

Der Bürgermeister

Hilden, den 19.11.2009

AZ.: IV/61.1 Groll-BPlan



Hilden

WP 09-14 SV 61/015

Beschlussvorlage

öffentlich

**Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion BA vom
28.10.2009:
Flächennutzungskonzept Giesenheide**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2009			

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Rates am 28. Oktober 2009 wurde von den Fraktionen der CDU und der BA der in der Anlage beigefügte gemeinsame Antrag gestellt.

Der Antrag bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 232. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein neues Flächennutzungskonzept erarbeitet werden, um die Vermarktung dadurch zu verbessern.

Dieser Bebauungsplan definiert das Bauplanungsrecht für einen Bereich im Hildener Norden; dieser Bereich liegt zwischen der A 46, der Hochdahler Straße und dem Nordring.

Im August 2001 rechtskräftig geworden, weist der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet und die dazugehörigen Erschließungsflächen aus. Das Gewerbegebiet ist dabei besonders hinsichtlich der Geschossigkeit der Neubebauung gegliedert; während im Eingangsbereich des Gebietes zur Hochdahler Straße hin eine bis zu V-geschossige Bebauung möglich ist (und mindestens III Geschosse umfassen muss), wird die Bebauungsmöglichkeit nach Westen hin auf maximal III Geschosse reduziert.

Hier gibt es auch keine Mindestvorgaben bezüglich der Geschossigkeit.

Des Weiteren werden in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 232 bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Vergnügungsstätten jeglicher Art (z.B. Diskotheken oder Spielhallen), Einzelhandelsbetriebe, Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen.

Aufgrund der Wohnnutzungen auf einigen im Plangebiet liegenden Grundstücken ist das Gewerbegebiet zudem nach dem Abstandserlass NRW gegliedert, d.h. Betriebe bestimmter Abstandsklassen (mit entsprechendem Störpotenzial) sind ebenfalls nicht zulässig.

Dabei sind die Festsetzungen flexibel genug, nicht nur Großbetrieben, sondern auch kleinen und mittleren Gewerbebetrieben die Ansiedlung zu ermöglichen.

Weitere Regelungstatbestände beziehen sich auf die Begrünung im Plangebiet, die Regenwasserbehandlung, auf Leitungstrassen und Ausgleichsflächen.

Alles in allem schafft der Bebauungsplan Nr. 232 damit die Grundlage für ein Gewerbegebiet der gehobenen Qualität, mit dem die Stadt Hilden die wirtschaftliche Weiterentwicklung weiter vorantreiben kann.

Angesichts der Knappheit von in der Verfügungshoheit der Stadt Hilden stehenden Grundstücken für gewerbliche Nutzungen stellt der Gewerbepark Nord / Giesenheide die langfristige Reserve für die städtische Wirtschaftsförderung dar. Dies gilt umso mehr, als dass die Flächen zu einem großen Teil bereits fertig erschlossen sind.

Somit ist es selbstverständlich, dass bei der Vermarktung der Flächen Qualität vor Geschwindigkeit geht. Auch kann nicht auf derartige Flächen verzichtet werden, will man nicht die Spielräume der Wirtschaftsförderung deutlich einschränken.

Demographische Aspekte wiederum lassen sich durch einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet praktisch nicht „anpacken“. Aufgrund der räumlichen Mobilität von Arbeitsplätzen und Arbeitskräften bestehen keine offensichtlichen Korrelationen zwischen Gewerbegebietsausweisungen und demographischen Entwicklungen.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 somit nicht erforderlich, da er bereits die Flexibilität bietet, auf unterschiedlichste Anforderungen von Gewerbebetrieben (im Rahmen der Bebauungsplan-Festsetzungen) einzugehen.

Horst Thiele

Gemeinsamer Antrag der BA- und der CDU-Fraktion in der Ratssitzung am 28.10.2009

Flächennutzungskonzept Giesenheide

Der Rat der Stadt Hilden möge beschließen:

Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob mit einer begrenzten Erweiterung / Änderung des Flächennutzungskonzepts in der Giesenheide und den angrenzenden Gebieten die seit Jahren festgefahrene Vermarktungssituation belebt werden kann. Dabei sind – unter ausdrücklicher Einbeziehung von weiteren, noch im Privatbesitz befindlichen Flächen im Hildener Norden – auch ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Entwicklungsziele zu verfolgen, die einen starken Bezug zur modernen Infrastrukturentwicklung haben und gegenüber den bisherigen Nutzungsvorgaben eine unschädliche Weiterentwicklung darstellen.

Das Untersuchungsergebnis ist mit Vorschlägen für konkrete Maßnahmen nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss dem Rat zur Entscheidung vorzulegen, damit über Ziele und deren Umsetzung zügig entschieden werden kann.

Begründung:

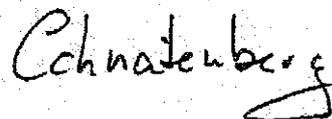
Die ständige Anpassung an sich verändernde Randbedingungen sind Ausdruck einer vitalen Stadt. Dem Bebauungsplan Giesenheide liegt ein Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozess des Rates zu Grunde, der inzwischen über 10 Jahre alt ist. Die damals mit dem Satzungsbeschluss verfolgten Ziele, vor allem den unter starkem Expansionsdruck stehenden Hildener Gewerbebetrieben nahe dem Autobahnkreuz in großzügiger Form Flächen anbieten zu können, haben sich im vergangenen Jahrzehnt nur sehr zäh und äußerst bedingt realisieren lassen. Auch die Strategie, mit Hilfe eines Projektentwicklers auswärtige Firmen dort anzusiedeln, ist bisher nicht aufgegangen. Die Gründe dafür dürften sowohl in einem im Laufe der neunziger Jahre zu euphorisch bewerteten Nachfragedruck als auch in der problematischen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung zu suchen sein.

Andererseits haben sich die Anforderungen der Menschen in dieser Zeit deutlich verändert und weiterentwickelt. Insbesondere die Zielkonflikte von Freizeit und Natur sind in Hilden allzu präsent. Sie erfordern Lösungen, die sich durch hochwertige Gestaltung, hohen Gebrauchswert und intelligente Nutzung auszeichnen. Vor diesem Hintergrund erscheint es an der Zeit, das Flächennutzungskonzept zu überdenken und dabei auch aktuelle Problemfelder wie die demographische Entwicklung und das Freizeitverhalten insbesondere junger Menschen einzubeziehen. Die sinnvolle Verknüpfung unterschiedlicher, sich wechselseitig nicht behindernder Nutzungen könnte eine Chance eröffnen, die Vermarktungssituation sowohl zum Vorteil der Stadt als auch der an einer Lösung dringend interessierten privaten Grundstückseigentümer zu beleben. Gleichzeitig könnte mit einem integrierten Planungsansatz eine imagefördernde Wirkung und die Verbesserung der weichen Standortfaktoren erzielt werden.

Dass dies nur auf der Grundlage eines fairen Interessenausgleichs anzustreben ist, versteht sich von selbst. Deshalb sollte zur Weiterentwicklung des Flächennutzungskonzepts in der Giesenheide ein offener Planungsprozess stattfinden, in den sich Eigentümer, Anwohner, Nutzer und Interessierte einbringen können und die Planungsaufgabe mit anderen Zielen der Stadtentwicklung verknüpft wird: die Lebensqualität in Hilden zu sichern, räumliche Disparitäten und soziale Benachteiligungen auszugleichen und Konflikte zu entschärfen.



Ludger Reffgen
Stellvertretender Fraktionsvorsitzender BA



Dr. Peter Schnatenberg
Fraktionsvorsitzender CDU

Textliche Festsetzungen:**1. Gewerbegebiete**

- 1.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Länge und Tiefe der Gebäude jeweils maximal 100 m betragen.
- 1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO dürfen in den Teilen der Gewerbegebiete, in denen eine V-geschossige Bebauung zulässig ist, die Gebäude eine Gesamthöhe von 75 m über NN nicht überschreiten. In den Teilen der Gewerbegebiete, in denen eine maximal III-geschossige Bebauung zulässig ist, darf die Gesamthöhe der Gebäude 67 m über NN nicht überschreiten.
- 1.5 Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wie folgt gegliedert:
- a) Nicht zulässig sind
- | | |
|--------------------|---------------------------------------------------|
| in den GE 1 | Betriebe und Anlagen der Abstandskassen I-IV |
| in den GE 2 und 2a | Betriebe und Anlagen der Abstandskassen I-V sowie |
| in den GE 3 | Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI |
- der Abstandliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
- b) Als Ausnahme von den unter a) festgesetzten Nutzungseinschränkungen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB
- | | |
|--------------------|-----------------------------------------|
| in den GE 1 | Anlagenarten der Abstandsklasse IV |
| in den GE 2 und 2a | Anlagenarten der Abstandsklasse V sowie |
| in den GE 3 | Anlagenarten der Abstandsklasse VI |
- zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.
- c) In den GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen nicht zulässig.

[Bitte hier „klicken“, um sich den Anhang1 des Abstandserlasses von 1998 anzusehen.](#)

2. Grünordnung

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 1a BauGB sind Gewässerschutzstreifen von mindestens 5 m Breite beidseitig des Hühnergrabens von jeglicher Bebauung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 1a BauGB ist eine Begrünung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (als Straßenbegleitgrün) durch mittel- bis großkronige Laubbäume vorzunehmen. Dabei sind mindestens 100 Laub-

bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 2,5 x 2,5 m aufweisen und sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

- 2.3 In einem Abstand von 20 Metern entlang den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzten Flächen für Wald sind keinerlei Gebäude oder bauliche Anlagen zulässig. Ausnahmsweise kann in einem Abstand von mindestens 10 Metern die Anlage von Zufahrten zu Stellplätzen erfolgen. Weiterhin kann ausnahmsweise in einem Abstand von mindestens 15 Metern die Anlage von Stellplätzen erfolgen.
- 2.4 Die Ersatz- und Erstaufforstungen sind spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Forstpflanzen, die dem Saat- und Pflanzgutgesetz unterliegen, durch ein Forstfachunternehmen oder die Forstverwaltung Hilden durchzuführen.
- 2.5 Für die festgesetzten Gewerbegebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB festgesetzt:
- a) Mindestens 20 % der Gewerbegrundstücksflächen sind als Vegetationsfläche freizuhalten. Innerhalb dieser Flächen ist das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen über max. 30 cm tiefe Mulden zu versickern.
 - b) Je 50 m² Vegetationsfläche ist ein mittel- bis großkroniger einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.
 - c) Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, die der Erschließung von mehr als einem Grundstück dienen, sind mit Ausnahme der Zufahrten Vegetationsflächen von mindestens 3 m Tiefe anzulegen und mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
 - d) Bei offenen Stellplatzreihen muss an beiden Enden der Reihe je ein Baum gepflanzt werden, ist die Reihe länger als 10 Stellplätze, muss ein weiterer Baum in der Mitte der Reihe gepflanzt werden. Es ist mindestens ein Baum pro 6 Stellplätze zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 6 m² Größe aufweisen, mit Bodendeckern (Stauden und/oder niedrigwachsende Gehölze) bepflanzt und gegen Überfahren gesichert werden.
 - e) Fassadenflächen von mehr als 5 m Breite, die nicht baulich gestaltet sind (Öffnungen o.ä.), sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Pflanze pro 2 m Fassadenlänge zu setzen.
 - f) Alle Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan im Maßstab 1:200 oder größer (1:100) vorzulegen.
- 2.6 Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets (Kompensationsmaßnahmen K1 - K6 gemäß LBP) und auf Flächen außerhalb des Plangebietes (Externe Kompensationsflächen K1 + K2 gemäß LBP) durchgeführt. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB insgesamt den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB wird festgesetzt:

- a) Das auf den Dachflächen und den privaten Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Zu diesem Zweck sind mindestens

10 % der Grundstücksflächen für die Errichtung von Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden mit max. 30 cm Tiefe vorzuhalten.

- b) Für private Stellplätze, Verkehrsflächen sowie befestigte Lagerflächen in den festgesetzten Gewerbegebieten sind ausschließlich versickerungsfähige Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu verwenden, soweit auf diesen Flächen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet, der ein besonderes Risiko des Schadstoffeintrags in den Untergrund begründet.
- c) Fußwege innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind in wassergebundener Form zu errichten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- a) Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen (Schutzstreifen) entlang der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten, unterirdischen Hauptversorgungsleitungen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der im zeichnerischen Teil bezeichneten Versorgungsträger zu belasten.
- b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Textliche Hinweise:

1. Innerhalb der Schutzstreifen entlang der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten, unterirdischen Hauptversorgungsleitungen ist eine Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig. Die Schutzanweisungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten; zusätzlich sind alle Arbeiten und Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen mit den jeweiligen, im zeichnerischen Teil bezeichneten Versorgungsträgern abzustimmen.
2. Innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 StrWG NW in einer Entfernung von bis zu 100 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 3 und A 46 sind bauliche Anlagen nicht zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. Daher ist für das Aufstellen bzw. Anbringen von Beleuchtungsanlagen / Werbeanlagen / Hinweisschildern etc. mit Ausrichtung zu den Autobahnen in jedem Einzelfall die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich.
3. Gemäß § 28 StrWG NW dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung von bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der L 282 und L 403 nicht errichtet werden.
4. Die Anlage von Baustelleneinrichtungen (Bauwagen, Materiallager, Maschinenstellplatz, etc.) darf nur innerhalb der Bauflächen bzw. auf bereits befestigten Flächen, nicht aber im Bereich der geplanten Grünflächen, der Flächen für die Abwasserbeseitigung und insbesondere nicht in den Randbereichen zum Hühnergraben erfolgen.
5. Vor einer Grundwassernutzung ist dieses auf eine eventuelle Belastung aus den örtlichen Anschüttungen sowie aus der Verdachtsfläche Nr. 6573/1 zu untersuchen.

6. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Pflanzliste:

Empfohlene heimische Pflanzenarten (Bäume und Sträucher) für gering belastete Straßenstandorte und gewerbliche Grünflächen:

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	Körnelkische
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Saalweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gewerbegebiete**
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergewerbungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zugelassenen Dienstleistungsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Länge und Tiefe der Gebäude jeweils maximal 100 m betragen.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO dürfen in den Teilen der Gewerbegebiete, in denen eine Vorkontrollbehördenbescheinigung ist, die Gebäude eine Gesamthöhe von 7,3 m über NN nicht überschreiten. In den Teilen der Gewerbegebiete, in denen eine maximale Vorkontrollbehördenbescheinigung ist, darf die Gesamthöhe der Gebäude 6,7 m über NN nicht überschreiten.
 - Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wie folgt gegliedert:
 - Nicht zulässig sind:
 - In den GE 1 Betriebe und Anlagen der Abfallabklassen IV/IV sowie in den GE 2 und 3 Betriebe und Anlagen der Abfallabklassen IV/IV sowie in den GE 3 Betriebe und Anlagen der Abfallabklassen IV/IV der Abfallabfälle zum Rückfassen des Müsels für Umwelt, Reumordnung und Landwirtschaft nach dem ZGL 1998 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
 - Als Ausnahme von den unter a) festgesetzten Nutzungseinschränkungen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB:
 - In den GE 1 Anlagen der Abfallabklasse IV in den GE 2 und 3 Anlagen der Abfallabklasse V sowie in den GE 3 Anlagen der Abfallabklasse IV zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.
 - In den GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Sportplätze oder Art sowie Betriebe zum Umstieg großer Güterwagen nicht zulässig.
- Grünordnung**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 1 BauGB und § 1a BauGB sind Gewässererschließungen von mindestens 5 m Breite bei den Abflüssen von geringer Bedeutung herzustellen und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bausperren) vor bodenfesten Beseitigungen zu schützen.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 1 BauGB ist eine Begrünung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (als Straßenbegleitgrün) durch mittel- bis großblättrige Laubbäume vorzusehen. Dabei sind mindestens 100 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen. Die Baumstämme müssen mindestens 2,5 x 2,5 m ausweisen und sind mit Bodendeckern (Streu- und Rasen) und/oder nachfolgender Pflanzfläche zu versehen.
 - In einem Abstand von 30 Metern entlang den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzten Flächen für Rad- und keinein- oder zweirädrige Fahrzeuge zulässig. Ausnahmsweise kann in einem Abstand von mindestens 10 Metern die Anlage von Radwegen mit feststehenden Wechsellampen ausnahmsweise in einem Abstand von mindestens 15 Metern die Anlage von Radwegen zulässig.
 - Die Straße und Straßeneinfassungen sind spätestens zwei Jahre nach Realisierung der Baueingriffe mit Fassadenpflanzen, die dem Saft- und Pflanzgutplatz unterliegen, durch ein First- oder Fassadenbegrüner oder die Fassadenbegrüner durchzuführen.
 - Für die festgesetzten Gewässerbereiche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 1 BauGB und § 1a BauGB festzusetzen:
 - Mindestens 20 % der Gewässeruferflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen. Inmitten dieser Flächen ist das Niederstänglergehölz der Deck- und Wegetflächen über max. 30 cm hoch maximal zu verwenden.
 - In 50 cm Vegetationsfläche ist ein mittel- bis großblättriger einheimischer und standortgeeigneter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.
 - Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, die der Erschließung von mehr als einem Grundstück dienen, sind mit Ausnahme der Zufahrten Vegetationsflächen von mindestens 3 m Tiefe anzulegen und mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
 - Bei offenen Straßeneinfassungen muss an beiden Enden der Reihe je ein Baum gepflanzt werden, bei der Reihe länger als 10 Straßeneinfassungen muss ein weiterer Baum in der Mitte gepflanzt werden. Es ist mindestens ein Baum pro 6 Straßeneinfassungen zu pflanzen. Die Baumstämme müssen mindestens 6 cm Durchmesser haben und sind mit Bodendeckern (Streu- und Rasen) und/oder nachfolgender Pflanzfläche zu versehen.
 - Fassadenflächen von mehr als 5 m Breite, die nicht baulich gestaltet sind (Öffnungen o.ä.), sind mit geeigneten Fassadenpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Pflanze pro 2 m Fassadenlänge zu setzen.
 - Alle Begrünungen sind festlegerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusammen mit dem Baueingriff ist ein Grüngepläneplan im Maßstab 1:200 oder größer (1:100) vorzulegen.
 - Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Planungsbereichs Komplexes K1 + K2 gemäß LPB und auf Flächen außerhalb des Planungsbereichs (Ermittlung Kompensationsflächen K1 + K2 gemäß LPB) durchzuführen. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB gegenüber dem Eingriff innerhalb des Planungsbereichs des Bebauungsplans zugerechnet.
- Niederstänglergehölz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 1 BauGB und § 1a BauGB wird festgesetzt:

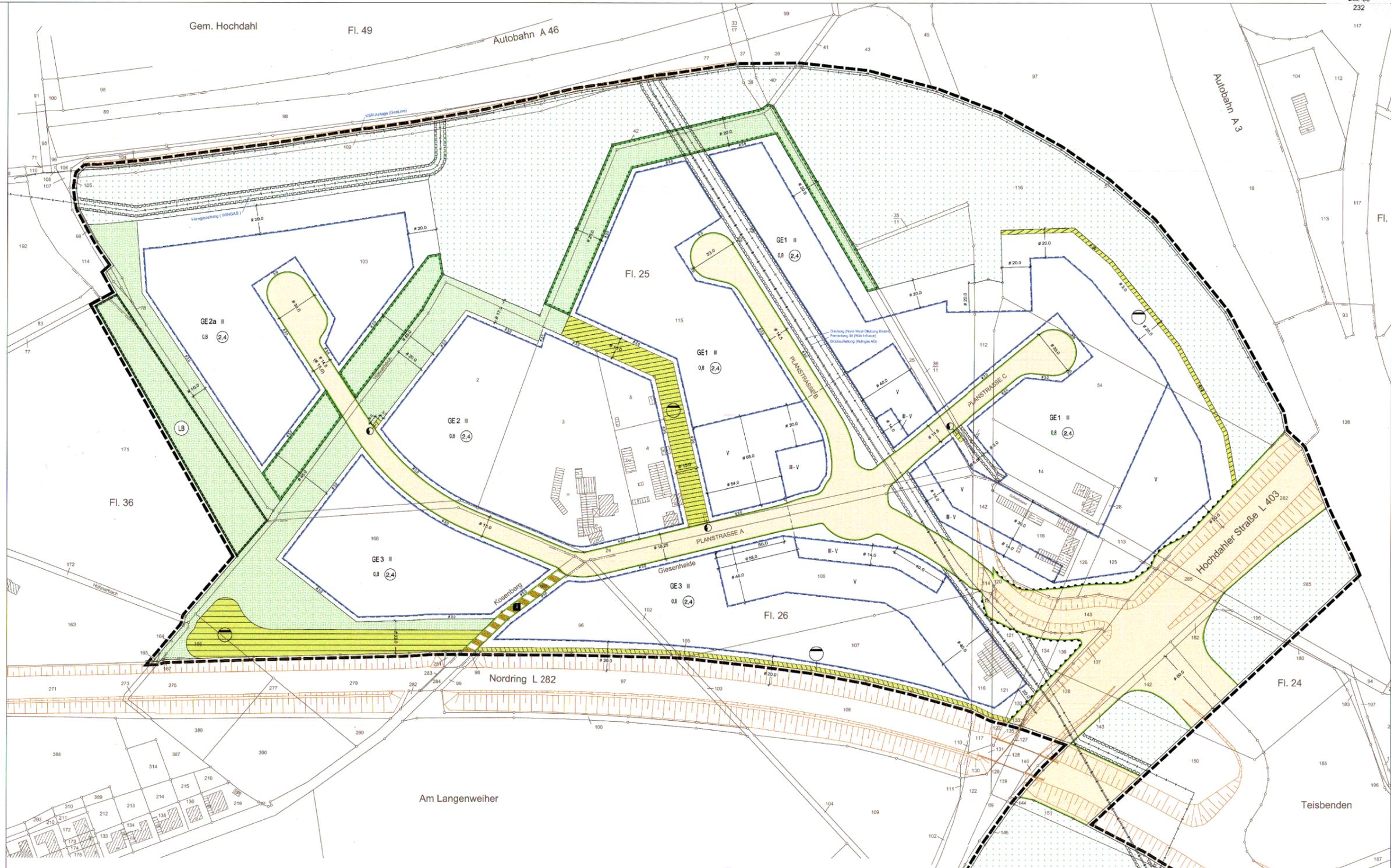
 - Die auf den Dachflächen und den privaten Verkehrsflächen anstehende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Zu diesem Zweck sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen für die Einleitung von Niederschlagswasser in Form von Regenrinnen mit max. 30 cm Tiefe vorzusehen.
 - Für private Straßenzüge, Verkehrsflächen sowie befestigte Lagerflächen in den festgesetzten Gewerbegebieten sind ausschließlich versickerungsfähige Oberflächen- und Unterbauwerkstoffe zu verwenden, soweit auf diesen Flächen kein Umgang mit wasserempfindlichen Stoffen stattfindet, der ein besonderes Risiko des Schadstoffeintrags in den Untergrund bedeutet.
 - Fußwege innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind in wasserundurchlässiger Form zu errichten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen (Straßenränder) entlang der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten, unterirdischen Hauptversorgungsleitungen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der im entsprechenden Teil beschriebenen Versorgungsanlagen zu belasten.
 - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit ÖPNV beschriebenen Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsanlagen zu belasten.

HINWEISE

- Inmitten der Schutzstreifen entlang der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten, unterirdischen Hauptversorgungsleitungen ist eine Anpflanzung von Bäumen und Laubbäumen nicht zulässig. Die Schutzstreifen sind jeweils mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten, zusätzlich sind alle Arbeiten und Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen mit dem jeweiligen, im zugehörigen Teil beschriebenen Versorgungsanlagen abzustimmen.
- Inmitten der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO ist eine Entfernung von bis zu 100 cm von Fassaden der Baubestimmungen A 3 und A 4 sind zulässig. Anlagen sind zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. Dabei ist für die Aufrechterhaltung der Verkehrsflächen (Wechselrampen / Wechsellampen) / Wechsellampen etc. mit Ausrichtung zu den Autobahnen in jedem Einzelfall die Zustimmung der Stadtverwaltung erforderlich.
- Gemäß § 29 BauNVO dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung von bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der L 282 und L 403 nicht errichtet werden.
- Die Anlage von Baubestimmungen (Bauweisen, Materiallager, Maschinenparkplatz, etc.) darf nur innerhalb der Baubestimmungen, auf bereits befestigten Flächen, noch aber im Bereich der privaten Grundstücke, der Flächen für die Anwesenheitszone und insbesondere dort in den Randbereichen zum Hintergründen erfolgen.
- Vor einer Grundwasserentnahme ist diese auf eine eventuelle Belastung aus den örtlichen Anhaltungen sowie der Verordnungen Nr. 007/17 zu untersuchen.
- Bei allen Arbeiten an öffentlichen Bodenfläche und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder die Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Oerlath, Gut. 10, 41071 Hilden, Tel. 02103/9432-10, Fax 02103/9432-11, E-Mail: info@denkmalamt.hilden.de zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zusätzlich unverändert zu erhalten.

PFLANZLISTE

Eingetragene heimische Pflanzenarten (Bäume und Sträucher) für gering belastete Straßenränder und gewerbliche Grünflächen	
Größere Bäume	
Quercus robur	Stieleiche
Castanea sativa	Haselnuss
Fraxinus excelsior	Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Mittlerer Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Südbirne
Prunus padus	Traubeneiche
Salix caprea	Vogelbeere
Sträucher:	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Rothdorn
Cornus avellana	Waldahorn
Crataegus monogyna	Häidel
Eurospira europaea	Pflaume
Silaire arvensis	Ornithogel
Salix caprea	Schwarte
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Rechtsgrundlage Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), den Bestimmungen der BaunVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 120), der Änderung der BaunVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486) sowie der Planänderungsverordnung (PlanV) vom 16. 02. 1999 (BGBl. I S. 50). Die gestrichelten Festsetzungen beruhen auf § 9a Landesbauordnung (LBO NW) vom 07.03.1995 (ZV NW S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung.	Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung Hilden, den 14.07.2000	Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.08.1999 die Aufhebung dieses Planes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) beschlossen. Hilden, den 14.07.2000	Gemäß Ratbeschluss vom 25.08.1999 ist die Aufhebung dieses Planes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 01.10.1999 ordentlich bekannt gemacht worden. Hilden, den 14.07.2000	Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.08.1999 die Aufhebung dieses Planes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) beschlossen. Hilden, den 14.07.2000	Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) der Zeit vom 17.07.2000 bis 01.09.2000 einschließlich Begründung öffentlich ausgesetzt. Hilden, den 14.07.2000
gr. (Wiesend), Lt. Städtischer Bauinspektor	gr. (Schub), Bürgermeister	gr. (Schub), Bürgermeister	gr. (Wiesend), Lt. Städtischer Bauinspektor	gr. (Schub), Bürgermeister	gr. (Schub), Bürgermeister

Der eingetragene Entwurf und die textlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden am 26.08.2000 beschlossenen Änderungen nach der Übertragung des Bebauungsplans in der Zeit vom 18.10.1997 - 18.11.1999. Der gesamte und regionale Ortsteil befindet sich in der Verwaltungsverantwortung des Bebauungsplans Nr. 232 Hilden, den 11.07.2000 (Lüger) Ordnungst. Verm. Ingenieur	Neuaufstellung nach Katasterunterlagen, örtlicher Auftragsunterstützung und durch Übertragung des Entwurfs der Planung (Stand vom 21.02.2001). Die Darstellung der gegenwärtigen Zustände sowie die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und genehmigt einstimmig beschworen. Hilden, den 11.07.2000 (Lüger) Ordnungst. Verm. Ingenieur	Die Übermittlung dieses Ausarbeitungsplan mit dem Bebauungsplan Nr. 232 an den Bebauungsplan Nr. 232 ist am 21.02.2001 erfolgt. Die Darstellung der gegenwärtigen Zustände sowie die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und genehmigt einstimmig beschworen. Hilden, den 11.07.2000 (Lüger) Ordnungst. Verm. Ingenieur	Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.08.1999 die Aufhebung dieses Planes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 01.10.1999 ordentlich bekannt gemacht worden. Hilden, den 14.07.2000	Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) der Zeit vom 17.07.2000 bis 01.09.2000 einschließlich Begründung öffentlich ausgesetzt. Hilden, den 04.09.2000	Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) der Zeit vom 17.07.2000 bis 01.09.2000 einschließlich Begründung öffentlich ausgesetzt. Hilden, den 04.09.2000
gr. (Wiesend), Lt. Städtischer Bauinspektor	gr. (Schub), Bürgermeister	gr. (Schub), Bürgermeister	gr. (Schub), Bürgermeister	gr. (Schub), Bürgermeister	gr. (Schub), Bürgermeister

Die Übermittlung dieses Ausarbeitungsplan mit dem Bebauungsplan Nr. 232 an den Bebauungsplan Nr. 232 ist am 21.02.2001 erfolgt. Die Darstellung der gegenwärtigen Zustände sowie die Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig und genehmigt einstimmig beschworen. Hilden, den 11.07.2000 (Lüger) Ordnungst. Verm. Ingenieur	Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 25.08.1999 die Aufhebung dieses Planes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 01.10.1999 ordentlich bekannt gemacht worden. Hilden, den 14.07.2000	Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) der Zeit vom 17.07.2000 bis 01.09.2000 einschließlich Begründung öffentlich ausgesetzt. Hilden, den 04.09.2000	Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) der Zeit vom 17.07.2000 bis 01.09.2000 einschließlich Begründung öffentlich ausgesetzt. Hilden, den 04.09.2000	Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) der Zeit vom 17.07.2000 bis 01.09.2000 einschließlich Begründung öffentlich ausgesetzt. Hilden, den 04.09.2000	Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) der Zeit vom 17.07.2000 bis 01.09.2000 einschließlich Begründung öffentlich ausgesetzt. Hilden, den 04.09.2000
gr. (Wiesend), Lt. Städtischer Bauinspektor	gr. (Schub), Bürgermeister	gr. (Schub), Bürgermeister	gr. (Schub), Bürgermeister	gr. (Schub), Bürgermeister	gr. (Schub), Bürgermeister

Legende

- 1. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 1.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (dick gestrichelt)
 - 1.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 1.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 2. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 2.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 2.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 2.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 3. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 3.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 3.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 3.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 4. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 4.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 4.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 4.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 5. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 5.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 5.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 5.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 6. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 6.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 6.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 6.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 7. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 7.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 7.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 7.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 8. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 8.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 8.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 8.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 9. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 9.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 9.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 9.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 10. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 10.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 10.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 10.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 11. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 11.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 11.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 11.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 12. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 12.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 12.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 12.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 13. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 13.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 13.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 13.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 14. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 14.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 14.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 14.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 15. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 15.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 15.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 15.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 16. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 16.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 16.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 16.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 17. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 17.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 17.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 17.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 18. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 18.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 18.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 18.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 19. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 19.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 19.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 19.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 20. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 20.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 20.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 20.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 21. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 21.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 21.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 21.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 22. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 22.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 22.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 22.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 23. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 23.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 23.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 23.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 24. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 24.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 24.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 24.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 25. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 25.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 25.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 25.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 26. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 26.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 26.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 26.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 27. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 27.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 27.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 27.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 28. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 28.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 28.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 28.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 29. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 29.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 29.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 29.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 30. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 30.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 30.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 30.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 31. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 31.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 31.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 31.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 32. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 32.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 32.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 32.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 33. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 33.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 33.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 33.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 34. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 34.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 34.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 34.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 35. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 35.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 35.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 35.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 36. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 36.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 36.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 36.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 37. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 37.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 37.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 37.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 38. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 38.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 38.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 38.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 39. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 39.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 39.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 39.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 40. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 40.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 40.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 40.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 41. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 41.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 41.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 41.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 42. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 42.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 42.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 42.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 43. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 43.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 43.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 43.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 44. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 44.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 44.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 44.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 45. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 45.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 45.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 45.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 46. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 46.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 46.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 46.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 47. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 47.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 47.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 47.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 48. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 48.1. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 48.2. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
 - 48.3. **Abgrenzung des Planungsbereichs** (gestrichelt)
- 49. **Abgrenzung des Planungsbereichs**
 - 49.1. **Abgrenzung des Planung**

Weitere Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Rates am 28. Oktober 2009 wurde von den Fraktionen der CDU und der BA der in der Anlage beigefügte gemeinsame Antrag gestellt.

Festgestellt wird vor allem eine „verfahrenre Vermarktungssituation“ mit dem Prüfauftrag wie die Vermarktung (-snachfrage) belebt werden kann.

Der Antrag wurde bereits im Stadtentwicklungsausschuss ohne Beschlussfassung behandelt und an den Wirtschaftsförderungsausschuss verwiesen. Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich im Wesentlichen mit den bauplanungsrechtlichen Vorgaben auseinandergesetzt. Die Inhalte aus der Sitzungsvorlage sind aus Vermarktungssicht für gewerbliche Flächen als zu vernachlässigende Restriktionen zu werten.

Vermarktungschancen

Die Marktgängigkeit der Flächen in der Giesenheide ist von zahlreichen Faktoren abhängig, angefangen bei Nachfragesituation und Preisgestaltung über Lage im Raum, Flächenkonkurrenz in der Region, Image des Gewerbegebietes sowie Image des Wirtschaftsstandortes, weiter Restriktionen bis zu einem effektiven Marketing, um das Produkt Giesenheide auf dem Markt zu platzieren.

Nachfragesituation

Aus Sicht der Verwaltung trifft die Bezeichnung „verfahrenre Vermarktungssituation“ die Verkaufssituation in der Giesenheide nicht richtig. Seit Mitte 2006 konnten vor Ort vier Verkäufe an Hildener mittelständische Betriebe erwirtschaftet werden. Für eine andere Fläche gibt es einen weiteren Interessenten. Richtig ist aber, dass die Nachfragesituation sich gegenüber den neunziger Jahren deutlich geändert hat. So waren noch Anfang der neunziger Jahre Einzelgrundstücke mit Mehrfachanfragen stark überzeichnet, so dass komfortabel zwischen einzelnen Unternehmensbewerbungen entschieden werden konnte. Vor dem Hintergrund der jüngsten Wirtschaftskrise ist die Nachfragesituation als schwierig einzuschätzen. Viele Unternehmen legen Ihre Planungen zurzeit auf Eis, selbst bei positiven Quartalszahlen wirkt sich die allgemein negative Wirtschaftslage bremsend auf die Investitionsentscheidungen aus.

Ein Sonderfall ist die seit Jahren diskutierte Projektierung der australischen Goodman-Gruppe für einen mehrstufigen Büroпарк. Die hinlänglich aus den Medien bekannte Immobilienblase hat in dieser Projektierung ihren lokalen Niederschlag gefunden. Das Büroparkprojekt in der Giesenheide wechselte den Eigentümer, der neue Eigentümer gehörte zeitweise zu den Pennystocks der internationalen Börsen. Mittlerweile er hat sich aber wieder stabilisiert.

Außerdem ist der Büroflächenmarkt in der Region Düsseldorf zurzeit durch große Flächenüberhänge geprägt. Es stehen überschlägig ca. 875.000 m² Büronutzfläche zur Verfügung. Es ist daher verständlich, dass Büroinvestitionen von Goodman erst bei einem Vermietungsstatus von mindestens 60 % starten.

Preisgestaltung

Hilden ist im Raum Düsseldorf neben Ratingen und der Landeshauptstadt einer der Wirtschaftsstandorte im Hochpreissegment. Dies führt einerseits bei den Investitionen zu einer Trennung von Spreu und Weizen, andererseits wird das allgemeine Nachfrageniveau gesenkt.

Lage im Raum

Hilden gehört zu den starken Wirtschaftsstandorten. Die Lagegunst ist enorm und mit mehreren Schlagworten zu benennen: Drei Autobahnanschlüsse, schnelle Erreichbarkeit von 2 Flughäfen, Nähe zu den Absatzmärkten, S-Bahn zur Landeshauptstadt, Einkaufsstadt, schnelle Verbindung zu zwei ICE-Haltepunkten, positiv besetzter Wohn- und Freizeitstandort.

Flächenkonkurrenz

Langenfeld, Ratingen, Haan, Neuss, Kaarst, Meerbusch, Willich und Krefeld verfügen über breite Flächenangebote aus denen überregionale mobile Unternehmen auswählen können.

Image des Gewerbegebiets

Das Gewerbegebiet hat noch kein konkretes Image.

Restriktionen bei der Grundstücksvergabe

Die allgemein anerkannten Richtlinien für die Vermarktung von Gewerbeflächen in Hilden bemisst eine Anzahl von 12-15 Arbeitsplätzen je 1000 m² vermarkteter Fläche. Die Richtlinien finden insbesondere vor dem Hintergrund der Flächenknappheit in Hilden Anwendung, nicht zuletzt um dem Flächenfraß großer Logistikunternehmen mit wenig Arbeitsplätzen und einer hohen Verkehrsbelastung entgegenzutreten. Die Hildener Vermarktungspraxis schließt aber Logistikunternehmen und kleinere Unternehmensansiedlungen am Standort Hilden gleichermaßen aus.

Funktion des Gewerbegebiets für die Wirtschaftsförderung

Aus Wirtschaftsförderungssicht werden mit dem Flächenangebot in der Giesenheide zwei Zwecke erfüllt:

- a) Angebot von Flächen für die lokale Wirtschaft
Großaufträge, Firmenzusammenlegungen, schneller wirtschaftlicher Erfolg oder Veränderungen im Produktionsprozess zwingen Unternehmen plötzlich einen neuen Standort für ihre wirtschaftlichen Aktivitäten zu suchen. Mit einer bevorratenden Liegenschaftspolitik, wie sie in Hilden üblich ist, können diesen Unternehmen verfügbare Fläche angeboten werden. Sind keine Flächen verfügbar, ist das Unternehmen in den meisten Fällen für die Gebietskörperschaft verloren. Bei Verfolgung dieses Zieles ist die schnelle Vermarktung des Areals sogar kontraproduktiv oder es müssen Alternativflächen bereit gestellt werden.
- b) Angebot von ansiedlungswilligen auswärtigen Unternehmen
Mobile Firmen zu absorbieren und neue Arbeitsplätze und Steueraufkommen in Hilden zu generieren ist der zweite Zweck des Gewerbegebietes. Hier geht nach wie vor Qualität vor Quantität, d. h. große arbeitsplatzarme Unternehmen sollten nach wie vor ausgeschlossen werden.

Maßnahmenpaket:

1. Ansiedlungsfokus KmU (kleinere und mittlere Unternehmen)

Die Verwaltung schlägt vor, den Fokus in der Ansiedlung auf kleinere und mittlere Unternehmen zu lenken und den Arbeitsplatzquotienten bei diesen Firmen zu relativieren und die Gesamtmaßnahme mit Investitionsvolumen, zu erwartende Arbeitsplätze, wertige Gewerbearchitektur mit in die Vergabeentscheidung zu integrieren.

Die Verkäufe würden dann als Einzelfallbetrachtung bei der Grundstücksveräußerung generell von der GkA-Kommission beraten. Auch die Flächen in der Giesenheide sind geeignet, entsprechende Unternehmen in Hilden anzusiedeln oder Hildener Unternehmen aus der Miete in ein Eigentumsverhältnis zu bringen. Kleinere und mittlere Unternehmen (KmU) stellen auch in Hilden das Rückgrat der Arbeitsplatzbeschaffer dar. Sie sind in der Regel weniger anfällig gegenüber Wirtschaftskrisen.

2. Ansiedlungsfokus Unternehmen, die aus Düsseldorf heraus in das Umland diffundieren

Die Wirtschaftsregion ist durch die Landeshauptstadt geprägt. Sie ist der Motor der wirtschaftlichen Entwicklung und Magnet für die Ansiedlung neuerer – auch internationaler - Unternehmen und Niederlassungen. Nach der Etablierungsphase suchen ebendiese Unternehmen in der Regel einen neuen Standort, an dem kostengünstiger gewirtschaftet werden kann. Diese Unternehmen gilt es abzuschöpfen und auf den Standort Hilden hinzuweisen. Nach Erholung des Büroflä-

chenmarktes kann ggf. auch der Ansatz „Büroflächen“ als Angebotsplanung reaktiviert werden. Der Büroflächenmarkt ist nämlich im Hinblick auf die potentiellen Mieter für die Stadt Hilden von besonderem Interesse. Büros werden regelmäßig von umsatzstarken Unternehmen genutzt.

3. Marketing

Der Standort Hilden ist in der Region nicht als Ansiedlungsstandort bekannt. Es ist dringend geboten, das Marketing für den Standort zu überarbeiten und nach außen darzustellen.

Horst Thiele

Anlagen

Gemeinsamer Antrag von CDU und BA

Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/015 mit den Anlagen 1 – 3

Ergänzungsvorlage