseldorfer Straße hin zur nördlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung erfolgt. Aufgrund des Abstandes zur angrenzenden Wohnbebauung am Porscheweg und zur Wohnbebauung an der Nidenstraße wird sich die geplante Bebauung ins Ortsbild einfügen.

Darüber hinaus wird in einem untergeordneten Teilbereich des GE 8a eine maximale Gebäudehöhe von 57,5m ü. NHN festgesetzt, um hier gegebenenfalls auch Betriebsleiterwohnungen oberhalb der geplanten Hallen ermöglichen zu können. Die Teilfläche mit einer maximalen Gebäudehöhe von 57,5m ü. NHN liegt von der Düsseldorfer Straße abgewandt und befinden sich in einem räumlichen Abstand zur Nidenstraße, sodass keine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind. Die Abstandflächen gemäß BauO NRW sind gegenüber benachbarter Grundstücke in Abhängigkeit der festgesetzten Bauweise einzuhalten.

Ausnahmsweise wird die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 3 m auf maximal 15% der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) zugelassen. Die Festsetzung ist erforderlich, um den Anforderungen für gewerbliche Nutzungen Rechnung zu tragen. Durch

den Anteil von maximal 15% wird weiterhin sichergestellt, dass die zulässigen Überschreitungen auf ein deutlich untergeordnetes Maß reduziert werden.

Aufgrund der erforderlichen Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen können auch bei Ausnutzung der ermöglichten baulichen Höhe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung angrenzender Nutzungen gewährleistet werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, wodurch der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet weiter ausformuliert wird.

In den Gewerbegebieten ist eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ermöglicht, an die bereits bestehenden Hallen auf dem Betriebsgelände der Firma MC² Europe unmittelbar anzubauen und so eine betriebliche Erweiterung des Bestandes ermöglicht. Zudem sind so Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, wie sie in Gewerbegebieten oft vorkommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass eine flexible Ausgestaltung und Nutzung der Grundstücke für zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nach den Erfordernissen der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe besteht. Die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine flexible Anordnung neuer Baukörper. Baukörper können so angeordnet werden, dass sie als aktiver Schallschutz fungierend lärmintensive Betriebsfreiflächen abschirmen. Entsprechend können benachbarte schutzwürdige Nutzungen vor auftretenden Lärmimmissionen auf den Freiflächen im Plangebiet geschützt werden.

Gleichzeitig wird mit den Baugrenzen Bezug auf die westlich angrenzende Bestandsbebauung genommen und die Ausbildung einer Bebauung parallel zur Düsseldorfer Straße ermöglicht. Ein harmonisches Ortsbild kann durch die Festsetzungen erhalten werden.

7.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die umgebenden Straßen erfolgen. Die Düsseldorfer Straße B 228 fungiert als Hauptverkehrsachse zwischen dem Düsseldorf Süden und Hilden. Die Niedenstraße fungiert als Erschließungsstraße für die nördlich anschließenden Wohn- und Gewerbegebiete. Die Forststraße dient ebenfalls als Erschließungsstraße für die nördlich anschließenden Wohn- und Gewerbegebiete. Das Plangebiet kann durch die unmittelbare Lage an der Düsseldorfer Straße B 228 über die Niedenstraße sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft (siehe 6.1 städtebauliches Konzept). Eine Erschließung direkt von der Düsseldorfer Straße aus erfolgt nicht. Damit wurde der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW entsprochen und auf Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke verzichtet.¹

¹ Vgl. Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 21.11.2017

Eine Erschließung des Geländes ist somit sowohl über die Niedenstraße als auch über die Forststraße (über das Betriebsgelände von MC² Europe) grundsätzlich denkbar. Im Rahmen des nun vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist die Erschließung von der Niedenstraße aus vorgesehen. Schon alleine aufgrund der schalltechnischen Situation ist eine Erschließung über die Forststraße nicht möglich. Sofern jedoch einzelne, untergeordnete Fahrten über das bestehende Betriebsgelände erfolgen sollten, ist vorgesehen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente und der benachbarten Wohnbebauung ist bereits ersichtlich, dass eine Erschließung des Plangebietes über die Forststraße nur sehr untergeordnet und in Verbindung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen wäre.

7.5 Tiefgaragen

Dem städtebaulichen Ziel folgend, die innerstädtischen Flächenpotenziale im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung zu nutzen, soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Plangebiet den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen. Es wird daher festgesetzt, dass Tiefgaragen und deren Zufahrten innerhalb der Baugrenzen sowie in der mit TGa gekennzeichneten Fläche zulässig sind. Damit wird zugleich der festgesetzten privaten Grünfläche Rechnung getragen und hierzu ein ausreichender Abstand durch die Tiefgarage eingehalten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist grundsätzlich über die Niedenstraße vorgesehen. Eine Anbindung an die Forststraße ist, wie bereits dargelegt, aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente nur untergeordnet und in Verbindung weiterer Schallschutzmaßnahmen möglich.

7.6 Private Grünflächen

Längs der Düsseldorfer Straße als auch der Niedenstraße sollen private Grünflächen festgesetzt werden, die das geplante Gewerbegebiet räumlich einfassen sollen. Auch bleibt durch die Festsetzung der privaten Grünflächen der begrünte Charakter der Düsseldorfer Straße erhalten.

Um den Charakter der privaten Grünflächen zu wahren, sind auf diesen Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Düsseldorfer Straße werden durch die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Die zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Demnach sind entfernte Gehölze gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten sowie den im Bebauungsplan festgesetzten Mindestqualitäten zu ersetzen.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt – Sachgebiet Grünflächen / Forst – der Stadt Hilden vorab abzustimmen. Zudem sind Neupflanzungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

7.7 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen, wird den Ergebnissen der Artenschutzprüfung entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Beleuchtung von Stellflächen und Wegestrukturen außerhalb von baulichen Anlagen sowie die eventuelle Beleuchtung der Außenbereiche / Gartenanlagen ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern zu realisieren ist.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde eine naturschutzfachliche Bilanzierung vorgenommen. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind daher 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte Bäume sind gemäß den in der Pflanzliste unter 5.4 der textlichen Festsetzungen angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen. Zudem gewährleistet die Festsetzung ein Mindestmaß an Begrünung innerhalb des Plangebietes.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Düsseldorfer Straße wird eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Entfernte Gehölze sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen. Die Festsetzung wird zur Sicherung der Grünstrukturen im unmittelbaren Nahbereich zur Düsseldorfer Straße aufgenommen. Damit werden der Erhalt dieser Strukturen und der Anschluss an die unmittelbar angrenzenden Grünstrukturen entlang der Düsseldorfer Straße gewährleistet. Die Festsetzung trägt zu einem harmonischen Einfügen der Planung in die Bestandssituation bei.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünflächen / Forst - vorab abzustimmen. Neupflanzungen sind zudem mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt, diese wurde im Zuge des Verfahrens auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann überarbeitet und mit der Fachbehörde abgestimmt. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Maßnahmen und der geänderten Bewertung der Bestandsflächen verbleibt nun ein Defizit von 1.834 Ökopunkten. Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist daher die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet.

Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

7.8 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet wird zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen fernmeldetechnischen Anlagen (Funkturn einschl. Nebenanlagen) eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „fernmeldetechnische Anlagen“ festgesetzt.

7.9 Ver- und Entsorgung

Es wird zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass aufgrund der integrierten Lage die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet sichergestellt werden kann. Die Flächen sollen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, diese entwässert im Trennsystem. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz.

Die Flächen sind im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt, aufgrund der hydraulischen Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorfer Straße und Forststraße ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Über Details der Rückhaltemaßnahmen und der Anschlussmöglichkeiten wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert entschieden.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.12.2017 soll im vorliegenden Bebauungsplan die Dachflächenniederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise per Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Dies wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt; einer ortsnahen (künstlichen) Versickerung im Plangebiet steht insbesondere die bekannte Altlastensituation entgegen. Versickerungsanlagen sind daher derzeit nicht geplant. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens wird, vor dem Hintergrund einer konkreten Planung, die Altlastensituation in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenbehörde - detailliert zu klären sein. Ein realistisches Ergebnis könnte sein, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Dann würde eine Einleitung in den Mönchengraben unter Berücksichtigung weiterer, ergänzender Maßnahmen der Rückhaltung erfolgen können.

Generell gilt, dass aufgrund der bekannten, hydraulischen Belastung des RW-Kanalnetzes das im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und / oder versickert werden soll. Diese Forderung erfolgt allein aus dem Grunde, dass vorhandene Kanalnetz zukünftig hydraulisch zu entlasten und die Abflusskapazitäten zu verbessern. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, werden daher Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet umzusetzen sein.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist u.a. ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen; hier werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung oder Niederschlagswasserbehandlung festgelegt, um etwaige Auswirkungen auf das Bestandsnetz zu vermeiden.

7.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Plangebiet sind entlang der Düsseldorfer Straße keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Eine direkte Anbindung an die freie Strecke soll hierdurch, wie vom Landesbetrieb Straßen NRW gefordert, unterbunden werden und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet werden.

8. Immissionsschutz

Schallschutz

Bereits zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde eine schalltechnische Untersuchung² erstellt und im Bebauungsplan neben dem Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse I bis VI (Abstandserlass 1998) flächenbezogene Schallleistungspegel für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sicherzustellen.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche nach der durchgeführten Offenlage auf die aktuellen örtlichen Gegebenheiten aktualisiert wurde³. Aufgrund der vorliegenden Normenkontrollanträge wurden die schalltechnischen Untersuchungen nochmals überprüft und ein neues Fachgutachten⁴ als Basis für die Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt. Im Bebauungsplan werden flächenbezogene Schallleistungspegel für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sicherzustellen.

² TAC Technische Akustik: Bericht TAC-347-06; „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschmmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Forststraße / Niedenstraße in Hilden- West“, vom 14.07.2006

³ TAC Technische Akustik: Gutachten, Bericht TAC 3268-128-C; Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West vom 27.08.2018 (redaktionell ergänzt)

⁴ TAC Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, Bericht TAC 4605-21-B, 21.11.2021

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand: Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} in dB(A), Tag L_{EK} in dB(A), Nacht	
GE2	56	41
GE8a	66	49 <u>41</u>
GE8b	65	51 <u>42</u>
GE8c	53 <u>66</u>	38 <u>44</u>
Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Fernmeldetech. Anlagen)	55	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Erstreckt sich der geplante Betrieb über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten der Teilflächen ergebenden Immissionskontingenten.

Gegenüber dem vormaligen Stand vom Satzungsbeschluss am 10.07.2019 wurden die Geräusch-Emissionskontingente in den Teilflächen GE8a und GE8b reduziert. Mit Ausnahme des GE8c wurden die zulässigen Emissionskontingente für den Tagzeitraum nicht verändert. Im GE8c konnte auf Grundlage der neuen schalltechnischen Berechnungen das zulässige Emissionskontingente auf 66 dB(A) im Tagzeitraum erhöht werden, im Nachtzeitraum konnte das Emissionskontingent dieser Teilfläche auf 44 dB(A) erhöht werden.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an umliegenden Immissionsorten weitgehend eingehalten werden. Dabei wird berücksichtigt, dass aufgrund der Gemengelage an den Immissionsorten IO 8 (Forststraße 4 W 2. OG), IO 8a (Forststraße 4 O 2. OG), IO 8b (Forststraße 4 S 2. OG) und IO9 (Porscheweg 12) um 3 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwerte herangezogen werden. Auch diese erhöhten Immissionsrichtwerte liegen noch deutlich unterhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete. In Mischgebieten liegen die Immissionsrichtwerte bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Bei diesen Werten wird noch von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen.

Lediglich am Immissionsort 13 (Niedenstraße 2c) werden die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm tags und nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten. Am Immissionsort 13 liegt der rechnerische Beurteilungspegel der Gesamtbelastung tags bei 56 dB(A) und nachts bei 40,6 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für diesen Immissionsort liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von maximal 1 dB(A) werden im Zuge der Abwägung hingenommen, um dem städtebaulichen Ziel, den integrierten Standort gewerblich zu entwickeln, Rechnung zu tragen. Die geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind

für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bei den ermittelten Beurteilungspegeln gewahrt.

Zudem werden die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm nachts an den Immissionsorten 15, 15a (beide Düsseldorf Straße 160) um bis zu 6,1 dB(A) überschritten, wobei die maßgeblichen Überschreitungen durch die Firma 3M hervorgerufen werden.

Wegen der Überschreitungen erfolgt derzeit keine Nutzung des Parkplatzes von 3M in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr. Eine Wiederaufnahme der nächtlichen Parkplatznutzung erfordert Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Zufahrt (z. B. Lärmschutzwand) und ist unabhängig vom hier vorliegenden Bauleitplanverfahren notwendig. Des Weiteren weist der Fachgutachter bereits in der schalltechnischen Untersuchung darauf hin, dass „in Bezug zur Firma 3M aufgrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes an den Immissionsorten auf Grundlage von Nr. 6.7 TA Lärm um 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte heranzuziehen sind.“⁵

Weiterhin erläutert der Fachgutachter, dass gerade vor dem Hintergrund der schalltechnischen Situation an dem Immissionsort 15 in der schalltechnischen Untersuchung eine Reduzierung der Kontingente zur Nachtzeit erfolgte „so, dass die Überschreitung des Beurteilungspegels bei Nacht an diesem Immissionsort durch alle gewerblichen Geräuschimmissionen auf maximal 1 dB(A) beschränkt bleibt. Hierzu wurden die Kontingente LEK der Teilflächen TF 8A und TF 8B für die Nachtzeit so reduziert, dass der Beurteilungspegel hervorgerufen durch Gewerbe außerhalb des Plangebietes, der Summe der Geräuschbelastung hervorgerufen durch die Emissionskontingente der Teilflächen TF 1*, TF 2, TF 3, TF 4, TF 5, TF 6, TF 7, TF 8a, TF 8b, TF 8C und TF 8d sowie der zusätzlichen Vorbelastung hervorgerufen durch die Geräusche der Firma 3M für den Immissionsort IO 15 Düsseldorf Str. 160 S nachts auf (ungerundet) 46,1 dB(A) begrenzt wird.“⁶ Die Erhöhung der Beurteilungspegel durch die vorliegende Planung ist so geringfügig, dass sie für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist. Daher werden durch die Planung auch keine Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erkannt.

Der Schallschutz für die im Umfeld liegenden schutzwürdigen Nutzungen wird somit durch die festgesetzten Emissionskontingente gewährleistet. Weitergehende Regelungen und Vorgaben zu Nutzungszeiten sowie An- und Abfahrten werden im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens bei Vorlage einer konkreten Vorhabenplanung erteilt. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zeigt, dass die Erschließung des Plangebietes im Tageszeitraum über die Niedenstraße möglich ist. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens werden daher zeitliche Einschränkungen zur Nutzung berücksichtigt werden, um Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung zu vermeiden.

Des Weiteren wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung bereits dargelegt, dass sich der anlagenbezogene Verkehr mit dem übrigen Verkehr auf der Niedenstraße vermischen wird. Bei einem konservativen Ansatz hat der Fachgutachter dabei bereits berücksichtigt, dass bis zu 10% des Gesamtverkehrs durch das Plangebiet erzeugt werden könnte. Eine Erhöhung des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) würde jedoch erst bei einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens eintreten.

⁵ TAC Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorf Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, Bericht TAC 4605-21-B, 21.11.2021, Seite 30

⁶ TAC Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorf Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, Bericht TAC 4605-21-B, 21.11.2021, Seite 30

Die unter Nummer 7.4 Absatz 2 der TA Lärm genannten Kriterien sind damit nicht erfüllt und eine gesonderte Betrachtung der Geräusche des künftig zu erwartenden An- und Abfahrverkehrs auf den öffentlichen Straßen ist nicht erforderlich.

In diesem Kontext ist bei der Festlegung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16) hinzuweisen. Gemäß dem Urteil müssen im Stadtgebiet der plangebenden Kommune grundsätzlich Gewerbeflächen vorhanden sein, in denen das Nutzungsspektrum des § 8 BauNVO planungsrechtlich ausgeschöpft werden können. Dies ist in Hilden der Fall; es bestehen ausreichende Gewerbe- und Industriegebiete, in denen Gewerbebetriebe aller Art (gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO) planungsrechtlich zulässig sind. Der überwiegende Flächenanteil der Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet Hilden ist nicht kontingentiert.

Ausgehend von einer stadtweiten Begutachtung der Gewerbegebiete im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden (Beschluss des FNP zum 31.08.1993) wurde in der Folgezeit für große Teile der Gewerbe- und Industriegebiete sowie für die Sondergebiete jeweils aktuelleres Planungsrecht geschaffen.

Ziel der Stadt Hilden war und ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einerseits dem Bedarf an Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen zu entsprechen. Andererseits ist die Stadt gemäß den Geboten der Konfliktbewältigung und der Konfliktvermeidung verpflichtet, den unterschiedlichen Belangen entsprechend ihres jeweiligen Schutzbedürfnisses Rechnung zu tragen, aber auch Planungssicherheit zu gewährleisten.

Seit Ende der 1990er Jahre bis heute (2022) wurden für die Hildener Gewerbe- und Industriegebiete sowie für die Sondergebiete in zahlreichen Bebauungsplan-Verfahren die verschiedenen planerischen Instrumente zur Konfliktvermeidung angewendet. Ob mit einer Geräuschkontingentierung gearbeitet wurde oder mit einer Abstandsregelung, ergab sich jeweils aus der konkreten Lage im Stadtgebiet und der plangebietseigenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Diese Vorgehensweise hat sich für Hilden bewährt; in einer Stadt, die geprägt ist von einer deutlichen räumlichen Enge, einer allortigen feststellbaren Flächenkonkurrenz unterschiedlicher Nutzungen und einer hohen Bevölkerungsdichte in den bebauten Bereichen (bedingt durch das kleine Stadtgebiet), muss auch im gewerblichen und industriellen Bereich mit Kompromissen gelebt werden. Dies wurde und wird durch die beschriebene Vorgehensweise erreicht.

Im Ergebnis kann die Stadt Hilden auch heute Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete vorhalten, die ohne Geräuschkontingentierung auskommen und sich in stadträumlichen Lagen befinden, die sowohl aus Sicht der Stadtentwicklung als auch planungsrechtlich geeignet sind. Eine Kontingentierung wird insbesondere in Gewerbegebieten mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung vorgesehen, dies ist auch im vorliegenden Planverfahren der Fall.

In den übrigen Bereichen konnten/können mit den Instrumenten der Bauleitplanung Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen reguliert und/oder vermieden werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Im Hinblick auf die im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde der öffentliche Straßenverkehrslärm im Zuge der schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Gemäß der geplanten Konzeption, die zuvor genannte Nutzung oberhalb der geplanten Halle unterzubringen, wurde dies im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass im Bereich der geplanten Wohnung bzw. Wohnungen sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) für die Tagzeit und 55 dB(A) für die Nachtzeit in einem Gewerbegebiet unterschritten werden. Folglich werden die Anforderungen der DIN 18005 für Lärm aus öffentlichem Straßenverkehr erfüllt. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind somit nicht erforderlich.

Auch hinsichtlich des Gewerbelärms kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Geräuschemissionen aus dem Gewerbelärm die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ebenfalls deutlich unterschreiten.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird somit nachgewiesen, dass die Unterbringung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Je nach Anordnung dieser Wohnungen innerhalb des Plangebietes sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Anforderungen an den Schallschutz zu stellen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind zu berücksichtigen. Die zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Inneren von Gebäuden notwendige Betrachtung der Außenbauteile muss jedoch im Rahmen des Schallschutznachweises einer konkreten Vorhabenplanung erfolgen.

SEVESO-III-Richtlinie

Im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, südlich der Düsseldorfer Straße, befindet sich der Betriebsbereich der 3M Deutschland GmbH in Hilden. Im Jahr 2013 (Redaktion 2018) wurde im Auftrag der Stadt ein Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens werden Abstandsempfehlungen im Hinblick auf Wärmestrahlung und Toxizität gegeben. Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des Achtungsabstandes aufgrund der Richtlinie VDI 3783. Darüber hinaus liegen weite Teile des Plangebietes innerhalb der Abstandsempfehlung auf Grundlage des Beurteilungswertes für Wärmestrahlung beim Brand von Aceton. Das Gutachten zeigt jedoch auch auf, dass es sich im Umfeld der Betriebe um eine Gemengelage handelt. Bereits heute befindet sich östlich der Niedenstraße eine realisierte Wohnbebauung.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde daher ein ergänzendes Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG innerhalb des Bebauungsplans Nr. 103-03 der Stadt Hilden durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis ist die Realisierung der geplanten Betriebsangehörigen Wohnungen innerhalb des angemessenen Abstandes eines Betriebsbereiches sowie innerhalb eines Gewerbegebietes im Sinne des § 50 BImSchG möglich.

Ferner schlägt der Gutachter vor, dass Einzelhandel (Werksverkauf) zur Wahrung angemessener Abstände ausgeschlossen werden sollte. Dieser Empfehlung wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht gefolgt, da im Fall des Unternehmens MC² Europe der Verkauf von Messeartikeln

nicht mit dem klassischen Einzelhandel an Endkunden vergleichbar wäre und es sich um einen sehr kleinen Kundenkreis handeln würde. In diesem Fall wären geeignete Maßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

9. Kennzeichnung

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Das Flurstück 313, ist Bestandteil der Fläche mit der Nummer 35369/4 Hi „Umgebung Fa. Radenberg und Fa. Herzog“, welche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Altlastenklasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ verzeichnet ist.

Im Bebauungsplan wird der entsprechende Bereich des Plangebietes gekennzeichnet und ein Hinweis aufgenommen, dass bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen ist.

Das Thema Altlasten und Bodenschutz wird zudem im Umweltbericht behandelt.

10. Hinweise

Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten

Die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

Leitungen der Stadtwerke Hilden

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen in dem zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen mehrere Leitungen der Stadtwerke Hilden. Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Stadtwerken abzustimmen. Bei Neupflanzung von Bäumen ist, wenn möglich, ein Abstand zur Leitung einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist ein geeigneter Leitungsschutz einzubauen.

Zudem verlaufen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze Leitungen der GasLINE. Die Kabelschutzrohranlage liegt in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Achse). Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Das Merkblatt "Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" ist zu berücksichtigen.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume sind Maßnahmen zur Risikominimierung (Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Tiere vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartierangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.⁷

Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich die zwei Grundwassermessstellen (MG 4/1 und MG4/2), welche Bestandteil des regelmäßigen Monitorings des Kreises Mettmann zur Eintragung der LCKW-Grundwasserbelastung Hilden-Benrath sind. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes und einer Überplanung der bestehenden Grundwassermessstellen ist ein adäquater Ersatz in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann zu schaffen. Darüber hinaus liegt der Stadt Hilden sowie dem Kreis Mettmann von Seiten der heutigen Grundstückseigentümer eine entsprechende Absichtserklärung vor.

Schutzzonen der Bundesstraße (Düsseldorfer Straße) gemäß §9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG)

Anbauverbotszone

In einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone §9 Abs. 2 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).

⁷ Vgl. Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung, Schreiben vom 08.11.2017.

Sicht- und Lärmschutzwälle - sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Anbaubeschränkungszone

In einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone §9 Abs. 2 FStrG)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. Gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Knotenpunkte.⁸

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

11. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung aus dem Jahre 2006 setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet sowie private Grünflächen fest. Das Gewerbegebiet soll gemäß Planung zulasten der privaten Grünflächen erweitert werden. Demnach wird ein entsprechender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch Umsetzung des Bebauungsplanes vorbereitet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine Bilanzierung des Eingriffs im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgenommen und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert.

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist (wie in Kapitel 7.7 dargestellt) die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

⁸ Vgl. Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 21.11.2017

Teil B – Umweltbericht

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich an der Düsseldorfer Straße, im Westen des Stadtgebietes Hilden. Es umfasst Grundstücksflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße, westlich der Niedenstraße.

Das Plangebiet „Düsseldorfer Straße/ Niedenstraße“ wird im Westen und Norden begrenzt durch vorhandene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen, im Osten durch die Niedenstraße und im Süden durch die Düsseldorfer Straße (B 228). Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103 in der 2. Änderung aus dem Jahr 2006. Der geplante Bebauungsplan stellt die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein gegliedertes Gewerbegebiet fest. Es werden zur zulässigen Art der baulichen Nutzung Ausschlüsse von bestimmten Betrieben und Einrichtungen, insbesondere mit Bezug auf die umgebende Wohnbebauung als erforderlich angesehen. Als Maß der baulichen Nutzung werden für Gewerbegebiete typische Ausnutzungskennziffern festgesetzt, welche sich an den Orientierungswerten der BauNVO anlehnen. Im Süden ist parallel zur Düsseldorfer Straße ein 8 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche mit einem Pflanzehalt festgesetzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Funkmast einschließlich Nebenanlagen. Diese fernmeldetechnischen Anlagen sind durch einen Zaun eingefriedet. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernmeldetechnik - Anlagen“ festgesetzt.

Ziel der Planung ist es, eine für den Standort angemessene gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Gewerbegebietsausweisung zur Düsseldorfer Straße hin erweitert, um hier derzeit minder genutzte Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung zu aktivieren. Durch die Entwicklung von integrierten Standorten soll eine Innenentwicklung forciert werden und es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt. Mit dem Bebauungsplan werden einem bereits ortsansässigen Unternehmen angemessene Expansionsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe angeboten, auch um die Verlagerung von in Hilden ansässigen und expansionswilligen Betrieben in andere Städte zu vermeiden. Der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein vorrangiges Ziel dieses Bauleitplanverfahrens.

Der Bedarf an Grund und Boden beläuft sich insgesamt auf rund 7.100 m². Davon werden etwa 4.900 m² als Gewerbegebiet ausgewiesen, dies sind rund 2.300 m² mehr im Vergleich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes. Für die Fernmeldetechnische Anlage werden 500 m² und für die private Grünfläche 1.700 m² vorgesehen.

2 Ziele des Umweltschutzes

2.1 Allgemeine Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen (<u>biologische Vielfalt</u>)	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1a III BauGB)
Boden / <u>Fläche</u>	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landesnaturenschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch <u>inklusive der menschlichen Gesundheit</u>	TA Lärm / BImSchG & VO / DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter <u>(kulturelles Erbe)</u>	Baugesetzbuch / Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Regionalplan

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD 2018) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Im Eckbereich der Düsseldorfer Straße/ Nidenstraße ist das Symbol „Post“ als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt. Ferner ist eine Richtfunkstrecke im Plangebiet dargestellt. Entlang der Düsseldorfer Straße sind Leitungen der Stadtwerke Wuppertal – Stadtwerke Solingen sowie eine Hauptabwasserleitung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Grenze der Ortsdurchfahrt ist im Flächennutzungsplan im westlichen Anschluss der Nidenstraße dargestellt, obwohl sie

zurzeit weiter östlich und zwar im Bereich der Einmündung der Grabenstraße in die Düsseldorfer Straße liegt.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung, kann gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 22.12.2006 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103 in der 2. Änderung. Dieser setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden ein Gewerbegebiet und im Süden eine private Grünfläche fest. Für das Gewerbegebiet sind im Bebauungsplan die zulässigen Emissionskontingente geregelt, Betriebe und Anlagen mit nächtlichem Lieferverkehr sind unzulässig. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI nicht zulässig.

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung für die Ltr im Bereich eines HQ_{extrem}, d.h. die Flächen werden in sehr seltenen Fällen überflutet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet. Da für das Plangebiet ein geltendes Planungsrecht aus dem Jahr 2006 besteht, wird auf dieser Grundlage das neue Planvorhaben in der Umweltprüfung bewertet. In einem ersten Schritt wird allgemein die Bestandssituation beschrieben. Anschließend werden in einem weiteren Schritt die Umweltauswirkungen im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht analysiert und in diesem Zusammenhang bewertet. Aus diesen Ergebnissen werden die Auswirkungen bei Umsetzung des Planvorhabens abgeleitet und unter dem Punkt „Ergebnis“ zusammengefasst und unter dem Punkte „Bewertung“ in der Abstufung gering, mäßig oder erheblich bewertet.

3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sind die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung.

Beschreibung

a) Bestand

Die Fläche wird im Wesentlichen durch eine Rasenfläche und den begrenzten Baumbestand entlang der Düsseldorfer Straße geprägt. Da diese Flächen nicht zugänglich sind, haben sie keine wesentliche Erholungsfunktion für das „Schutzgut Mensch“.

In der gesamtstädtischen Lärmkartierung (Lärmkartierung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden in Verbindung mit der Kartierung im Rahmen der EU-Umgebungs-lärmrichtlinie – Straßenverkehrslärmemissionen – April 2008, Grasy + Zanolli, Köln) der Stadt Hilden ist für das Plangebiet bereits durch die Geräuschimmissionen aus Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm eine Lärmbelastung festgestellt worden. Entlang der Düsseldorfer Straße konnten demnach bis zu 70 dB(A) am Straßenrand, im hinteren Plangebiet 60 dB (A) aufgrund des Verkehrslärms ermittelt werden. Durch die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe, vor allem im Süden der Düsseldorfer Straße konnten bis zu 65 dB(A) im gesamten Planungsgebiet in der gesamtstädtischen Lärmkartierung aus 2008 festgestellt werden. Nachts werden Spitzenwerte von bis zu 60 dB(A) erreicht. Das Plangebiet ist deshalb durch Gewerbe- und Straßenlärm als vorbelastet zu bewerten.

Aus den Nutzungen der umliegenden Grundstücke ergeben sich typische nutzungsbedingte Lärmimmissionen. Eine schalltechnische Untersuchung⁹ wurde im November 2021 durch die TAC–Technische Akustik im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt. Diese zeigt, dass durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiet (GE) im gesamten Plangebiet unterschritten werden.

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umfeld sind auf den Verkehr sowie die Straßen- und Gebäudebeleuchtung zurückzuführen. Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand keine Lichtemissionen aus.

Im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, südlich der Düsseldorfer Straße, befindet sich der Betriebsbereich der 3M Deutschland GmbH in Hilden. Im Jahr 2013 wurde im Auftrag der Stadt ein Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. § 50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens werden Abstandsempfehlungen im Hinblick auf Wärmestrahlung und Toxizität gegeben. Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des Achtungsabstandes aufgrund der Richtlinie VDI 3783. Darüber hinaus liegen weite Teile des Plangebietes innerhalb der Abstandsempfehlung auf Grundlage des Beurteilungswertes für Wärmestrahlung beim Brand von Aceton. Das Gutachten zeigt jedoch auch auf, dass es sich im Umfeld der Betriebe um eine Gemengelage handelt. Bereits heute befindet sich östlich der Niedenstraße eine realisierte Wohnbebauung.

b) altes Baurecht

Im bestehenden Bebauungsplan ist im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt in dem nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (tags 57 dB(A), nachts 42 dB(A)) weder tagsüber noch nachts überschreiten. Außerdem sind in allen GE-Flächen Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig.

Der Großteil des Plangebietes ist parallel der Düsseldorfer Straße als private Grünfläche ausgewiesen.

⁹ Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, 21.11.2021, TAC – Technische Akustik - Heinrich-Hertz-Straße 3 - 41516 Grevenbroich

c) neues Baurecht

Aus den Nutzungen der umliegenden Grundstücke ergeben sich typische nutzungsbedingte Lärmimmissionen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt, im Ergebnis wurden Emissionskontingente festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Kontingente wird ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Entwicklung des Plangebietes und der benachbarten Wohnnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an umliegenden Immissionsorten weitgehend eingehalten werden. Dabei wird berücksichtigt, dass aufgrund der Gemengelage an den Immissionsorten IO 8 (Forststraße 4 W 2. OG), IO 8a (Forststraße 4 O 2. OG) und IO 8b (Forststraße 4 S 2. OG) um 3 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwerte herangezogen werden.

Lediglich am Immissionsort 13 (Niedenstraße 2c) werden die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm tags und nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten. Am Immissionsort 13 liegt der rechnerische Beurteilungspegel der Gesamtbelastung tags bei 56 dB(A) und nachts bei 40,6 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für diesen Immissionsort liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von maximal 1 dB(A) werden im Zuge der Abwägung hingenommen, um das städtebauliche Ziel den integrierten Standort gewerblich zu entwickeln Rechnung zu tragen. Die geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bei den ermittelten Beurteilungspegeln gewahrt.

Aus schalltechnischer Sicht deutlich kritischer zu bewerten ist die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an Immissionsort 15. Die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm werden nachts an den Immissionsorten 15, 15a (beide Düsseldorf Straße 160) um bis zu 6,1 dB(A) überschritten, wobei die maßgeblichen Überschreitungen durch die Firma 3M hervorgerufen werden.

Wegen der Überschreitungen erfolgt derzeit keine Nutzung des Parkplatzes von 3M in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr. Eine Wiederaufnahme der nächtlichen Parkplatznutzung erfordert Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Zufahrt (z. B. Lärmschutzwand) und ist unabhängig vom hier vorliegenden Bauleitplanverfahren notwendig. Des Weiteren weist der Fachgutachter bereits in der schalltechnischen Untersuchung darauf hin, dass „in Bezug zur Firma 3M aufgrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes an den Immissionsorten auf Grundlage von Nr. 6.7 TA Lärm um 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte heranzuziehen sind.“¹⁰

Weiterhin erläutert der Fachgutachter, dass gerade vor dem Hintergrund der schalltechnischen Situation an dem Immissionsort 15 in der schalltechnischen Untersuchung eine Reduzierung der Kontingente zur Nachtzeit erfolgte, „so dass die Überschreitung des Beurteilungspegels bei Nacht an diesem Immissionsort durch alle gewerblichen Geräuschimmissionen auf maximal 1 dB(A) beschränkt bleibt. Hierzu wurden die Kontingente LEK der Teilflächen TF 8A und TF 8B für die Nachtzeit so reduziert, dass der Beurteilungspegel hervorgerufen durch Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes, der Summe der Geräuschbelastung hervorgerufen durch die Emissionskontingente der Teilflächen TF 1*, TF 2, TF 3, TF 4, TF 5, TF 6, TF 7, TF 8a, TF 8b, TF 8C und TF 8d sowie der zusätzlichen Vorbelastung hervorgerufen durch die Geräusche der Firma 3M für den

¹⁰ TAC Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorf Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, Bericht TAC 4605-21-B, 21.11.2021, Seite 30

Immissionsort IO 15 Düsseldorf Str. 160 S nachts auf (ungerundet) 46,1 dB(A) begrenzt wird.¹¹ Die Erhöhung der Beurteilungspegel durch die vorliegende Planung ist so geringfügig, dass sie für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist. Daher werden durch die Planung auch keine Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erkannt.

Die Festsetzung des alten Baurechts, bezüglich der aufgrund der Abstandsklassen zulässigen Betriebe, wurde grundsätzlich in das neue Baurecht übernommen, sodass hier keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem alten Baurecht entstehen.

Der Verkehrslärm wurde unter Zuhilfenahme der gesamtstädtischen Lärmkartierung bewertet. Hieraus ist eine bestehende Belastung durch Verkehrslärm ersichtlich. Es ist davon auszugehen, dass mit voller Ausnutzung des Bebauungsplanes in Bezug auf Lärmimmissionen keine wesentliche Änderung gegenüber der heutigen Bestandssituation entstehen wird.

Mit Umsetzung der Planung ist mit zusätzlichen Lichtemissionen durch Wege- und Gebäudebeleuchtung zu rechnen. Aufgrund der bereits vorhandenen Beleuchtung im Umfeld ist nur mit einer unwesentlichen Zunahme zu rechnen. Die Lichtemissionen gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Zusatzbelastung dar.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde ein ergänzendes Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG innerhalb des Bebauungsplans Nr. 103-03 der Stadt Hilden durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis ist die Realisierung der geplanten Betriebsangehörigen Wohnungen innerhalb des angemessenen Abstandes eines Betriebsbereiches sowie innerhalb eines Gewerbegebietes im Sinne des § 50 BImSchG möglich.

Ferner schlägt der Gutachter vor, dass Einzelhandel (Werksverkauf) zur Wahrung angemessener Abstände ausgeschlossen werden sollte. Dieser Empfehlung wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht gefolgt, da im Fall des Unternehmens MC² Europe der Verkauf von Messeartikeln nicht mit dem klassischen Einzelhandel an Endkunden vergleichbar wäre und es sich um einen sehr kleinen Kundenkreis handeln würde. In diesem Fall wären geeignete Maßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Auswirkung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 wird eine höhere Auslastung des Grundstückes vorbereitet. Ein Großteil der Fläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, wodurch eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird. Mit der Planung geht eine Erhöhung der Lärmemissionen einher. Gleichwohl werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente die zulässigen Emissionen begrenzt, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das Plangebiet ist durch die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe und die Düsseldorfer Straße bereits vorbelastet. Die Vorbelastung wurde im Zuge der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Durch die zusätzlichen Gewerbeflächen wird durch die festgesetzten Emissionskontingente keine erhebliche Lärmbelastung erwartet. Zum

¹¹ TAC Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorf Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, Bericht TAC 4605-21-B, 21.11.2021, Seite 30

Schutz vor Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig, der anlagenbezogene Verkehr wird sich umgehend mit dem Straßenverkehr mischen und in Anbetracht der bestehenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen nur eine deutlich untergeordnete Rolle spielen.

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Überschwemmungen

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf in seltenen Fällen (HQ > 500) überschwemmt. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Besondere Gefahren durch Hochwasser sind daher nicht zu erwarten. Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung die Versickerung und/oder Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers detailliert zu planen, um Überschwemmungen zu vermeiden.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird seitens dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.¹²

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind zu beachten.

Allgemein gilt, dass die Bauarbeiten im Plangebiet sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Störfallbetriebe

Im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, südlich der Düsseldorfer Straße, befindet sich der Betriebsbereich der 3M Deutschland GmbH in Hilden. Im Jahr 2013 wurde im Auftrag der Stadt ein Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld durch die UCON GmbH erstellt. Im Rahmen des vorliegenden

¹² Vgl. Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung, Schreiben vom 08.11.2017.

Bauleitplanverfahrens wurde zudem ein ergänzendes Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG innerhalb des Bebauungsplans Nr. 103-03 der Stadt Hilden durch die UCON GmbH erstellt. Im Ergebnis ist die Realisierung der geplanten Betriebsangehörigen Wohnungen sowie die geplante gewerbliche Nutzung des Grundstücks innerhalb des angemessenen Abstandes eines Betriebsbereiches sowie innerhalb eines Gewerbegebietes im Sinne des § 50 BImSchG möglich.

Der Anregung des Gutachters, Einzelhandel (Werksverkauf) zur Wahrung angemessener Abstände auszuschließen, wird nicht gefolgt, da im Fall des Unternehmens MC² Europe der Verkauf von Messeartikeln nicht mit dem klassischen Einzelhandel an Endkunden vergleichbar wäre und es sich um einen sehr kleinen Kundenkreis handeln würde. In diesem Fall wären jedoch zwingend geeignete Maßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Ergebnis

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden Emissionskontingente festgesetzt, wodurch ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet wird.

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung stellte fest, dass die Anforderungen der TA Lärm weitgehend erfüllt werden. Die geringfügigen Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte der TA Lärm tags und nachts um bis zu 1 dB(A) am Immissionsort 13 (Nidenstraße 2c) sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Zudem wird aufgrund der vorhandenen Nähe zur Bundesstraße (Verkehrslärm) sich für die Bewohner keine spürbare Änderung der Lärmsituation einstellen.

Ferner wurde im Rahmen der umfangreichen Untersuchungen die aus schalltechnischer Sicht deutlich kritischer zu bewertende Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Immissionsort 15 thematisiert. Hier werden seitens 3M bauliche Anlagen (Lärmschutzwand) erforderlich, um den Parkplatz künftig auch wieder im Nachtzeitraum nutzen zu können. Eine Wiederaufnahme der nächtlichen ist unabhängig vom hier vorliegenden Bauleitplanverfahren notwendig. Die Emissionskontingente im vorliegenden Bebauungsplan wurden im Nachtzeitraum so reduziert, „so, dass die Überschreitung des Beurteilungspegels bei Nacht an diesem Immissionsort durch alle gewerblichen Geräuschemissionen auf maximal 1 dB(A) beschränkt bleibt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können so gewahrt bleiben.

Ferner werden durch die Festsetzung der zulässigen Betriebe die Lärmemissionen durch die Gewerbenutzung eingeschränkt. Gewerbelärm ist im Bestand durch die umliegenden Betriebe bereits existent. Den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist jedoch zu entnehmen, dass die Anteile der Vorbelastung an den betrachteten Immissionsorten deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen (Ausnahme Immissionsort 15, 15a). Durch die nun berechneten Emissionskontingente wird eine Erhöhung der Lärmemissionen ermöglicht, gleichzeitig werden die verbindlichen Richtwerte der TA Lärm nicht überschritten.

Hinsichtlich des unmittelbar südlich der Düsseldorfer Straße angrenzenden Störfallbetriebes sind grundsätzlich die vorgesehenen Nutzungen des Plangebietes möglich, im Zuge von Baugenehmigungsverfahren sind jedoch geeignete Maßnahmen festzulegen, welche eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch minimieren.

Bewertung: gering-mäßig

3.2 Schutzgut ~~Arten- und Lebensgemeinschaften~~/Biotoptypen-Tiere, Pflanzen (biologische Vielfalt)

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 44 die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es verboten Tiere zu töten, während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen. Zusätzlich ist es verboten, Pflanzen zu beschädigen.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzprüfung nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten anhand des Naturschutz-Fachinformationssystems unter <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de> geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 48071 (Hilden) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen verglichen und bei Ortsbegehungen in der Örtlichkeit überprüft. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt durch die Grünfläche parallel zur Düsseldorfer Straße und zur Niedenstraße, die durch einen Baumbestand eingegrenzt wird. Im östlichen Plangebiet befindet sich außerdem ein Funkmast mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen. Auf dem schmalen Streifen im nördlichen Plangebiet haben bereits Fällungen stattgefunden. Hochwertige Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

b) altes Baurecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung ist die nördliche Fläche des Plangebietes als Gewerbegebiet, die südliche Fläche als private Grünfläche festgesetzt.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht sieht im Wesentlichen eine Erweiterung der Gewerbeflächen und die entsprechende Reduktion der Grünfläche vor. Der Funkmast mit den Nebeneinrichtungen bleibt von der Planung unberührt. Längs der Düsseldorfer Straße als auch der Niedenstraße werden private

Grünflächen festgesetzt, die das geplante Gewerbegebiet räumlich erfassen. Entlang der Düsseldorfer Straße wird diese private Grünfläche zudem als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Düsseldorfer Straße planungsrechtlich gesichert. Somit bleibt der begrünte Charakter der Düsseldorfer Straße an dieser Stelle erhalten.

Auswirkung

Gegenüber dem alten Planungsrecht wird durch die Neuplanung im Wesentlichen nur die Grünfläche ohne Baumbestand reduziert und als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Hinweise auf planungsrelevante Arten liegen für diesen Bereich nicht vor. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de> geprüft. Anhand der Liste von planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4807_1 (Hilden) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen. Die Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2017¹³ wurde durch das Büro ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH im Jahr 2022¹⁴ aktualisiert, da sich in der Planungspraxis die Konvention durchgesetzt hat, dass Daten einer ökologischen Bestandserfassung bis zu einem Alter von etwa 5 Jahren als aktuell anzusehen sind. Zudem gibt es Rechtsprechungen die eine Gültigkeit der Aussagen bei einem Alter der Daten von 6-7 Jahren angeben. Aufgrund des Alters der Bestandserfassung aus dem Gutachten 2017 wurde nun eine Aktualisierung des Gutachtens vorgenommen, um die Gültigkeit der Artenschutzprüfung auch weiterhin zu gewährleisten. Im Rahmen der Aktualisierung wurde das Messtischblatt erneuert sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung auf Aktualität geprüft.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiets.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potenzielle Lebensräume für Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit vorhanden.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung konnten keine planungsrelevanten Arten im Bereich des Plangebietes nachgewiesen werden. Ferner wurden in einer Recherche in der „Landschaftsinformationssammlung“ (@LINFOS) des Ministeriums keine Anhaltspunkte für planungsrelevante Arten gefunden. Lediglich die Gehölzstrukturen könnten potentiell für die Avifauna von Bedeutung sein. Diese werden jedoch bei der Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügig

¹³ ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung – Hilden – „Düsseldorfer Straße/Niedenstraße“ vom 22.05.2017.

¹⁴ ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung – Hilden – „Düsseldorfer Straße/Niedenstraße“ vom 23.03.2022

tangiert, da im südlichen Bereich eine private Grünfläche sowie eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird und somit der Gehölzbestand in diesem Bereich erhalten werden kann. Lediglich im nördlichen Bereich kann es zum Verlust der Gehölzstruktur kommen.

Im nördlichen Bereich des Teilgebietes GE 8c wurden in einer ergänzenden Ortsbegehung im Frühjahr 2019 im Rahmen der Artenschutzprüfung zwei Bäume mit Spechthöhlen festgestellt. Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend ausschließen zu können, werden im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Es ist bereits ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan auf die einzuhaltenden Rodungszeiten gemäß § 39 BNatSchG enthalten. Die Hinweise werden gemäß den Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann ergänzt, sodass bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume Maßnahmen zur Risikominimierung (artenschutzrechtliche Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen sind, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Individuen vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartiersangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen. Die Vorschriften des § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann zur Fällung der Quartierbäume bleiben davon unberührt.

Insgesamt ist der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf die planungsrelevanten Arten als nicht erheblich einzustufen, da die Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte der lokalen Populationen nicht betroffen sind.

Ergebnis

Durch die anthropogen überformten und versiegelten Flächen in der Umgebung des Plangebietes ist die Fläche grundsätzlich einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zwar zu einer Vergrößerung der überbaubaren Flächen und zu einer höheren Versiegelungsrate, jedoch werden durch die Festsetzung „Grünfläche“ entsprechende unversiegelte Bereiche erhalten. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten, da planungsrelevante Arten im Plangebiet keinen Lebensraum haben. Gehölzbestände, welche potenziell für Vögel von Bedeutung sind, werden im südlichen Bereich nicht tangiert. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind die Gehölzstrukturen bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig, ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wird den gutachterlichen Ausführungen Rechnung getragen und eine Festsetzung aufgenommen, dass die Beleuchtung von Stellflächen und Wegestrukturen außerhalb von baulichen Anlagen sowie die eventuelle Beleuchtung der Außenbereiche / Gartenanlagen ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern zu realisieren ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das Schutzgut Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt~~Arten- und Lebensgemeinschaften/Biototypen~~ keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Ort- und Landschaftsbild stehen die optischen Eindrücke in der Betrachtung im Vordergrund. Von Bedeutung sind die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit als festgelegte Faktoren für die Bewertung. Im Folgenden wird das Schutzgut Ortsbild verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Auf die Betrachtung des Landschaftsbildes wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet vollständig dem städtischen Siedlungsbereich zuzuordnen ist.

Beschreibung

a) Bestand

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Industrie- und Gewerbebetriebe geprägt, die sich nach Osten hin verdichten. Südlich der Düsseldorfer Str., außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine großzügige Grünfläche (Betriebserweiterungsfläche 3 M Deutschland).

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 im nördlichen Bereich eine Gewerbefläche und für das übrige Plangebiet eine private Grünfläche inklusive des Funkmastes mit Nebenanlagen fest.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht setzt für den größten Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest. Längs der Düsseldorfer Str. und der Niedenstraße werden Grünflächen festgesetzt, sodass der eingegrünte Charakter zur Düsseldorfer Straße hin erhalten bleibt.

Auswirkung

Das neue Baurecht sieht für den Planbereich im Wesentlichen die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Durch die Planung soll die Erweiterung und Arrondierung des umliegenden Gewerbegebietes ermöglicht werden. Die längs der Düsseldorfer Straße bestehenden Gehölzstrukturen sowie der Funkmast mit Nebenanlagen werden planungsrechtlich gesichert. Dieser Gehölzstreifen fungiert als Sichtschutz vor dem Gewerbebau.

Ferner wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte

Bäume sind gemäß den in der Pflanzliste unter 4.2 angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

Darüber hinaus wurde im landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein Defizit von 1.834 Ökopunkten ermittelt, welches plangebietsextern ausgeglichen wird. Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung aufgenommen, dass aus dem Ökokonto der Stadt Hilden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet werden. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326. Gegen die Zahlung von 5,00 € pro Ökopunkt werden die für die Kompensation erforderlichen Wertpunkte gekauft. Die Abbuchung ist für den Eingriffsverursacher kostenpflichtig. Die Kostenerstattung ist in einem öffentlichrechtlichen Vertrag näher zu regeln.

Somit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis

Durch den Erhalt des wesentlich das Straßenbild prägende Baumbestandes entlang der Düsseldorfer Straße sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet

3.4 Schutzgut Boden / Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Nach dem BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben (§ 1a Abs. 2 BauGB). Neben dem Schutzgut Boden wird in diesem Kapitel auch das Schutzgut Fläche bewertet.

Beschreibung

a) Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand zu großen Teilen unversiegelt. Laut digitaler Bodenkarte NRW gibt es im Plangebiet Vorkommen von zwei verschiedenen Bodentypen.

Ein schmaler Streifen im Westen wird hier unter der Bezeichnung L4906_G732GA5 aufgeführt. Hierbei handelt es sich um den Bodentyp Typische Gley, vereinzelt Braunerde-Gley. Dieser Bodentyp besteht im oberen Horizont aus lehmigem und stark lehmigem Sand aus jungpleistozänen bis holozänen Hochflutablagerungen. Er liegt über einer Schicht aus kiesigem Grobsand und Sand aus jungpleistozänen Terrassenablagerungen.

Das restliche Plangebiet wird unter der Bezeichnung L4906_G331GA5 dargestellt. Dieser Typische Gley, vereinzelt typischer Auengley, besteht in der oberen Schicht aus lehmigem Schluff

und zum Teil schluffigem Lehm aus jungpleistozänem Löß und Schwemmlöß, alternativ aus holozänen Bachablagerungen. Hierunter liegt eine Schicht aus kiesigem Sand aus mittelpleistozänen und jungpleistozänen Terrassenablagerungen.

Gemäß der Stellungnahme des Kreises Mettmann (Untere Bodenschutzbehörde) vom 05.12.2017 werden folgende Ausführungen zum Thema Altlasten ergänzt:

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Das Flurstück 313 ist Bestandteil der Fläche mit der Nummer 35369/4 Hi „Umgebung Fa. Radenberg und Fa. Herzog“, welche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Altlastenklasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ verzeichnet ist:

[Zitat]

Im Rahmen einer stadtweiten Bodenluftuntersuchungskampagne des Kreises Mettmann wurden 1991 im Bereich der aneinandergrenzenden Standorte erhöhte LCKW-Gehalte in der Bodenluft ermittelt. Die daraufhin 1992 vom Kreis veranlassten ergänzenden Untersuchungen ergaben neben einer Bestätigung der Bodenluftbelastung erhebliche Grundwasserkontaminationen (Tetrachlorethen) im Abstrombereich beider Betriebe. Um Ursache, Ausmaß und Quelle der LCKW-Grundwasserbelastungen zu ermitteln, beauftragte der Kreis im Oktober 1994 ein Sachverständigenbüro zunächst mit weiteren Bodenluftuntersuchungen. Die 1995 vorgelegten Befunde ergaben ein diffuses Bild der Schadstoffverteilung, so dass eine Zuordnung der Belastungen zu einem der beiden Betriebe bzw. zu beiden Betrieben gleichermaßen nicht möglich war.

Die Stadt Düsseldorf stellte 1996 Untersuchungsergebnisse vor, nach denen eine Belastungsfahne aus dem Bereich der Fa. Radenberg und der Fa. Herzog in Düsseldorfer Stadtgebiet gelangen soll. Im Rahmen der Grundwasserstudie des Kreises Mettmann im Grenzbereich der Städte Düsseldorf und Hilden (vgl. 6370/1 Hi) sollten auch die Darstellungen der Stadt Düsseldorf untersucht werden. Der im April 1997 vorgelegte Bericht macht deutlich, dass ein Zusammenhang des Belastungsbereiches der Fa. Radenberg / Fa. Herzog mit Düsseldorfer Schadensfällen nicht besteht.

Zur Ermittlung von Verursacher und Eintragstelle hat der Kreis Bodenluft- und weitere Grundwasseruntersuchungen an den vorhandenen Messstellen verdichtet und auch in das nähere Umfeld der Standorte ausgedehnt. Der Ende 1999 vorgelegte Bericht verdeutlicht, dass sowohl im Bereich der Fa. Radenberg als auch im Bereich der Fa. Herzog mäßige Bodenluftbelastungen vorhanden sind. In der näheren Umgebung der beiden Standorte konnten dagegen keine Belastungen festgestellt werden. Die Befunde erklären sich möglicherweise aus der hohen Grundwasserbelastung, die in die darüber liegende Bodenluft ausgast.

Trotz der umfangreichen Untersuchungen konnten Eintragstelle und Verursacher des Schadens nicht ermittelt werden. Im nächsten Schritt veranlasste der Kreis im Mai 1998 die Planung und Errichtung eines Grundwassermessstellennetzes. Da im Februar 2000 mit der Stadt Düsseldorf eine gemeinsame Bearbeitung der weiträumigen LCKW-Grundwasserbelastungen im Grenzbereich Hilden / Düsseldorf (vergl. Einführung) vereinbart wurde, bestand die Stadt Düsseldorf darauf, auch die bereits vom Kreis beauftragten Maßnahmen im Bereich der Standorte Radenberg und Herzog in die gemeinsame regionale Untersuchungskampagne zu integrieren.

Auf Drängen der Bezirksregierung folgte der Kreis diesem Ersuchen und stellte zunächst die hier laufenden Grundwasseruntersuchungen ein. Im August 2001 wurde gemeinsam von Stadt Düsseldorf und Kreis der Auftrag für die regionalen Sanierungsuntersuchungen einschließlich der Errichtung weiterer Grundwassermessstellen erteilt. Allein auf Hildener Stadtgebiet und somit auch im Abstrombereich der Firmen Radenberg und Herzog wurden 2001/2002 insgesamt 34 neue, bis zu 80 m tiefe Messstellen errichtet. Sowohl für die Gutachterleistungen als auch für die Errichtung der Grundwassermessstellen hat das Land Fördermittel in Höhe von 80% der Projektkosten bewilligt. Nach Vorlage und Auswertung des Berichts zur Sanierungsuntersuchung vom August 2002 fand zur Erörterung und weiteren Verfahrensweise am 28. 10. 2002 die Abschlussbesprechung bei der Bezirksregierung statt. Im Gutachten wird bestätigt, dass im Grenzbereich Hilden/Düsseldorf-Benrath großräumige Grundwasserverunreinigungen mit LCKW vorliegen. Ausgehend und teilweise überlagernd erstrecken sich in der Spitze ineinander verlaufende Grundwasserbelastungsfahnen von insgesamt 2.800 m Länge und maximal 750 m Breite. Emissionsherde in Hilden sind das ehem. Mannesmann-Gelände (gesichert), die Fa. ICI (vermutet/fraglich) und die Fa. Herzog (vermutet/fraglich). Die Schadstofffahnen sind insgesamt weitgehend lagestabil. An den Rändern der Belastungsbereiche mit sinkenden LCKW-Gehalten findet nachweislich ein natürlicher Schadstoffabbau statt. Einzugsgebiete von Trinkwassergewinnungsanlagen sind nicht betroffen. Die Schadstoffkonzentrationen in den Belastungsfahnen erreichen maximal 500 µg/l, liegen räumlich überwiegend zwischen 200 und 300 µg/l, also auf mäßigem Niveau. Unmittelbare bzw. akute Gefahren sind nicht ersichtlich. Ein Handlungsbedarf besteht zwar, jedoch nicht unverzüglich. Unbestritten ist dagegen die Notwendigkeit der jeweiligen Herdsanierungen.

Auf der Grundlage der von der Bezirksregierung verfüigten Sanierungsvariante wurde mit Bewilligung von Landesmitteln im Mai 2003 von Stadt Düsseldorf und Kreis Mettmann die gemeinsame behördliche Sanierungsplanung in Auftrag gegeben. 2006 und 2007 wurden auf dieser Grundlage die 12 Sanierungsbrunnen sowie weitere 22 Messstellen auf Hildener Stadtgebiet errichtet. Die Planungen für die Wasseraufbereitungsanlage und dem dazugehörigen Rohrleitungsnetz sind in 2008 abgeschlossen worden. Nach Vertragsunterzeichnung im Februar / März 2009 ist nach öffentlicher Ausschreibung im August 2009 mit der Errichtung der Sanierungsanlage im Fahnenabschnitt an der Reisholzstraße begonnen worden. Seit April 2010 wird aus den 12 Brunnen auch das Grundwasser aus dem Bereich Radenberg und Herzog erfasst, sodass zukünftig zumindest der weitere Abstrom von belastetem Wasser verhindert wird.

Bei einem Hallenabriss im Dezember 2008 konnte der Untergrund unterhalb der Betriebshalle von Herzog untersucht werden. Dabei sind weder im Boden, noch in der Bodenluft Hinweise auf Schadstoffeinträge festgestellt worden. [Zitatende]

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht sieht die Festsetzung einer Gewerbefläche längs der nördlichen Flanke des Plangebietes vor. Das übrige Plangebiet wird als eine private Grünfläche festgesetzt.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Baurecht wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches nur durch die reduzierte private Grünfläche von der Düsseldorfer Straße getrennt wird.

Im Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Ferner wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, um den bestehenden Funkmast im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern. Ferner wird zur Begrenzung der Bodenversiegelung im Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO in den Grünflächen nicht zulässig sind.

Im Bebauungsplan wird die Fläche mit der Nummer 35369/4 Hi „Umgebung Fa. Radenberg und Fa. Herzog“, welche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Altlastenklasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ verzeichnet ist, gekennzeichnet. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen ist.

Zwei Grundwassermessstellen existieren im Bereich der Firma mc² Europe, die Bestandteil des regelmäßigen Monitorings des Kreises Mettmann zur Erfassung der LCKW-Grundwasserbelastung Hilden-Benrath sind. Diese Grundwassermessstellen werden durch den Bebauungsplan nicht verändert. Sofern sie aufgrund von Bautätigkeiten entfallen müssten, wären sie jedoch adäquat zu ersetzen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung sollen Flächen in integrierter Lage einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden. Damit wird dem Leitsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt.

Auswirkung

Durch die Planung wird eine ggw. größtenteils unversiegelte Grünfläche überplant. Dadurch ist eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks mit den entsprechenden Versiegelungen möglich. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits planungsrechtlich für eine gewerbliche Entwicklung vorbereitet und die östlichen Bereiche sind anthropogen überformt. Ferner wird eine private Grünfläche entlang der Düsseldorfer Straße und Niedenstraße festgesetzt.

Gemäß dem Leitsatz, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, soll der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden. Anstatt bislang unbebaute Flächen im Außenbereich gewerblich zu entwickeln, soll das Plangebiet künftig gewerblich genutzt werden. Damit wird einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Zwar kommt es zur Inanspruchnahme weiterer bislang unbebauter Flächen, dies erfolgt jedoch gezielt in einer städtebaulich integrierten Lage und nicht im Außenbereich.

Ergebnis

Durch die Planung erhöht sich die zulässige Versiegelungsrate im Gewerbegebiet. Somit werden Eingriffe in den Boden vorbereitet, welche jedoch bereits auf den Ebenen der vorbereitenden sowie verbindlichen Bauleitplanung (2. Änderung, BP 103) vorbereitet und zulässig sind. Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet bereits Gewerbeflächen vor und spiegelt die Entwicklungsziele der Stadt Hilden wider. Da der Bestand im Plangebiet bereits teilweise anthropogen überformt ist und im nördlichen Bereich bereits planungsrechtlich eine gewerbliche Nutzung vorbereitet wurde, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten.

Bewertung: gering

3.5 Schutzgut Wasser

Für die Bewertung des Schutzgutes Wasser sind grundsätzlich die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Da innerhalb des Untersuchungsraumes keine Oberflächengewässer vorhanden sind, wird im Folgenden lediglich der Bereich des Grundwassers sowie Starkregenereignisse verbal argumentativ bewertet.

Beschreibung

a) Bestand

Angaben zum Grundwasser bzw. zur Grundwassertiefe wurden mithilfe des elektronischen wasserwirtschaftlichen Verbundsystems (ELWAS WEB) ermittelt. Bei einer Geländeoberkante im Mittel von 43 mNHN wurde ein durchschnittlicher Wasserstand an der aktiven Grundwassermessstelle der Bezirksregierung Düsseldorf an der Walter-Wiederhold-Straße (LGD-Nr. 036460175) sowie der Grundwassermessstelle des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz an der Niedenstraße/Eichenstraße (LGD-Nr. 031020318) von 39,62 mNHN bzw. 39,29 mNHN gemessen. Folglich sind Flurabstände von ca. 3 bis 4 m zu erwarten.

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf in seltenen Fällen (HQ > 500) überschwemmt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Im Jahr 2021 wurden umfangreiche Untersuchungen zu den Gefahren und Risiken von Starkregenereignissen im Stadtgebiet Hilden durch das Unternehmen Fischer Teamplan im Auftrag der Stadt Hilden durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wird deutlich, dass je nach Szenario Teile des Plangebietes im Fall Starkregen unter Wasser stehen könnten (bis max. 50 cm Tiefe)¹⁵. Im Fall von außergewöhnlichen Starkregen würde dies den überwiegenden Teil des Plangebietes betreffen.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht sieht neben einem Gewerbegebiet im Norden im Wesentlichen die Festsetzung einer privaten Grünfläche vor.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Baurecht wird im Wesentlichen eine Gewerbefläche festgesetzt, die eine hohe Versiegelungsrate ermöglicht. Die Grünfläche im Süden entlang der Düsseldorfer Straße verbleibt.

¹⁵ Stadt Hilden (Geoportal): https://geoportal.hilden.de/karten_intern/hochwasser_starkregen/ [Zugriff 07.03.2022].

Auswirkung

Durch das Planvorhaben sind verschiedene Auswirkungen, wie zum Beispiel ein erhöhter Oberflächenabfluss, eine niedrigere Versickerung und eine verringerte Grundwasserneubildung auf das Schutzgut Wasser sind zu erwarten, da durch die Planung die zulässige Versiegelungsrate erhöht wird. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Gewerbeflächen vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass in den begrünten Teilbereichen des Plangebietes im Süden eine natürliche Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Flächen des Plangebietes an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, diese entwässert im Trennsystem. Einer Versickerung im Plangebiet steht insbesondere die bekannte Altlastensituation entgegen. Vorflut dieses Systems ist für das Gebiet der Mönchengraben. Die Einleitung erfolgt über das Regenklärbecken an der Reisholzstraße. Die Beseitigung der Niederschläge erfolgt somit den Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird folglich der Regenwasserkanalisation zugeführt. So ist das Plangebiet bereits im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hilden berücksichtigt, aufgrund der hydraulischen Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle in der Düsseldorfstraße und Forststraße ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert ist.

Generell gilt, dass aufgrund der bekannten, hydraulischen Belastung des RW-Kanalnetzes das im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und / oder versickert werden soll. Diese Forderung erfolgt allein aus dem Grunde, dass vorhandene Kanalnetz zukünftig hydraulisch zu entlasten und die Abflusskapazitäten zu verbessern. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, werden daher Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet umzusetzen sein.

Auch vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse ist bei der geplanten zusätzlichen Flächenversiegelung im Zuge der konkreten Baumaßnahme im Baugenehmigungsverfahren ein Konzept zur Versickerung und / oder Rückhaltung von Niederschlagswasser unter Beachtung der Altlastensituation vorzulegen. Über Details der Rückhaltemaßnahmen und der Anschlussmöglichkeiten wird im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren detailliert entschieden.

Bei der Errichtung einer Tiefgarage ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Da es zu baubedingten und temporären Eingriffen in den Grundwasserkörper kommen kann, so ist voraussichtlich die Umsetzung einer „weißen Wanne“ im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Ergebnis

Durch die Planung erhöht sich die zulässige Versiegelungsrate. Da der umliegende Bestand bereits teilweise anthropogen überformt ist und die Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate sich nur auf einen Teilbereich bezieht, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die Untere Wasserbehörde ist in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu analysieren. Dies geschieht verbal argumentativ.

Beschreibung

a) Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßigen Sommern. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 1,5°C im Januar und bei 17,5 C im Juli. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 800 mm. Das Plangebiet ist in der Karte Klima- und immissionsökologische Funktion in der Stadt Hilden (Planungshinweise Stadtklima¹⁶) als Grün- und Freifläche von hoher stadtklimatischer Bedeutung gekennzeichnet. In der Karte zu den Klima- und immissionsökologischen Funktionen der Stadt Hilden ist die Fläche als Ausgleichsraum mit einer hohen Kaltluftlieferung gekennzeichnet.

Die Fläche wird durch die private Grünfläche sowie den Baumbestand an allen Grundstücksgrenzen geprägt.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht weist einen kleinen Bereich im Norden des Plangebietes als Gewerbegebiet, den übrigen Teil als private Grünfläche aus.

c) neues Baurecht

Nach dem neuen Planrecht erhöht sich der Versiegelungsgrad in der Flächenbilanz gegenüber dem alten Baurecht. Nach dem neuen Baurecht kann ein Großteil der Fläche mit einer GRZ von maximal 0,8 bebaut werden. Entlang der Düsseldorfer Str. wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Auswirkung

Im urbanen und anthropogen vorgeprägten Bereich des Hildener Westens ist der Bestand als vorbelastet anzusehen. Im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht lassen sich neben der höheren Versiegelungsrate nach neuem Baurecht keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen. Neben der Versiegelung von Flächen wird möglicherweise die Heizungstechnik der künftigen Bebauung die lufthygienische Situation im Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld beeinflussen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der bestehenden Vorbelastung wird jedoch keine wesentliche Änderung der Bestandssituation erwartet. Heizungsanlagen sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben auszuführen.

¹⁶ Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, GEO-NET Umweltconsulting GmbH
August 2009, Große Pfahlstraße 5a, 30161 Hannover

Durch den Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung wird eine Bebauung von unversiegelten Flächen vorbereitet. Entlang der Düsseldorfer Straße soll im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt werden, sodass die vorhandenen Bäume erhalten bleiben und gesichert werden. Die private Grünfläche im Süden des Plangebietes wird weiterhin ihre Funktion zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luft erfüllen können.

Ergebnis

Aufgrund der Vorbelastungen ist das Schutzgut Klima und Luft als mäßig-mittel beeinträchtigt zu betrachten.

Bewertung: Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung - wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze - darstellen. Wichtige Grundlage bilden hier die jeweiligen Denkmallisten der Stadt oder des Landes. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

Beschreibung

a) Bestand

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt von der urbanen Umgebung des Gewerbe- und Industriegebietes im Hildener Westen. Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal an der Forststraße 2. Dieses Gebäude befindet sich auf dem Betriebsgelände der Firma MC² Europe und ist durch die östlich anschließenden Hallen vom Plangebiet abgeschnitten, sodass keine Blickbeziehungen zwischen Denkmal und Plangebiet bestehen.

Verdachtsmomente oder Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor.

b) altes Baurecht

Das alte Baurecht setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Wesentlichen eine Grünfläche mit der Zulässigkeit für einen Funkmasten inklusive Nebenanlagen sowie ein Gewerbegebiet fest.

c) neues Baurecht

Das neue Baurecht setzt für den Großteil des Plangebietes ein Gewerbegebiet sowie eine private Grünfläche entlang der Düsseldorfer Str. und der Niedenstraße fest.

Auswirkung

Beeinträchtigungen des Denkmals an der Forststraße werden nicht erwartet, da keine Blickbeziehungen zwischen Denkmal und Plangebiet bestehen. Die im Plangebiet befindlichen Bäume bleiben entlang der Straßen erhalten. Im Planungsbereich werden keine Aussagen zum Maß der

baulichen Nutzung getroffen. Folglich werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

Ergebnis

Durch die Neuplanung werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (kulturelles Erbe) erwartet.

Bewertung: Es werden keine Auswirkungen erwartet

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Durch die vorgesehenen Maßnahmen (Begrenzung der Bodenversiegelung, Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BIm-SchG) können jedoch Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter reduziert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind auf Grund der zuvor benannten Maßnahmen keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

3.9 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Unter kumulativen Umweltauswirkungen wird die räumliche Überlagerung der Umweltauswirkungen mehrerer Planfestlegungen, bezogen auf ein Schutzgut (z. B. Landschaftsbild, Luftqualität oder Lärmsituation eines Teilraumes) verstanden. Weitere kumulative Wirkungen können aus den Zerschneidungseffekten (Lebensraumzerschneidung, visuelle Beeinträchtigungen der Landschaft, klimatische Effekte auf Kaltluftabflussbahnen) resultieren.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand keine weiteren Bauleitplanverfahren bekannt. Es werden keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Planungen erwartet.

3.10 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf

Die Ergebnisse der Bilanzierung dienen der nachfolgenden Eingriffsbeurteilung als Berechnungsgrundlage.

In der Betrachtung des Verhältnisses zwischen altem und neuem Baurecht ist zu beachten, dass entsprechend den Festsetzungen der 2. Änderung ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes i. S. d. § 1a (3) BauGB zulässig war.

Maßgebend für die Bestandsbeschreibung ist in dem hier vorliegenden Fall nicht die derzeitige Real-Ausprägung der Fläche, sondern die Flächengestaltung wie sie sich nach Umsetzung der derzeit noch rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 103, 2. Änderung darstellen könnte.

Die Eingriffsbewertung erfolgte anhand der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" von März 2008:

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde eine naturschutzfachliche Bilanzierung vorgenommen. Unter Berücksichtigung, dass 20 Bäume innerhalb der Gewerbegebietsflächen angepflanzt werden bzw. vorhandene Bäume erhalten bleiben, ergibt sich ein zusätzliches externes Kompensationserfordernis (1.834 Ökopunkte). Die „Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten“ der Stadt Hilden aus dem Jahre 1991 wurde berücksichtigt. Hiernach sind auf gewerblichen und industriellen genutzten Grundstücken 20 % der gesamten Grundstücksfläche als Vegetationsfläche freizuhalten.

Des Weiteren gilt es einen mittel- bis großkronigen einheimischen und standortgerechten Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm je 50,0 m² Vegetationsfläche zu pflanzen. Bäume innerhalb des Gewerbegebietes werden über die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden ersetzt.

Im Anhang des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags befinden sich ergänzend zur tabellarisch dargestellten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zwei Karten mit Biotoptypen, wie sie sich gemäß Bestand (2. Änderung) und Planung (3. Änderung) darstellen. Die Karte 1 stellt den Bestand (Eingriff) gemäß des geltenden Planungsrechtes dar. Die zweite Karte visualisiert die Planung und Maßnahmen (Ausgleich). Ergänzend hierzu wird die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

3.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Im Zuge der nachgelagerten Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren ist darzustellen, wie entsprechende Nachweise zu führen sind.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die Gewerbenutzung sind gemäß den örtlichen Vorgaben durch die kommunale Abfallbeseitigung bzw. der kommunalen Abwasserbehandlung zu entsorgen und zu behandeln. Hierzu sind entsprechende Angaben im Zuge der Genehmigungsverfahren zu machen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Geräusch-Emissionskontingent

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurden Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt. Somit sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) getroffen worden:

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben

und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand: Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Geräusch-Emissionskontingente pro m² der festgesetzten Gewerbegebiet GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen für die Zeiträume tags und nachts in dB(A).

Fläche	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/ m ²]	
	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
GE 2	56	41
GE 8a	66	49-41
GE 8b	65	51-42
GE 8c	53-66	38-44
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung Fernmeldetech. Anlagen)	55	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Erstreckt sich der geplante Betrieb über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten der Teilflächen ergebenden Immissionskontingente.

4.2 Grünordnerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB)

Entlang der Düsseldorfer Straße ist ein 8,00 m breiter Streifen als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt um den vorhandenen Gehölzstreifen im Bestand zu sichern. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte Bäume sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen. Ferner ist zur Begrenzung der Bodenversiegelung festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO in den privaten Grünflächen nicht zulässig sind.

Die zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Entfernte Gehölze sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist

„An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden vorab abzustimmen. Neupflanzungen sind zudem mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

Bei Pflanzungen sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzen auszuwählen.

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20

Sträucher: Mindestqualität: 2 x v, 100-150 cm

Großkronige Bäume:

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Planung führt zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, demzufolge sind keine weiteren Maßnahmen festzusetzen.

5 Entwicklungsprognose – 0-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

In der Entwicklungsprognose der 0-Variante, wenn die aktuelle Planung nicht umgesetzt würde, könnte nach dem alten Planungsrecht des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2006 die Fläche teilweise bebaut werden. Das alte Baurecht setzt im Bebauungsplan eine Fläche für Gewerbebetriebe und eine private Grünfläche fest. Im Rahmen der Festsetzungen wären auf der Grundlage

des bestehenden Baurechts geringfügige Erweiterungen und bauliche Ergänzungen der umliegenden Betriebe (bspw. durch Nebenanlagen) denkbar.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der relativ kleinen Gesamtfläche, dem vorhandenen Funkmast im Plangebiet, der Lärmimmission und der umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe ist eine Nutzung der Fläche durch ein Gewerbegebiet sinnvoll. Eine andere Nutzung, statt der gewerblichen Nutzung des Geländes, vor allem eine Wohnnutzung ist auf diesem Plangebiet schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen und vor dem Hintergrund der angrenzenden Gewerbebetriebe nicht sinnvoll.

Durch die Entwicklung dieses integrierten Standortes soll die Innenentwicklung auch im Gewerbebereich forciert werden. Mit der Planung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt.

7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Der Umweltbericht wurde gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Die Verwendeten Quellen (insbesondere Fachgutachten und Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) sind im Quellenverzeichnis aufgeführt.

Die jeweiligen Gutachten wurden durch Fachleute unter Berücksichtigung der üblichen technischen Verfahren erstellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß §214 Abs. 4 BauGB eine erneute schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC Technische Akustik durchgeführt wurde. Dies war erforderlich, da die Lärmvorbelastung im Rahmen der ursprünglichen schalltechnischen Untersuchung unzureichend ermittelt wurde. Dieser Mangel wurde nun durch die neue schalltechnische Untersuchung und die geänderten Lärmkontingente behoben.

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes nach gegenwärtigem Informationsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann demzufolge bei diesem verbindlichen Bauleitplan die Festlegung von Überwachungsmaßnahmen i.S.d. § 4c BauGB entfallen.

9 Zusammenfassung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung weist im Wesentlichen im Norden schmale Bereiche als Gewerbegebiet und den übrigen Planungsbereich als private Grünfläche aus. Innerhalb der Grünfläche ist am Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Niedenstraße ein Funkmast mit den entsprechenden Nebenanlagen gekennzeichnet. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 soll die bessere Ausnutzung des Plangebietes durch Gewerbebetriebe vorbereiten. Durch die Entwicklung von integrierten Standorten soll die Innenentwicklung forciert werden und es wird demnach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB verfolgt. Die vorhandene Gewerbegebietsausweisung wird zur Düsseldorfer Straße hin erweitert. Westlich des Plangebietes hat sich in den vergangenen Jahren die Firma MC² Europe erfolgreich entwickelt. Die Grundstücksflächen der Firma MC² Europe sind mittlerweile ausgeschöpft, sodass in absehbarer Zeit eine Betriebserweiterung notwendig wird.

Das Umfeld des Planbereichs wird wesentlich geprägt durch die großflächigen Gewerbegebiete im Hildener Westen. Nördlich und westlich schließen gewerbliche Nutzungen sowie Wohngebäude an das Plangebiet an. Südlich der Düsseldorfer Straße befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Strukturen. Östlich der Niedenstraße befindet sich im Eckbereich zu der Düsseldorfer Straße sowie im weiteren Verlauf der Niedenstraße Wohnbebauung.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Erweiterung der gewerblichen Flächen in Richtung Düsseldorfer Straße vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sollen demnach reduziert und längs der Düsseldorfer Straße analog des westlich anschließenden Teilbereichs des Bebauungsplanes entlanggeführt werden. So soll ein gleichmäßig breiter Grünstreifen zwischen der Düsseldorfer Straße und dem Gewerbegebiet vorgesehen werden, in dem sich die vorhandenen Gehölzstrukturen einordnen und planungsrechtlich gesichert werden können.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter Mensch, Biotoptypen (Pflanzen und Tiere), Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis mäßige Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen. Das Schutzgut Mensch ist u.a. in Bezug auf die Lärmimmissionen untersucht worden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die von der zusätzlichen Gewerbefläche resultierenden Lärmimmissionen wurden im Planverfahren durch Gutachten ermittelt und entsprechende Festsetzungen von Emissionskontingenten im Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wird das Gewerbegebiet gemäß den bestehenden Festsetzungen nach Vorgaben des Abstandserlasses 2007 gegliedert, um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und den nordöstlichen anschließenden Wohnnutzungen sicherzustellen. Die Belange des Artenschutzes wurden anhand einer artenschutzrechtlichen Prüfung analysiert. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass durch die vorgestellte Planung voraussichtlich keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird.

Es wurden keine sonstigen Arten festgestellt, für welche die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG der Planung entgegenstünden. Bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume sind Maßnahmen zur Risikominimierung (Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden.

Mit der Planung geht eine Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate einher. Hierdurch werden die Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser sowie Klima und Luft tangiert. Da der Bestand bereits anthropogen überformt ist und im Bebauungsplan weiterhin eine private Grünfläche festgesetzt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. bzgl. des Schutzgutes Klima ist zu erwähnen, dass bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan eine weitere Versiegelung des Plangebietes möglich ist. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird es bei der kleinräumigen Betrachtung zu Auswirkungen auf das Schutzgut Klima kommen. Auf der gesamtstädtischen Ebene werden aufgrund der Flächengröße jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erwartet.

Durch die anthropogene Prägung ist das Plangebiet insgesamt einer geringen ökologischen Wertigkeit zuzuordnen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es teilweise zwar zu einer geringen Beeinträchtigung durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, doch in der Summe keine erheblichen und dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassende Tabelle mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch <u>inklusive der menschlichen Gesundheit</u>	Verkehrs- und Gewerbelärm	gering-mäßig
Pflanzen / Tiere	Reduzierung von Lebensraum durch Überbauung	gering-mäßig
Boden / <u>Fläche</u>	Eingriff in die Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung	gering
Wasser	Minderung der Versickerung von Niederschlagswasser	gering
Luft / Klima	Veränderung des lokalen Klimas durch Überbauung, Luftbelastung durch Brand und Verkehr	gering-mäßig
Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum	Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Denkmäler / Bodendenkmäler bekannt	gering

9 Quellen und Literaturverzeichnis

- BauGB - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786))
- BauO NRW – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421)
- BNatSchG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNatSchG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bezirksregierung Düsseldorf, Regionalplan (RPD) Stand 2021 (ursprünglich 2018), Düsseldorf
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, August 2009
- Grasy + Zanolli: Lärmkartierung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden in Verbindung mit der Kartierung im Rahmen der EU-Umgebungsrichtlinie - Straßenverkehrslärmemissionen - 070720 B 06084 -, Köln April 2008: Internetrecherche – Quelle: <http://www.hilden.de>, recherchiert am 20.07.2017.
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung – Hilden – „Düsseldorfer Straße/Niedenstraße“ vom 22.05.2017
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung – Hilden – „Düsseldorfer Straße/Niedenstraße“ vom 23.03.2022
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung -Hilden- "Düsseldorfer Straße/ Niedenstraße" vom 14.08.2017
- LANUV (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008.
- LANUV (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de>, recherchiert am 07.07.2017.
- LNatSchG – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW – Landesnaturschutzgesetz) vom 21.07.2000 in der Fassung vom 11.02.2017
- LINFOS – Landschaftsinformationssammlung (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/.html>, recherchiert am 07.07.2017.

- LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung NRW) (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. – LÖBF-Schr.R. 17, 644 S. Recklinghausen.
- Rote Liste der gefährdeten Pflanzengesellschaften in Nordrhein-Westfalen, 1. Fassung 1999, Verbücheln et al. in: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 4. Fassung 2011.
- SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Vhw Verlag.
- Stadt Hilden: Geoportal, Starkregengefahrenkarte (Erstellt durch Fischer Teamplan), https://geoportal.hilden.de/karten_intern/hochwasser_starkregen/ [Zugriff 07.03.2022]
- Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung, Schreiben vom 08.11.2017.
- Stellungnahme des Kreises Mettmann vom 05.12.2017
- Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 21.11.2017
- TAC Technische Akustik: Bericht TAC-347-06: „Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschimmissionen aus Gewerbe und öffentlichem Straßenverkehr bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Forststraße / Niedenstraße in Hilden- West“, vom 14.07.2006
- TAC Technische Akustik: Gutachten, Bericht TAC 3268-128-C; Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Düsseldorfer Straße/Niedenstraße“ in Hilden-West vom 27.08.2018 (redaktionell ergänzt)
- TAC Technische Akustik: Gutachten, Bericht TAC 4605-21-B; Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Düsseldorfer Straße / Niedenstraße“ in Hilden-West, 21.11.2021
- UCON GmbH: Überarbeitetes Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des §50 BImSchG zur Verträglichkeit der Betriebsbereiche der 3M Deutschland GmbH und Akzo Nobel Packaging Coatings GmbH mit Planungen in deren Umfeld, 18.07.2013 (Redaktion: 28.05.2018)
- UCON GmbH: Gutachten zur Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 103-03 der Stadt Hilden vom 17.04.2018

Hilden, 24.03.2022

Tim Felsmann
Sachgebiet Stadtplanung
Stadtplaner AKNW

Textliche Festsetzungen:

Stand: 03.03.2022

Die Anpassungen und Ergänzungen im Zuge des ergänzenden Verfahrens gegenüber dem Stand vom Satzungsbeschluss am 10.07.2019 sind in den textlichen Festsetzungen *lila*, kursiv und unterstrichen kenntlich gemacht.

1. Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

- 1.1 Die Gewerbegebiete (GE) werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (MBL. NRW. 659) gegliedert.

Unbeschadet weitergehender Bestimmungen sind Betriebe und Anlagen der in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) jeweils aufgeführten Abstandsklassen von der Ansiedlung ausgeschlossen.

Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung können nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall für Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Emissionen der geplanten Anlagen z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

- 1.2 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.3 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf), nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie Einrichtungen mit erotischen Angeboten nicht zulässig.
- 1.5 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den mit „privaten Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 20 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 3 m auf maximal 15% der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c).

4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen (gem. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in der mit TGa gekennzeichneten Fläche zulässig.

5. Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Die Beleuchtung von Stellflächen und Wegestrukturen außerhalb von baulichen Anlagen sowie die eventuelle Beleuchtung der Außenbereiche / Gartenanlagen ist ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern zu realisieren.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Um den Verlust der Biotopstrukturen auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Ökokonto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Gölde/Südlich Itter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume, welche

erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte Bäume sind gemäß den in der Pflanzliste unter 5.4 angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

5.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederanpflanzung gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Entfernte Gehölze sind gemäß den in der Pflanzliste angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünflächen / Forst - vorab abzustimmen. Neupflanzungen sind zudem mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20

Sträucher: Mindestqualität: 2 x v, 100-150 cm

Großkronige Bäume:

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6. Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Emissionskontingente

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand: Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Geräusch-Emissionskontingente pro m² der festgesetzten Gewerbegebiet GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsflächen für die Zeiträume tags und nachts in dB(A)

Fläche	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/ m ²]	
	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
GE 2	56	41
GE 8a	66	<u>41</u>
GE 8b	65	<u>42</u>
GE 8c	<u>66</u>	<u>44</u>
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung Fernmeldetech. Anlagen)	55	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Erstreckt sich der geplante Betrieb über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten der Teilflächen ergebenden Immissionskontingente.

Kennzeichnung:

1. Altlasten

Bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der gekennzeichneten Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Textliche Hinweise:

1. Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten

Die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

2. Leitungen der Versorgungsträger

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen in dem zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen mehrere Leitungen der Stadtwerke Hilden. Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Stadtwerken abzustimmen. Bei Neupflanzung von Bäumen ist, wenn möglich, ein Abstand zur Leitung einzuhalten. Ist dies nicht möglich ist ein geeigneter Leitungsschutz einzubauen.

Zudem verlaufen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze Leitungen der GasLINE. Die Kabelschutzrohranlage liegt in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Achse). Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Das Merkblatt "Berücksichtigung von unterirdischen

Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" ist zu berücksichtigen.

3. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume sind Maßnahmen zur Risikominimierung (Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fällarbeiten) vorzusehen, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Tiere vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartierangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen.

4. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

5. Schutzzonen der Bundesstraße (Düsseldorfer Straße) gemäß §9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG)

Anbauverbotszone

In einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone §9 Abs. 2 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle - sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Anbaubeschränkungszone

In einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone §9 Abs. 2 FStrG)

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. Gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Knotenpunkte.

6. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

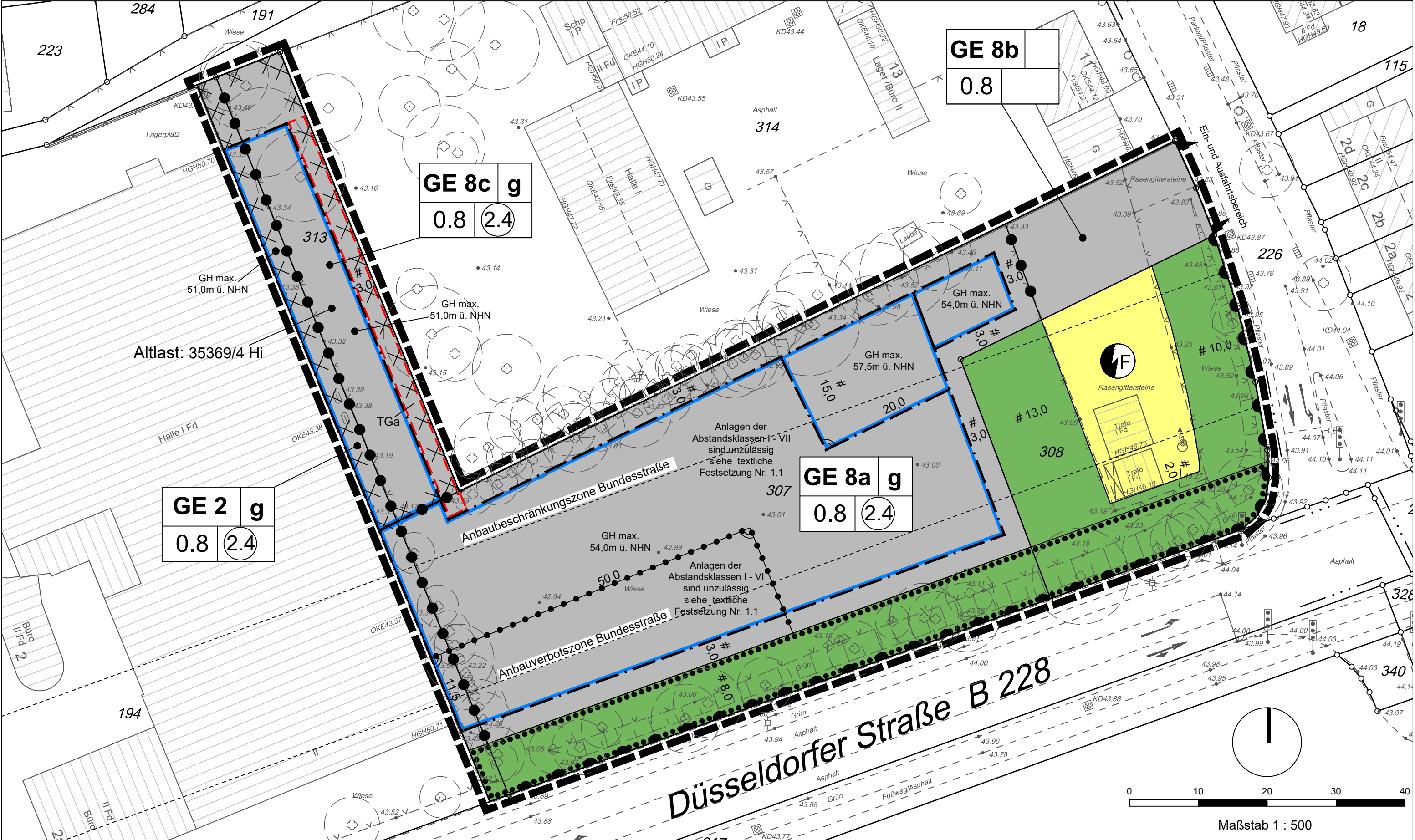
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.

Wird noch ergänzt!

Entwurf Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung

"Düsseldorfer Straße / Niedenstraße"

Stand: ergänzeneds Verfahren gemäß §214 Abs. 4 BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.1 Die Gewerbegebiete (GE) werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (MBL NRW, 659) gegliedert.

Unbeschadet weitergehender Bestimmungen sind Betriebe und Anlagen der in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) jeweils aufgeführten Abstandsklassen von der Ansiedlung ausgeschlossen.

Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung können nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall für Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn glaubhaft nachgewiesen wird, dass die Emissionen der geplanten Anlagen z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

1.2 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.3 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf), nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und Dimenunterkünfte sowie Einrichtungen mit erotischen Angeboten nicht zulässig.

1.5 In den mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c), sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den mit „privaten Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 20 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine und Ableitungsrichtungen für Abgabe und Abflut, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 3 m auf maximal 15% der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit GE gekennzeichneten Flächen (GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c).

4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen (gem. § 12 BauNVO)
Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in der mit TGA gekennzeichneten Fläche zulässig.

5. Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Die Beleuchtung von Steifflächen und Wegestrukturen außerhalb von baulichen Anlagen sowie die eventuelle Beleuchtung der Außenbereiche / Gartenanlagen ist ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern zu realisieren.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Um den Verlust der Bioprodukten auszugleichen, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche erforderlich. Aus dem Okonoto der Stadt Hilden werden 1.834 Ökopunkte (NRW-Verfahren) dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahmenfläche für die Ökopunkte ist „An den Golden/Südlich lter“ auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326.

5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden. Entfernte Bäume sind gemäß den in der Pflanzliste unter 5.4 angegebenen heimischen, autochthonen Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.
Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen sind nur aus Verkehrssicherheits-gründen zulässig. Diese Maßnahmen sind mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünflächen / Forst - vorab abzustimmen. Neupflanzungen sind zudem mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein Westfalen abzustimmen.

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mDb, STU 18-20
Sträucher: Mindestqualität: 2 x v, 100-150 cm

Großkronige Bäume:

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartnigel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6. Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Emissionskontingente
Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-immissionssschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsfächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand: Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Geräusch-Emissionskontingente pro m² der festgesetzten Gewerbegebiet GE 2, GE 8a, GE 8b, GE 8c sowie innerhalb der Versorgungsfächen für die Zeiträume tags und nachts in dB(A)

Fläche	Emissionskontingent L ex [dB(A)/m²]	
	tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
GE 2	56	41
GE 8a	66	41
GE 8b	66	42
GE 8c	66	44
Versorgungsfäche (Zweckbestimmt, Regen)	55	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Erstreckt sich der geplante Betrieb über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten der Teilflächen ergebenden Immissionskontingente.

Kennzeichnung:

1. Altlasten

Bei allen baulichen Eingriffen und Nutzungsänderungen im Bereich der gekennzeichneten Fläche 35369/4 Hi aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Textliche Hinweise:

1. Grünsetzungssatzung in Gewerbegebieten

Die Satzung über die Grünsetzung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

2. Leitungen der Versorgungssträger

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen in dem zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen mehrere Leitungen der Stadtwerke Hilden. Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Stadtwerken abzustimmen. Bei Neupflanzung von Bäumen ist, wenn möglich, ein Abstand zur Leitung einzuhalten. Ist dies nicht möglich ist ein geeigneter Leitungsschutz einzubauen.

Zudem verlaufen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze Leitungen der GasLINE. Die Kabelschutzrohranlage liegt in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Achse). Sämtliche Arbeiten in diesem Bereich sind vorab mit den Versorgungssträgern abzustimmen. Das Merkblatt "Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" ist zu berücksichtigen.

3. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Bei der Fällung der (potentiellen) Quartierbäume sind Maßnahmen zur Risikominimierung (Kontrolle von Höhlen vor der Fällung mittels Hubsteiger oder Fledermausdetektor in den Abendstunden vor den Fallarbeiten) vorzusehen, die durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Falls im Zuge der Arbeiten Tiere vorgefunden werden, können diese versorgt und ggf. umgesiedelt werden. In diesem Fall sind die Verluste an Quartierangeboten durch das Anbringen von artenspezifischen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld auszugleichen.

4. Kampfmittel

Luftblinder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Aufgraben) wird empfohlen.

Sofort es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Gelände-niveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugründeingriffe zu beachten.

5. Schutzzonen der Bundesstraße (Düsseldorfer Straße) gemäß §9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG)

Anbauverbotszone

In einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone §9 Abs. 2 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).

Sicht- und Lärmschutzwälle - sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Anbaubeschränkungszone

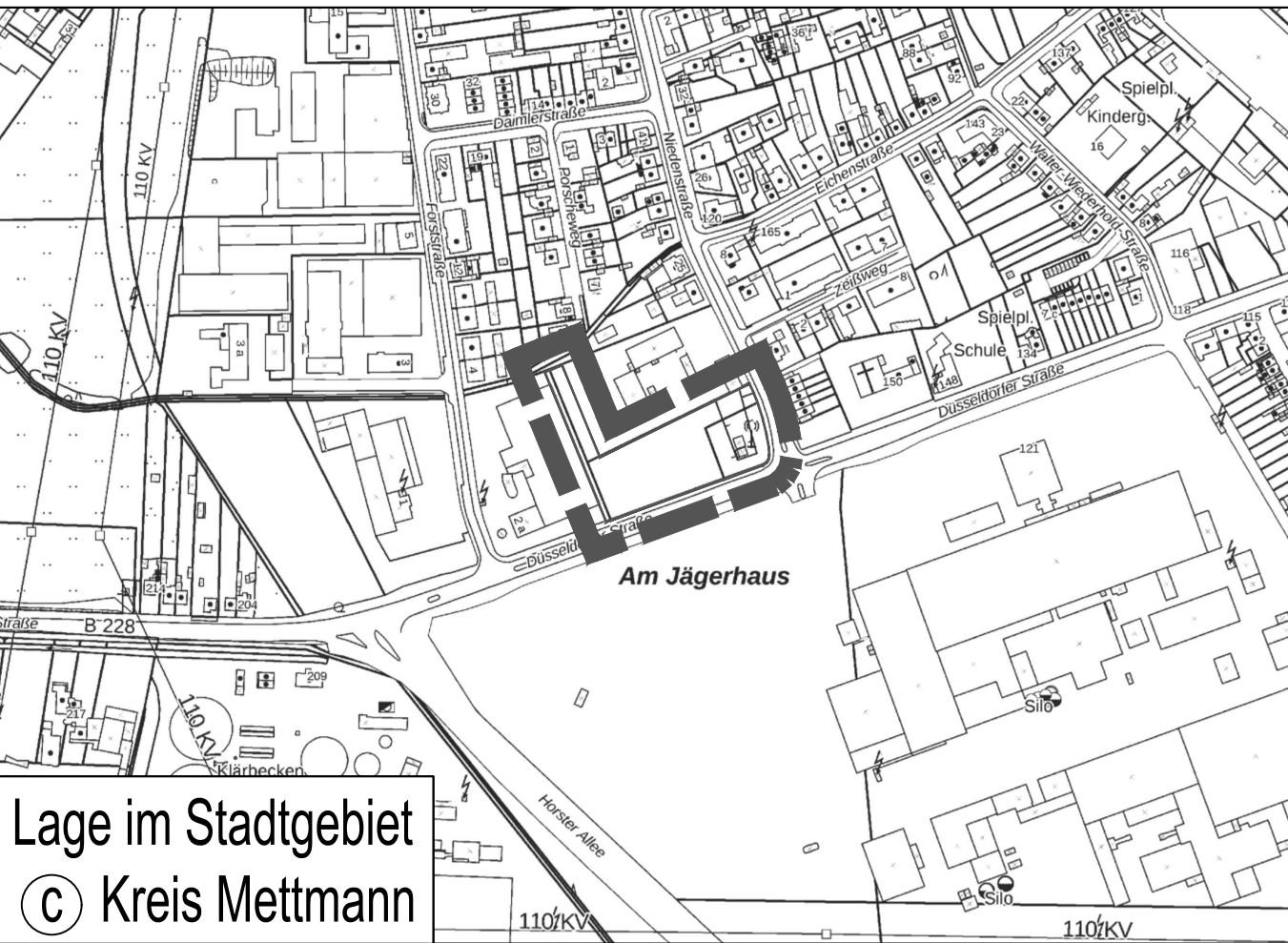
In einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone §9 Abs. 2 FStrG)

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. Gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzusichern, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Knotenpunkte.

6. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.3.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 16 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GH max. 57,5m ü. NHN

2.8. Höhe baulicher Anlagen (hier: maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull NHN)

WH max. 54,0m ü. NHN

2.8. Höhe baulicher Anlagen (hier: maximale Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6.4. Ein- und Ausfahrtsbereich

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fernmeldetechnische Anlagen

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 33 BauGB)

Zweckbestimmung: Tiefgarage

15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist (§ 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

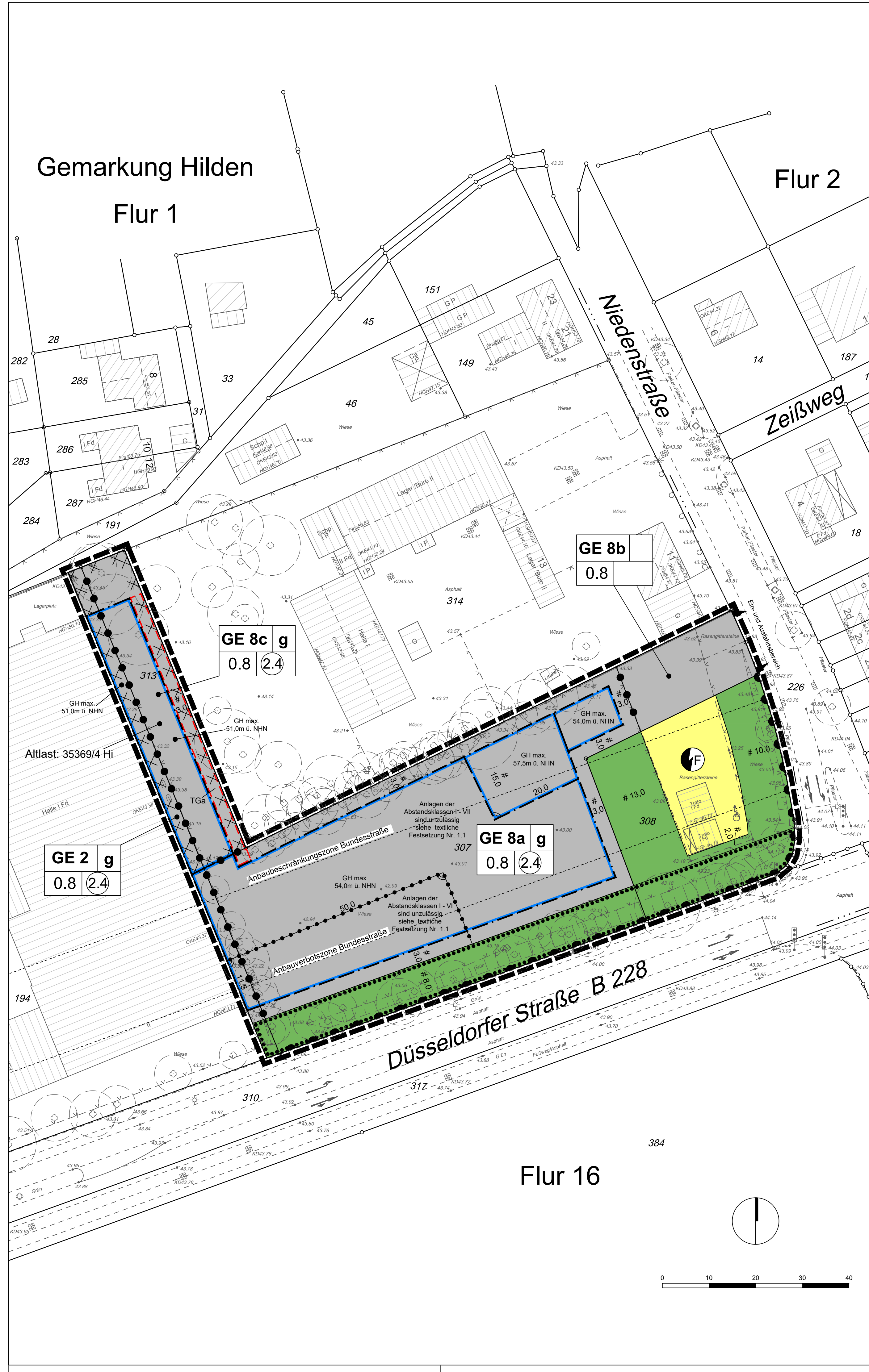
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

15.14. Gliederung der Nutzung gemäß Abstandsklassen (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

BESTANDSANGABEN

	bauliche Anlagen vorhanden		vorhandene Geländehöhe in m über Normalhöhennull NHN
	Geschossigkeit		Kanaldeckel
	vorhandene Flurstücksgrenzen		Bordstein, Fahrbahnrand
	vorhandener Bachlauf		Baum mit Kronendurchmesser
	Flurstücksnummer		Grundwassermessstelle
	Fluggrenze		



Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), Bauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in ihren jeweils zur Zeit geltenden Fassungen.	
Plangrundlage Anfertigung nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und geometrisch eindeutig bescheinigt. Haan, den 05.11.2018	
(Benoll) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	
Entwurf Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung. Hilden, den 05.11.2018	
 (Groll) Stadt Hilden (Felsmann) Stadtplaner AKNW	
Ausfertigervermerk Der Rat der Stadt Hilden hat am 10.07.2019 diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss. Hilden, den 12.07.2019 (Akerings) Bürgermeisterin	
Inkrafttreten Am wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Ansatzt der Stadt Hilden bekanntgemacht. Hilden, den Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag (Sachbearbeiter(in))	
Erklärung zu den Änderungen im Zuge des ergänzenden Verfahrens gemäß §214 Abs. 4 BauGB Der eingetragene Entwurf und die Textlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden beschlossenen Änderungen im Zuge des ergänzenden Verfahrens. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan Nr. 103, 3. Änderung. Bestandteil aller Änderungen im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach §214 Abs. 4 BauGB sind alle Eintragungen in Lila. Hilden, den Planungs- und Vermessungsamt Im Auftrag (Sachbearbeiter(in))	
Verfahren Aufstellungsbeschluss: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: Offenlagebeschluss einschl. der Abhandlung der Anregungen durch den Rat: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB: Erneuter Offenlagebeschluss einschl. der Abhandlung der Anregungen durch den Stadtenwicklungsausschuss: Bekanntmachung des erneuten Offenlagebeschlusses: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB: Satzungsbeschluss: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses: Aufhebung Satzungsbeschluss und Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach §214 Abs. 4 BauGB:	14.07.2010 30.07.2010 30.08.2010 - 04.10.2010 23.09.2010 15.12.2010 03.01.2011 - 11.02.2011 10.01.2011 - 11.02.2011 11.10.2017 06.11.2017 06.11.2017 - 15.12.2017 13.11.2017 - 15.12.2017 21.11.2018 21.12.2018 14.01.2019 - 15.02.2019 10.07.2019 19.08.2019 12.05.2021

Bebauungsplan

Nr. 103, 3. Änderung

für den Bereich

"Düsseldorfer Straße / Niederstraße"

Stand: Ergänzendes Verfahren gemäß §214 Abs. 4 BauGB

Maßstab 1: 500