



## Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Bürgermeister  
der Stadt Hilden  
– Fb1-Planung -  
Postfach 880

40708 Hilden



*Handwritten signatures and initials:*  
S. b. R.  
S. b. R.  
S. b. R.  
66

Telefon 0211 5778-237

Fax 0211 5778-134

poststelle@brd.nrw.de

Zimmer 237

Auskunft erteilt:

Herr Ohk - Immissionsschutz

Frau Marscholke - Wasserwerk  
schaft

Aktenzeichen

531.14.02.5.5-86/07

bei Antwort bitte angeben

### Bebauungsplan Nr. 228, Bahngelände Gewerbe für den Bereich Hilden-West

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 30.05.2007

Ihr Schreiben vom 25.04.2007, Az.: IV/61.1

#### 1. Immissionsschutz

In der Begründung wird ausgeführt, dass für den Planbereich ein schalltechnisches Gutachten des Büro Rehm erstellt wurde. Dies liegt den Unterlagen nicht bei. Insofern kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zurzeit keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Ich bitte um Übersendung des dort genannten Gutachtens auf dem Postweg. Eine Übersendung per Mail ist nicht ausreichend.

Darüber hinaus bitte ich um Überprüfung des genehmigten Status der zwei Wohnhäuser an der Ellerstraße 149 und 151. Sollte hier eine Umnutzung von privilegierter Wohnnutzung hin zu allgemeiner Wohnnutzung erfolgt sein, ist ein Schutzanspruch gemäß eines MI zu berücksichtigen. Sollte der Status nach wie vor im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO privilegiert sein, entspricht der Schutzanspruch des einen GE.

Gerade in Bezug zur Lage dieser Wohnhäuser können aus der Verlegung der Zufahrt für den Schrottplatz durchaus negative Auswirkungen resultieren. Dies ist in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Schanzenstr. 90

40549 Düsseldorf

Postanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon 0211 475-0

Fax 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U70 - Krefeld,

U74-Lörick, U75-Neuss, U76

Krefeld, U77-Seestern

Haltestelle:

Belsenplatz

Über Belsenstr. und Schanzenstr. 10 min. Fußweg

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 West LB AG

IBAN:

DE4130050000004100012

Die Ausweisung eines MI ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht abzulehnen. Es besteht die Gefahr, dass sich das MI nicht als solches, nämlich vollständig und in etwa gleichmäßig mit Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe durchmischt, entwickelt, sondern sich tatsächlich ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Des Weiteren verursacht die schutzbedürftige Wohnnutzung des MI, welche nun aus dieser Richtung an die vorhandenen gewerblichen Unternehmen heranrückt, u.U. einen neuen Immissionskonflikt mit der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung. Die bisherigen südlichen gewerblichen Nutzungen haben einen Abwehranspruch gegen die heranrückende Wohnbebauung. Die Planung unterliegt diesbezüglich dem Veranlasserprinzip, wonach die Stadt als Veranlasser der Planung die aus der Planung resultierenden Aufwendungen zu tragen hätte. Der Trennungsrundsatz gemäß § 50 BImSchG als Planungsleitsatz wird hier nicht beachtet.

Darüber hinaus ist die Festsetzung eines Emissionskontingents für ein MI abzulehnen. Das MI ist bereits als solches schutzbedürftig hinsichtlich der aus dem GE resultierender Emissionen. Es können dort nur Betriebe angesiedelt werden, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Sollte das MI beibehalten werden, ist auf die Festsetzung eines  $L_{EK}$  für das MI zu verzichten. Darüber hinaus erscheint der  $L_{EK}$  für die TF 7 in Bezug auf den Schutzanspruch des MI überdimensioniert. Für das MI ist in dem Gutachten der Nachweis zu erbringen, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) durch die  $L_{EK}$  einhaltbar sind. Auch diesbezüglich ist von der Festsetzung eines MI abzuraten, da es das angrenzende Gewerbe auch lärmtechnisch einschränkt.

Es wird daher angeregt, das MI als Gewerbegebiet festzusetzen und über die Emissionskontingentierung hinaus die Abstandsklassen 1 bis 7 des Abstandserlasses auszuschließen.

Die Anwendung des Abstandserlasses ist zur Regelung der anderweitigen Immissionskonflikte, wie z.B. Staub, Gerüche und Erschütterungen, für das gesamte Plangebiet ohnehin erforderlich.

Es wird daher angeregt, das Gebiet in Teilgebiete entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO zu untergliedern. Diese Untergliederung ermöglicht es, bestimmte störintensive Betriebe in konkreten Teilgebieten anzusiedeln, in welchen diese die schutzwürdige Umgebung nicht erheblich belästigen oder zu erheblichen Nachteilen führen.

Bei dem nachfolgenden Gliederungsvorschlag wird von einem Schutzanspruch der Schillerstraße als WA ausgegangen. Darüber hinaus wird das MI (TF 8) als GE berücksichtigt.

Gliederungsvorschlag für die Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 2.4.1998):

*Im GE<sub>1</sub> (TF 1, TF 2, TF 3 und TF 4) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse 1 bis 3 des Anhang 1 des Abstandserlass des MURL 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.*

*Im GE<sub>2</sub> (TF 5 und TF 6) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse 1 bis 4 des Anhang 1 des Abstandserlass des MURL 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.*

*Im GE<sub>3</sub> (TF 7) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse 1 bis 5 des Anhang 1 des Abstandserlass des MURL 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.*

*Im GE<sub>4</sub> (TF 8) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse 1 bis 6 des Anhang 1 des Abstandserlass des MURL 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.*

*Darüber hinaus sind im GE<sub>4</sub> folgende geruchsintensive Betriebe der Abstandsklasse 7 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig:*

195	<i>Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinen-dienste, Catering-Betriebe)</i>
198	<i>Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Un-fallschäden</i>
207	<i>Großwäschereien oder große chemische Reinigungsan-lagen</i>
212	<i>Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden</i>

Die Gewerbegebiete wurden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, d. h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften. Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten wurden erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt hier der Formulierung die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen (Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - VB 5-8804.25.1) zugrunde.

Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten nicht.

Da diese Abstände im Bebauungsplan Nr. 228 aufgrund vorhandener bzw. noch geplanter schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

Die planungsrechtliche Zulassung eines Schrottplatzes ist in der Festsetzungsform GE aufgrund des mit der Betriebsform einhergehenden Störpotenzials unzulässig. Der Betrieb eines Schrottplatzes bedarf aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der mit der Nutzung typischerweise einhergehenden Immissionen durch den Betriebsablauf und die dort betriebenen Maschinen und Geräte einer Ausweisung als GI. Ein Schrottplatz ist unabhängig von dem Genehmigungserfordernis als erhebliche belästigende Anlage zu bezeichnen.

Da die hiesigen Abstände bezogen auf das WA für die Festsetzung eines ungegliederten GI nicht vorhanden sind, rege ich an, für den vorhandenen und insofern bestandsgeschützten Betrieb eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu treffen.

Als Festsetzungsvorschlag rege ich folgende Formulierung an:

*Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für die im GE<sub>1</sub>-Gebiet ansässige*

*Firma:* \_\_\_\_\_

*Straße:* \_\_\_\_\_

*Flur:* \_\_\_\_\_

*Flurstücke:* \_\_\_\_\_

*festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes zulässig sind.*

Begründung:

Die künftige Gebietsausweisung sieht für diesen Teilbereich des Plangebietes ein GE-Gebiet vor. Der vorhandene Schrottplatzbetrieb gehört nicht zu den in dem GE allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Betriebsformen, d.h., der vorhandene Betrieb wird auf den Bestandsschutz beschränkt und darf im Wesentlichen nur Reparatur- und Erhaltungsaufwand betreiben.

Die Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO dient zum einen der Standortsicherung von nicht gebietstypischen Betrieben, eröffnet aber auch die Möglichkeit, diese bei künftigen Genehmigungen gebietsverträglich zu gestalten.

§ 1 Absatz 10 sieht vor, dass für bestimmte vorhandene, mit der Überplanung durch ein Baugebiet **unzulässig werdende Nutzungen** festgesetzt werden kann, dass **Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen** dieser **unzulässig bleibenden** Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen **zulässig** oder **ausnahmsweise zulassungsfähig** sind.

Diese Vorschrift schafft somit die Rechtsgrundlage für einen durch Planung zu ermöglichenden erweiterten Bestandsschutz für „Fremdkörper“ in einem andersartigen Baugebiet, der über den „normalen“ sich aus der erteilten Genehmigung und der Rechtsprechung ergebenden Bestandsschutz u.U. weit hinausgeht.

Erweiterungen und Änderungen sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken.

Erneuerung bedeutet die nach einem Vorfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartige Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Für die Festsetzung der Emissionskontingente rege ich nach Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 3. Auflage) die folgende Formulierung an:

*„Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden für das Plangebiet Nr. 228, auf Grundlage der DIN 45691 Emissionskontingente festgesetzt.*

*Zulässig sind danach Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tags (6.00-22.00 Uhr) und nachts (22.00-6.00) nicht überschreiten:*

<i>Teilfläche</i>	<i><math>L_{EK, tags}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</i>	<i><math>L_{EK, nachts}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</i>
<i>GE<sub>1</sub></i>		
<i>GE<sub>2</sub></i>		
<i>.....</i>		

*Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der Ta Lärm) nicht überschreitet.“*

## 2. Wasserwirtschaft

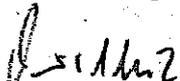
Seite 7 / 30.05.2007

Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen vorzutragen.

Entsprechend des Abstimmungstermins vom 17.01.2007 zur entwässerungstechnischen Lösung ist die Erschließung des

B-Planbereiches gem. §123 des BauGB gesichert.

Im Auftrag

  
(Marschollek)



Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister  
Stadt Hilden  
Amt für Planung und Vermessung  
40708 Hilden

Ihr Schreiben 25.04.2007, Az.: IV/61.1  
Aktenzeichen 63-2/12 Ze  
Datum 30.05.2007

Auskunft erteilt Herr Zellin  
Zimmer 2.105  
Tel. 02104\_99\_ 2607  
Fax 02104\_99\_ 5602  
E-Mail joerg.zellin@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an.

### **Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

**Bebauungsplan Nr.228**  
**Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Bereich Bahngelände für den Bereich Hilden - West**

Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

#### **Aus Sicht meines Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung:**

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993 weist den gesamten Bereich als „Fläche für Bahnanlagen“ aus. Die z.Z. in Aufstellung befindliche 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ändert diese Darstellung in Teilbereichen in Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE) und Grünfläche. Somit wäre der Bebauungsplan Nr. 228 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es werden daher keine Anregungen vorgebracht.

#### **Hinweis:**

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf dem Dienstweg zwecks Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 (1) Landesplanungsgesetz (LPlG) ohne landesplanerische Bedenken an die Bezirksregierung Düsseldorf weitergeleitet.

#### **Aus Sicht meines Umweltamtes:**

#### **Untere Landschaftsbehörde:**

#### Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung des Beirates, des

Ausschusses für Umweltschutz, Landschaftspflege und Naherholung sowie des Kreisausschusses ist nicht erforderlich.

Umweltprüfung/ Artenschutz:

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 wurde der Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt. Hierzu werden keine Anregungen gemacht.

Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt.

Eingriffsregelung:

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

**Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:**

1. ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken erhoben. Das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die Kanalisation eingeleitet.

2. BODENSCHUTZ

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Es liegen für den Geltungsbereich der Planung keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet die im informellen Altstandortverzeichnis unter den Nrn. 68489, 68523, 68522, 68520, 68490 und 68524 erfassten Altstandorte verschiedener Branchen. In den Planbegründungen wird auf die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzungen dieser Flächen verwiesen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die die untersuchten Flächen bzw. Altstandorte betreffen und hier eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen erforderlich wird. Weitere Anregungen oder Hinweise werden diesbezüglich nicht vorgebracht.

**Aus Sicht meines Gesundheitsamtes:**

Zu dem Bebauungsplan (BP) wurde ein Schallgutachten (Ing.büro Rehm, vom 30.03.07) vorgelegt, in dem die Emissionen / Immissionen verschiedener Schallquellen (Gewerbe, Straßen- und Schienenverkehr, Parkplatz) ermittelt und entsprechende Schallschutzfestsetzungen vorgeschlagen wurden.

In die Begründung und den Umweltbericht des BP wurden teilweise Auszüge aus dem Gutachten sowie Festsetzungen übernommen.

Folgendes ist zu der Thematik Verkehrslärmschutz anzumerken (hinsichtlich des Themenbereiches Gewerbelärm verweise ich an die zuständige Abteilung der Bezirksregierung Düsseldorf (ehemals StUA)):

- Als ein Ergebnis des Schallgutachtens wurden im gesamten MI-Gebiet – zum Teil sehr erhebliche - Überschreitungen der entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1, insbesondere für den Nachtzeitraum, durch den Verkehr auf der Eller Straße und überwiegend den Schienenverkehr ermittelt (max. Überschreitungen tags bis zu 17 und nachts bis zu 20 dB(A) an den zur Bahnlinie orientierten Fassaden).  
Wie auch in der Begründung dargestellt, sind in den entsprechenden Bereichen gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gegeben.
- Für die GE-Gebiete sind in dem Schallgutachten zu der o.g. Problematik keine konkreten Angaben enthalten. Für die zur Bahnlinie gelegenen Bereiche ist jedoch von ähnlichen Schallpegeln auszugehen, so dass auch hier von max. Überschreitungen der Orientierungswerte für GE-Gebiete in Größenordnungen von ca. 2 dB(A) tagsüber und 15 dB(A) für den Nachtzeitraum im Bereich der Bahnlinie auszugehen ist.
- Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.6 sind betriebsbedingte Wohnungen in den GE-Gebieten nur zulässig, wenn ... „die Immissionssituation dies zulässt“. Konkrete Angaben über die Zulässigkeit sind jedoch nicht angegeben. Wie oben dargestellt, ist davon auszugehen, dass auch in den GE-Gebieten zum größeren Teil die schalltechnischen Orientierungswerte für den Nachtzeitraum überschritten werden.
- Aufgrund der hohen Schallbelastung insbesondere durch den nächtlichen Zugverkehr sollte die Wohnbebauung in den GE- und MI-Gebieten daher möglichst eingeschränkt werden. Falls Wohnbereiche zulässig sind, sollten diese nicht direkt angrenzend an der Bahnlinie angeordnet werden und weiterhin entsprechende Grundrissgestaltungen zur Anordnung von Aufenthaltsräumen zu lärmabgewandten Seiten hin festgesetzt werden.
- Laut Schallgutachten und Begründung soll im MI-Gebiet durch Festsetzung einer Baulinie eine geschlossene Gebäudefront zur Bahnlinie hin entstehen. Für die MI-Gebiete wurde aber eine offene Bauweise festgesetzt, so dass bei der Anordnung von mehreren Gebäuden Baulücken entstehen können und die Schallabschirmung für die angrenzenden Bereiche dann geringer ausfällt.

Vom Schallgutachter wurde – abweichend von sonst üblicher Vorgehensweise – die Kennzeichnung von Beurteilungspegelbereichen (anstatt maßgeblichen Außenlärmpegeln oder Lärmpegelbereichen nach DIN 4109) im BP empfohlen. Hinsichtlich der Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen empfiehlt er weiterhin, diese abhängig von dem Nutzungszeitraum und der Nutzungsart nach VDI 2719 (mögliche Nachtnutzung) oder VDI 2719 / DIN 4109 (ausschließliche Tagesnutzung) durchzuführen.

Diese Festsetzungen sind in dieser Form unüblich; es wird daher empfohlen, zu überprüfen, ob die Festsetzungen in dieser Art auf der Ebene des BP-Verfahrens richtig formuliert sind.

Normalerweise wird die VDI 2719 für die Ermittlung der Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen zugrundegelegt; mit der DIN 4109 wird dagegen das resultierende erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile (Kombination

Außenwände u. Fenster) ermittelt.

Wie oben dargestellt, sollte die Schallsituation für Wohnbereiche grundsätzlich durch bessere Schallabschirmung sowie die Anordnung in lärmärmeren Bereichen verbessert werden.

Auch die Berücksichtigung der außergewöhnlich hohen nächtlichen Schallpegel bei der Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen erscheint sinnvoll (auch – wie bereits festgesetzt - durch schallgedämmte Lüftungsanlagen für zum Schlafen geeignete Räume).

Eine Unterscheidung der Nutzungszeiträume bei der Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen wird jedoch von hier aus als nicht sinnvoll angesehen (da auch ein Wechsel von Nutzungen verschiedener Räume innerhalb einer Wohnung möglich ist, sollten dann die höheren Anforderungen für alle Aufenthaltsräume gelten).

Im Auftrag

Zellin

Anlagen: Lageplan informelles Altstandortverzeichnis

**Von** "Dieter S. Donner" <dietersdonner@arcor.de>  
**An:** <georg.oreskovic@hilden.de>  
**Datum:** 10.06.2007 17:30:01  
**Betreff:** Betreff: Beb.Plan 228 - frühzeitige Behörden - Beteiligung

Sehr geehrter Herr Oreskovic;

ich habe versucht , über diese Adresse :  
<https://www.o-bb.de/behoerden/login%20form.php?VIEW=30;19;373>

eine Stellungnahme bzw. Anregung abzugeben. Leider ist mir das nicht gelungen.

Deshalb bitte ich Sie folgendes als Stellungnahme und Anregung des BUND Hilden in das Verfahren einzubeziehen.

1. Wir regen an, dass für die gewerblich zu nutzenden (Büro-) Flächen auch Flächen für Fahrradabstellanlagen an den Eingangsbereichen in genügender Zahl mitgeplant werden.
2. Wir schlagen in dem neu ausgewiesenen Gewerbegebiet ( entlang der Grundstücksgrenze zum Terrania-Gelände eine bis zur alten Ellerstraße durchgängige Rad- und Fußwegeverbindung vor. Dies ist nach unserer Einschätzung auch auf den nicht der Stadt Hilden gehörenden Flächen planungsrechtlich als Festlegung möglich. Als Begründung für die planerische Notwendigkeit ist folgendes anzuführen:  
Fußgänger und Radfahrer sind umwegs-empfindlicher als Autofahrer; deshalb ist eine solche Verbindung für Beschäftigte, Besucher und andere Bewohner Hildens von Bedeutung. Zudem bedeutet eine offene Verbindung auch, dass Umwege von ÖPNV-Nutzern verringert werden.

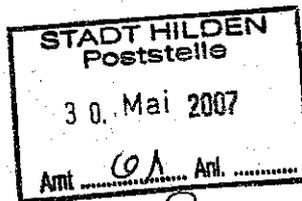
MFG Dieter Donner, für den BUND - Hilden  
Hilden, den 10.06.2007





DB Services Immobilien GmbH • Deutz-Mülheimer-Straße 22-24 • 50679  
Köln

Stadt Hilden  
Stadtverwaltung  
Postfach 10 08 80  
40708 Hilden



DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Köln  
Deutz-Mülheimer Straße 22-24  
50679 Köln  
www.db.de/dbsimm

Karl-Heinz Sandkühler  
Telefon 0221 141 3797  
Telefax 0221 141 2244  
karl-heinz.sandkuehler@bahn.de  
Zeichen FRI-KÖL-I1 Sa 3329

24.05.2007

Ihr Zeichen: IV/61.1 Or

Ihre Nachricht vom: 25.04.2007

**17. Änd. FNP sowie BP Nr.228 - Bahngelände Gewerbe für den Bereich Hilden – West**

Sehr geehrter Herr Oreskovic,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden:

- Da im jetzigen Zustand die Bahnflächen um die Oberleitungsmaste 33-29, 34-1A, 34-3A, 34-5 bis 34-23 und unter den zugehörigen Querfeldern durch unberechtigte Dritte betreten und befahren werden können, sind diese Flächen lückenlos durch Leitplanken oder Stabgitterzäune abzusperren.
- Die Änderungen können erst rechtskräftig werden, wenn vom Eisenbahn Bundesamt die Endwidmung der Flächen vollzogen ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
DB Services Immobilien GmbH

i.V.

Bonner

i.A.

Sandkühler







# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Niederrhein  
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach

## Regionalniederlassung Niederrhein

Stadt Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt

Postfach 100800

40708 Hilden



Kontakt: Herr Budnick  
Telefon: 02161/ 409-290  
Fax: 02161/ 409-155  
E-Mail: klaus.budnick@strassen.nrw.de  
Zeichen: 20400/42.020/2.10.07.20  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 30.05.2007

Bebauungsplan Nr. 228  
Bereich: Bahngelände Gewerbe, Hilden-West

1.6.1e  
4.6.

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 25.04.2007 – IV/61.1 Or –

Sehr geehrte Damen und Herren,

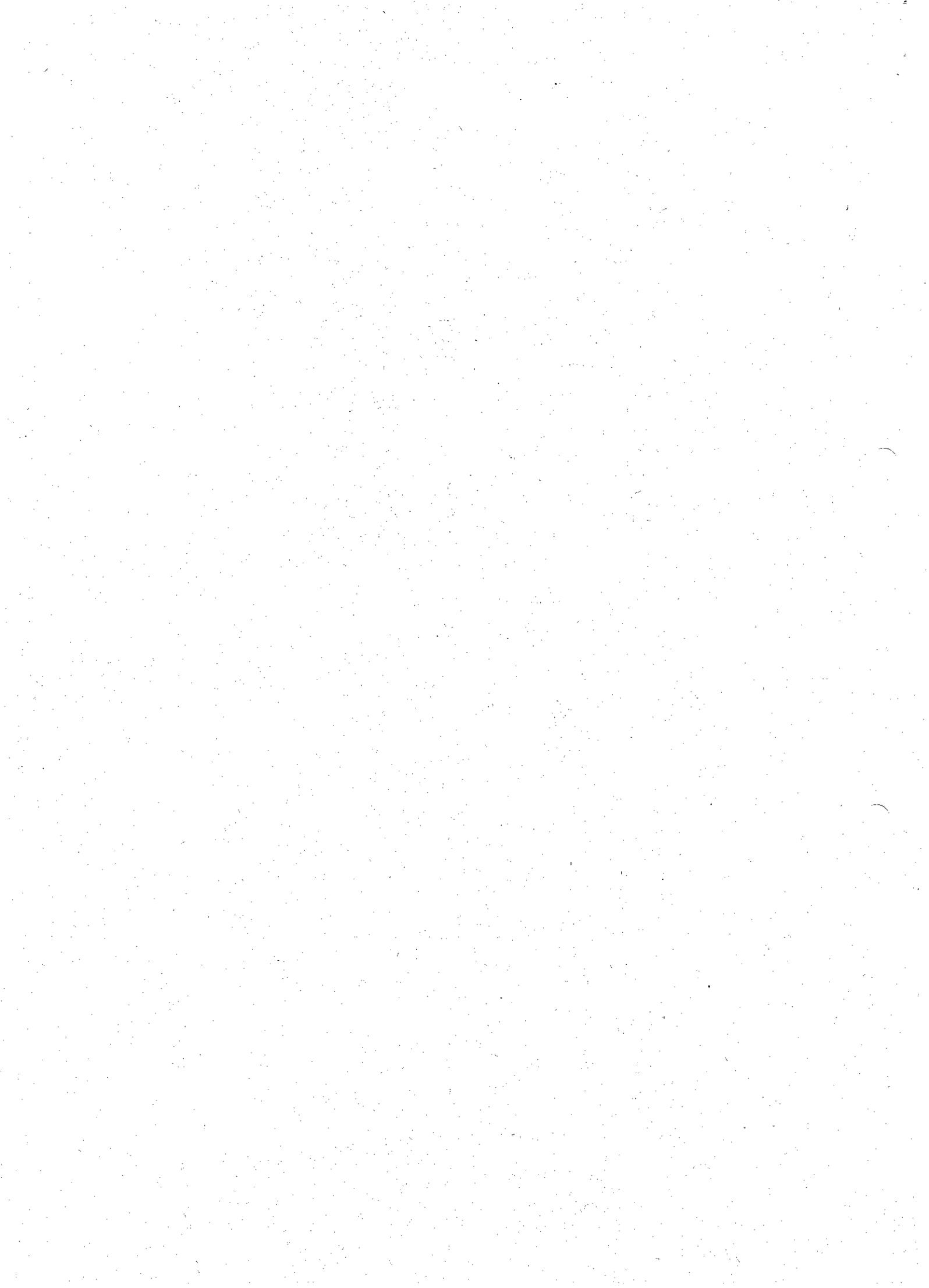
das o.a. Plangebiet wird im Nordwesten von einem Abschnitt der freien Strecke der Landesstraße 85 (Hülsestraße) begrenzt: **Abschnitt 7, Stat. 2,040 bis Stat. 2,155**. Baulastträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Gegen den o.a. Bebauungsplan werden seitens der hiesigen Niederlassung keine Bedenken erhoben, wenn folgendes beachtet wird:

Bzgl. der Erschließung des o.a. Plangebietes über die vorhandene Einmündung L 85 (Ellerstraße)/ Alte Ellerstraße ist zu prüfen, ob die vorhandenen Knotenpunktsdimensionen auch weiterhin für den zu erwartenden Schwerverkehr ausreichend sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

( Budnick )





Industrie- und Handelskammer  
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden  
Herrn Georg Oreskovic  
Planungs- und Vermessungsamt  
Postfach 100880  
40708 Hilden



Hausadresse:  
Ernst-Schneider-Platz 1  
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-mail: [ihkdus@duesseldorf.ihk.de](mailto:ihkdus@duesseldorf.ihk.de)  
Internet: [www.duesseldorf.ihk.de](http://www.duesseldorf.ihk.de)

16. Mai 2007

21.5 / 23.5

Ihr Zeichen  
IV/61.1

Ihr Schreiben vom  
25.04.2007

Unser Zeichen  
III Jab/mk

Durchwahl  
35 57-361

Fax  
35 57-379

E-Mail  
[jablonowski@duesseldorf.ihk.de](mailto:jablonowski@duesseldorf.ihk.de)

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 1 BauGB; hier: 228 – Bahngelände Gewerbe für den Bereich Hilden-West

Sehr geehrter Herr Oreskovic,

mit Schreiben vom 25. April 2007 baten Sie uns im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu oben genannter Planung bis zum 8. Juni Stellung zu nehmen.

Das zirka 6,6 Hektar große Plangebiet liegt nordwestlich der Hildener Innenstadt, östlich der Trasse der Bahnlinie „Düsseldorf – Leverkusen – Köln“. Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für Bahnanlagen“ ausgewiesen. Diese Fläche wurde von der Stadt Hilden erworben und soll nun als gewerblicher Standort insbesondere für kleinere Gewerbebetriebe entwickelt werden. Der bereits hier ansässige Schrotthandel soll erhalten bleiben, wird allerdings in nordwestlicher Richtung verschoben und konzentriert.

Laut vorgelegtem Bebauungsplan soll die gesamte Fläche als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Der Standort des Schrottplatzes erhält eine Sonderbezeichnung „Altmaterial-Verwertung und Schrottplatz“. Im südöstlichen Bereich ist ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Laut Begründung und textlicher Festsetzungen zum Bebauungsplan sollen im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ausgenommen werden Kioske, Trinkhallen und Imbissbuden. Wir machen darauf aufmerksam, dass Kioske, Trinkhallen und Imbissbuden nicht zum Einzelhandel zählen sondern zu den Gaststätten. Des Weiteren soll Werksverkauf zugelassen werden. (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4).

Grundsätzlich ist gegen diesen Ausschluss bzw. die alleinige Zulässigkeit von Werksverkauf im Plangebiet nichts einzuwenden. Allerdings stimmen die Inhalte der textlichen Festsetzung zur Planzeichnung und der der Begründung nicht immer überein. So ist nicht eindeutig ersichtlich, ob sich der Ausschluss von Einzelhandel nur auf das Gewerbegebiet oder auch auf das Mischgebiet bezieht – siehe hierzu Seite 4 der Begründung sowie die Punkte 1.2.2 und Punkt 1.3.1 der Signatur in der textlichen Festsetzung in Verbindung mit Punkt 1 der textlichen Festsetzung, wonach im Mischgebiet nur Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen sind, Einzelhandelsbetriebe und Gartenbaubetriebe aber zulässig sind. Hier muss eine Klarstellung erfolgen, so dass deutlich wird, in welchen Nutzungskategorien der Einzelhandel ausgeschlossen werden soll.

Was die ausnahmsweise Zulässigkeit von Werksverkauf anbelangt (siehe Punkt 4 der textlichen Festsetzung), steht dieser Inhalt in Zusammenhang mit dem Punkt 1 (hier: Punkt 1.2 und Punkt 1.3) der textlichen Festsetzung und sollte daher auch diesem zu- bzw. direkt untergeordnet werden.

Des Weiteren machen wir darauf aufmerksam, dass auch die Aufzählung der Ausschlüsse in den textlichen Festsetzungen, die sich auf das Gewerbegebiet beziehen, nicht identisch mit den Ausschlüssen unter Punkt 1.3.1 der Signatur sind. Hier fehlen die Bördelle, Vergnügungsstätten und Speditionen.

Wie bereits in den vorgenannten Ausführungen erwähnt, geht aus der Planung nicht eindeutig hervor, ob der Einzelhandel auch im Mischgebiet ausgeschlossen werden soll. Unter Punkt 1.2.2 der Signatur wird zwar der Ausschluss von Einzelhandel aufgeführt, in der textlichen Festsetzung fehlt aber ein entsprechender Hinweis unter Punkt 1.

Im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Einzelhandel in Mischgebieten machen wir auf folgendes aufmerksam:

Fickert/Fieseler verweisen darauf, dass bei Mischgebieten Differenzierungs- und Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 1 bis 4 BauNVO entfallen, sie gehen aber davon aus, dass es sich bei der Ausweisung von Mischgebieten um bereits überwiegend bebaute Bereiche handelt und daher eine Gebietsdifferenzierung und -gliederung der bestehenden Nutzungsmischung widerspricht (siehe Fickert/Fieseler Kommentar zur BauNVO, 10. Auflage 2002, Seite 639).

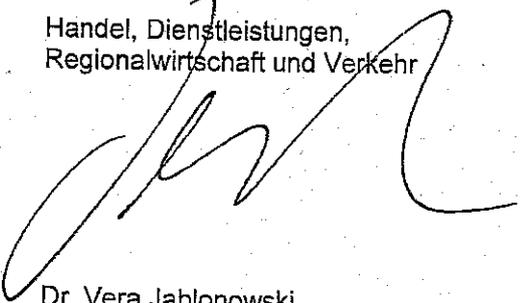
Im hier vorliegenden Fall handelt es sich aber um die Neuausweisung eines Mischgebietes. Deshalb fordern wir, analog zu Kerngebieten die Nutzungsmischung durch textliche Festsetzungen zu steuern. Im Zusammenhang mit dem Thema Ausschluss- und/oder Steuerungsmöglichkeiten von Einzelhandel im Mischgebiet verweisen wir auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW aus April 2004, das wir diesem Schreiben beifügen. Insbesondere die Seiten 16 bis 23 bieten Hinweise bei der Überarbeitung des hier vorliegenden Planes.

Sollte der Ausschluss von Einzelhandel im Mischgebiet vorgenommen werden, muss eine ausführliche städtebauliche Begründung erfolgen, die sich deutlich von der abhebt, die für das Gewerbegebiet gilt.

Was die Sicherung der Altmaterial-Verwertung und des Schrottplatzes anbelangt fordern wir, dass mit der Bezirksregierung (hier: ehemaliges Staatliches Umweltamt) geklärt wird, ob aufgrund vorhandener Emissionen eine Industriausweisung erfolgen muss oder ob eine Gewerbegebietsausweisung ausreicht. Möglicherweise bietet sich eine Gewerbegebietsausweisung mit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) an, um dem hier ansässigen Unternehmen die in der Begründung dargelegten Entwicklungschancen einzuräumen.

Mit der Bezirksregierung ist des Weiteren zu klären, inwieweit ein Immissionsgutachten notwendig ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Handel, Dienstleistungen,  
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski

Anlage

**In Bearbeitung: 228 - Bahngelände Gewerbe**Beteiligungszeitraum: **30.04.2007 - 08.06.2007**Verfahrensschritt: **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange****[1] Stellungnahme erstellt von: Gabriele Scholze (Administrator)****Behördenname: Stadtwerke Hilden GmbH****Straße: Am Feuerwehrhaus 1****Plz/Ort: 40721 Hilden****Abgabedatum:** Mittwoch, der 06. Juni 2007 um 13:08:36 Uhr

<b>Sachbearbeiter:</b>	Nr.	Name, Vorname	E-Mail	Gruppe
	1	Scholze, Gabriele	gabriele.scholze@stadtwerke-hilden.de	Administrator

**Stellungnahme:** Die niederspannungsseitige Anbindung im nordwestlichen Planungsgebiet erfolgt aus der Station Güterbahnhof. Vorgesehen ist bis zur Wendeanlage ein 5-fach Schutzrohrpaket sowie eine Wasserleitung ggf. eine Gasleitung.

In dem Teil des Mischgebietes sollte die Möglichkeit für Beleuchtungsstandorte auf der nordöstlichen Straßenseite gegeben sein. Bei den Beleuchtungsstandorten bitten wir eine Rangiersicherheit für größere LKW einzuplanen. Um die Löschwasserversorgung zu gewährleisten, ist es wünschenswert eine Ringleitung bis zur Ellerstraße herzustellen. Hierzu wären Leitungsrechte auf den Flächen TF3, TF5 und an deren Übergang erforderlich. Wie im Punkt 4.5 des Entwurfes der Begründung und Umweltbericht geschrieben, ist die Anbindung der neuen privaten Erschließungsstraße für Gas, Wasser und Strom mit uns abzustimmen.

Im nördlichen Teil "alte Ellerstraße" ist die Wasserversorgung sichergestellt, die Niederspannungsversorgung erfolgt aus der Station Ellerstraße 155, die ggf. verstärkt werden muss.

Die Gasversorgung kann von der neuen Ellerstraße erfolgen.

wir bitten um frühzeitige Einbindung bei versorgungstechnischen Änderungen.

**Nachtrag:** keine Nachträge vorhanden!



## **Aufstellung Bebauungsplan Nr. 228 und 17. Änderung Flächennutzungsplan Hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Protokoll der Bürgeranhörung am 26.04.2007**

Der Rat der Stadt Hilden hat am 15.03.2007 einen erneuten Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung für den Bebauungsplan Nr. 228 gefasst, gemeinsam mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bei der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt das Plangebiet am nordwestlichen Rand der erweiterten Hildener Innenstadt und erstreckt sich von der Einmündung Benrather Str./Bahnhofsallee bis zur Hülsenstraße. Es wird begrenzt im Westen durch die Bahntrasse Düsseldorf-Opladen-Köln, im Norden durch die Hülsenstraße, im Osten durch die „Alte Ellerstraße“ und durch die Südwestgrenzen der Flurstücke 353, 365, 377, 383 und 384 (alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden) sowie der Bahnhofsallee und im Süden durch die Benrather Str.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 228 liegt nordwestlich der Hildener Innenstadt in einer Entfernung von ca. 1000 bis 1500 m Luftlinie zum Alten Markt im Stadtzentrum. Während es an der Westseite von der Trasse der Bahnlinie Düsseldorf-Leverkusen-Köln begrenzt wird, schließen sich nach Nordosten die durch einen Höhengsprung getrennten Flächen des Gewerbeparkes Terrania sowie die Trasse der „Alten Ellerstraße“ an. Nach Süden hin verengt sich das Plangebiet schlauchartig, um dann an den Bereich des Hildener Bahnhofes zu stoßen. Neben diesem Bahnhofsgeländes grenzt das Plangebiet hier auch in einem kleinen Abschnitt an die südwestliche Wohnbebauung der Schillerstraße an.

Beide Plangebiete liegen in den Fluren 11, 13 und 51.

Die Bürgerinnen und Bürger werden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 26.04.2007 an dem Verfahren beteiligt.  
Die Anwohner und Eigentümer des betroffenen Plangebiets wurden schriftlich eingeladen. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internet-Seite der Stadt Hilden auf den Termin verwiesen.

### **Zu dem Termin waren erschienen:**

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. als Ratsvertreter: Herr Burchartz, Herr Welke, Herr Kaltenborn
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Herr Stuhlträger, Herr Oreskovic, Herr Kurovsky, Herr Rech ab 18.30 Uhr, Herr Völker als Praktikant

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 18.00 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor. Außerdem informierte er die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung ein Inhalts-Protokoll, kein Wortprotokoll werde und dass dieses nach ca. zwei bis drei Wochen nach dem Termin für die Bürger verfügbar sei.

Anschließend informierte er die Anwesenden über den Ablauf der Bürgeranhörung und wies auf deren Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch sowie auf die grundsätzliche Bedeutung der Bauleitplanung hin.

Zunächst erklärte Herr Groll, warum für dieses Gebiet eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, was man darunter zu verstehen habe und welchen Inhalt die Änderung hat.

Anschließend erläuterte er die Inhalte des Bebauungsplanes, dabei vor allem die Themen Erschließung und Lärmemission. Er wies darauf hin, dass der Flächennutzungsplan ein etwas größeres Gebiet umfasst als der Bebauungsplan.

Sodann wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Stellungnahmen und Anregungen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 228 gebeten:

Stellungnahmen zur 17. Änderung des Flächenntzungsplanes

- **Ein Bürger erkundigte sich, ob die Schillerstraße in den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes fällt und ob es an der Schillerstraße Änderungen geben solle.**

Die Verwaltung erklärte, dass nur die westliche Bebauung der Schillerstraße in das Plangebiet mit einbezogen ist, sich dort aber nichts ändern solle. Lediglich die Gebietsausweisung würde von heute Gewerbegebiet (GE) in später Mischgebiet (MI) geändert, um dem verstärkten Wohncharakter der vorhandenen Mischnutzung gerecht zu werden.

- **Eine weitere Frage bezog sich auf die farbliche Darstellung des Flächennutzungsplanes. Dabei wurde gefragt, ob das Bahnhofsvorgelände als Mischgebiet ausgewiesen sei.**

Der Flächennutzungsplan weist den Bahnhofsvorplatz als Grünfläche aus, was auch so bleiben soll. Die Missverständnisse ergeben sich aus einer unzulänglichen Farbqualität des Planentwurfes und der daraus folgenden Darstellung durch die Technik.

Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 228

- **Nach dem Hinweis der Verwaltung, dass der Schwerlastverkehr in wahrscheinlich 1 ½ Jahren über die Zufahrt Ellerstraße, „alte Ellerstraße“, neue private Erschließungsstraße geführt werden soll, wollte ein Bürger wissen, warum diese Verlegung erst so spät erfolgen soll.**

Durch die Dauer des Verfahrens und die damit verbundene interne Koordination und Planung, wird dieser Zeitrahmen zur Lösung der Verkehrserschließung benötigt. Hierdurch wird aber dann eine Entlastung der Wohngebiete (Poststraße/ Fabriciusstraße/ Bahnhofsallee) erreicht, die private Erschließung soll bis Ende 2008 fertiggestellt sein.

- **Ein Bürger merkte an, dass die Lärmemissionen des Schrottplatzes schon heute erheblich seien, das Wohnen auf der „alten Ellerstraße“ beeinträchtigen und deshalb besonders zu berücksichtigen seien.**

Die Verwaltung erläuterte, dass eine Konfliktlösung in dem angesprochenen Gebiet langfristig zugunsten des Gewerbes angestrebt sei. Hier hat sich in der Vergangenheit in einem dem Gewerbe vorbehaltenen Bereich ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe entwickelt. Es handelte sich aber früher um „Werkwohnungen“, die inzwischen ihre Bindung an das Unternehmen (hier: DB AG) verloren haben. Entsprechend soll dem Gewerbe in Zukunft Vorrang gewährt werden. Auch die prognostizierten Lärmemissionen in der Planung seien auf eine zukünftige gewerbliche Nutzung ausgerichtet. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung sind nicht geplant, jedoch nehmen die geplanten Lärmemissionskontingente durch ihre Ausweisung Rücksicht auf die dortige Wohnnutzung. Die Verwaltung verwies aber noch einmal ausdrücklich auf den Bestandsschutz für das Wohnen. Der anwesende Grundstückseigentümer und Betreiber des Schrottplatzes wies darauf hin, dass er beabsichtige, neue, lärmintensive Einrichtungen möglichst weit von der Wohnbebauung entfernt zu platzieren.

- **Von mehreren Anwesenden wurde noch einmal explizit nachgefragt, ob Ende 2008 kein Schwerlastverkehr mehr über die Poststraße bzw. die Bahnhofsallee fahren würde.**

Die Verwaltung versicherte, dass die Erschließung über die Ellerstraße, „alte Ellerstraße“ und die neu geplante Stichstraße erfolgen soll und der private Bauherr bereits erste Planungen angestoßen hat.

- **Die Situation des wartenden Schwerlastverkehrs auf der „alten Ellerstraße“ wurde im Folgenden thematisiert. Ein Anwesender befürchtete, dass durch den Bau der neuen Erschließungsstraße zusätzlicher wartender Schwerlastverkehr in der „alten Ellerstraße“ hinzu kommt und in der Folge daraus möglicherweise ein Rückstau auf der Ellerstraße entstehen könnte.**

Der Betreiber des Schrottplatzes erläuterte, dass an der neuen Erschließungsstraße selbst ausreichend Stellfläche für den wartenden Schwerlastverkehr eingerichtet würde und deshalb keine Beeinträchtigungen der aktuellen Verkehrssituation zu erwarten seien.

- **Ein Bürger erkundigte sich, warum keine autofrei geführte Radverbindung entlang Neustraße, Bahnhofsallee, Bahnlinie in Richtung Seengebiet geplant wird. Dies sei eine Möglichkeit einer ruhigen Fahrradverbindung.**

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden beinhaltet den Vorschlag, eine Wegeverbindung im Plangebiet zu erstellen. Dies wurde in die ersten Planungen mit einbezogen jedoch in deren weiterem Verlauf wieder verworfen, da der Fuß- und Radweg zum überwiegenden Teil über Privatgelände und durch das Gewerbegebiet führen würde. Zudem wäre eine öffentliche Wegeverbindung über den Schrottplatz zu gefährlich.

- **Ein Anwesender bedauert, dass trotz der Festschreibung der Wegeverbindung im Grünordnungsplan die Flächen veräußert wurden.**

Der Aspekt wurde in der Verwaltung ausführlich diskutiert. Der Rat der Stadt Hilden stimmte dem Verkauf des Geländes in Kenntnis der Aussagen des Grünordnungsplans 2001 zu. Deshalb wurde auch kein Weg durch das Gebiet geplant.

- **Es wurde zu diesem Thema angemerkt, dass es unabhängig vom Besitz eines Grundstücks an der Stadt läge, eine Planung durchzuführen und damit ein Wegerecht einzuplanen und zu ermöglichen.**
- **Die Verwaltung wurde auf die im Bebauungsplan gekennzeichnete Grünfläche A angesprochen.**

Herr Groll erläuterte dazu, dass im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens auch das Thema Ökologie angesprochen wird. In einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird das Gebiet daraufhin untersucht. Die Empfehlung des Fachbeitrags beinhaltet die Festlegung der Flächen als private Grünflächen.

- **Auf der „alten Ellerstraße“ rage eine Dornenhecke ca. 3 m in den Straßenraum hinein. Der Bürger vermutet, dass die Fläche, zumindest zu einem Teil, zum Eigentum der Stadt Hilden gehört. Er wünscht eine Beseitigung des Pflanzwerks.**

Die Verwaltung versichert, dass Grünflächen im Besitz der Stadt Hilden auch von ihr gepflegt werden. Ob ein Streifen Eigentum der Stadt Hilden ist, wird geprüft.

- **Während der Veranstaltung wurde die Planung der Stadt Hilden die Erschließung der Gewerbeflächen zukünftig über die Ellerstraße und eine private Stichstraße erfolgen zu lassen ausdrücklich begrüßt.**

Nach Ende der Diskussion erklärte Herr Groll, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde. Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die zahlreichen Anregungen und schloss die Veranstaltung um ca. 19.00 Uhr.



# **Bebauungsplan Nr. 228**

für den Bereich  
**Bahnhofsallee/ Bahntrasse/Alte Ellerstraße**  
**(ehem. Güterbahnhof)**

**Begründung  
und Umweltbericht**  
Stand: August 2007



1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planinhalte
  - 4.1 Städtebauliche Konzeption
  - 4.2 Bauweise und äußere Gestaltung
  - 4.3 Grünflächen
  - 4.4 Erschließung
  - 4.5 Ver- und Entsorgung
5. Umweltbericht
  - 5.1 Beschreibung des Vorhabens
  - 5.2 Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltsituation
    - 5.2.1 Schutzgut Mensch
    - 5.2.2 Landschaft / Landschaftsbild
    - 5.2.3 Boden / Altlasten
    - 5.2.4 Tiere und Pflanzen
    - 5.2.5 Wasser
    - 5.2.6 Klima / Luft / Lärm
    - 5.2.7 Kultur- und Sachgüter
    - 5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes
  - 5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
  - 5.4 Immissionsschutz
  - 5.5 Planalternativen
  - 5.6 Maßnahmen des Monitoring
  - 5.7 Zusammenfassung
6. Bodenordnungsmaßnahmen
7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

## **1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Hildener Innenstadt in einer Entfernung von ca. 1000 bis 1500 m Luftlinie zum Alten Markt im Stadtzentrum. Während es an der Westseite von der Trasse der Bahnlinie Düsseldorf-Leverkusen-Köln begrenzt wird, schließen sich nach Nordosten die durch einen Höhensprung getrennten Flächen des Gewerbeparkes Terrania sowie die Trasse der „Alten Ellerstraße“ an. Nach Süden hin verengt sich das Plangebiet schlauchartig, um dann an den Bereich des Hildener Bahnhofes zu stoßen. Neben diesem Bahnhofsgeländes grenzt das Plangebiet hier auch in einem kleinen Abschnitt an die südwestliche Bebauung der Schillerstraße an.

Der heutige Zustand des Plangebietes erschließt sich aus der seit einigen Jahren schon weitgehend aufgegebenen früheren Nutzung als Güterbahnhof. Einen Großteil der Plangebietsfläche nimmt der Lagerplatz einer Firma für Altmaterial-/ Altmetall-Verwertung ein (Schrottplatz). Dementsprechend gibt es einige Schuppen und Lagergebäude auf dem Gelände, eine LKW-Waage und auch größere Frei-Lagerbereiche für Materialien verschiedener Art. Innerhalb dieses Geländes befindet sich auch eine Laderampe für militärische Zwecke, die weiterhin angefahren werden können muss.

Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplan-Gebietes ist zudem durch einige begrünte Flächen gekennzeichnet. Bei diesen handelt es sich um brachliegende Flächen mit Bewuchs, zum anderen aber auch um gärtnerisch genutztes „Grabeland“. Außerdem stehen in diesem Bereich an der „Alten Ellerstraße“ zwei ehemalige Betriebswohnungen der DB AG.

Nach Osten zum Terrania-Gelände im Bereich der Böschung hin ist das Plangebiet durch einen schmalen, aber zusammenhängenden Grünstreifen optisch getrennt. Eine weitere kleinere Grünfläche gibt es an der Ostseite des Plangebietes in Höhe der Zufahrt zur „Alten Ellerstraße“ sowie zum Terrania-Gelände. Hier befand sich bis vor kurzem – unterirdisch- ein ehemaliges Tanklager der NATO, welches inzwischen beseitigt wurde.

Das südöstliche Ende des Plangebietes ist geprägt durch das renovierte und umgenutzte Gebäude der ehem. Güterabfertigung (Bahnhofsalle 9) und die dort beginnende Erschließungsstraße, die heute noch den Schrottplatz andient. Im Plangebiet befinden sich ebenfalls die Standorte von Masten der sog. „Querfelder“ für die Bahnoberleitungen.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 6,6 ha.

## **2. Bisheriges Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 weist den gesamten hier betroffenen Bereich als „Fläche für Bahnanlagen“ aus. Die Entbehrlichkeitsprüfung durch das Eisenbahnbundesamt und damit die notwendige Entwidmung der betroffenen Bereiche befindet sich immer noch im Verfahren. Die Plangenehmigung zur Einkürzung der Gleise 12, 31 und 30 wurde durch das Eisenbahnbundesamt am 28.02.2007 erteilt. Nach Durchführung dieser Maßnahme wird die öffentliche eisenbahnrechtliche Widmung der Flächen angepasst.

Einen Bebauungsplan hat es bisher für das Plangebiet nicht gegeben.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 15.03.2006 und der Bekanntmachung am 28.04.2006 wurde das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 228 eingeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 ist nicht Gegenstand des

Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden aus 2001 empfiehlt unter dem Punkt P4 (Terrania-Gewerbepark und Entwicklungsbereich Bahnhof) für diesen Bereich die Schaffung straßenunabhängiger Wegeverbindungen; insbesondere auch die Verlängerung der nordwestlich bereits realisierten Wegeverbindung parallel der Bahntrasse bis zum Rad-Wanderweg an der Itter.

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (GEP 99) ordnet das Plangebiet einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ zu.

Der „Rahmenplan Nördliche Unterstadt“ wurde am 25.04.2007 durch den Rat der Stadt Hilden beschlossen. Dieser enthält in seinem Plangebiet auch den südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 228. Bei dem Rahmenplan handelt es sich um eine „informelle Planung“, deren generelles Ziel die Verbesserung der Lebensverhältnisse der Bewohnerschaft durch städtebauliche Mittel ist.

Im vorliegenden Entwurf werden Maßnahmen vorgeschlagen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umgesetzt werden sollen. Diese beziehen sich besonders auf das Bahnhofsgebäude und deren Umfeld. Die Maßnahmen finden sich im Bebauungsplan wieder.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Nach der Aufgabe der Güterbahnhofsnutzung durch die Deutsche Bahn AG schon Mitte der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts lag die Fläche in großen Bereichen brach. Lediglich der Schrottplatz wurde weiterhin auch per Bahn angedient, die Nutzung ungestört weitergeführt und die bestehende Nato-Verladerampe musste weiterhin zugänglich sein, da sie immer noch gelegentlich genutzt wird.

Nach längeren Verhandlungen ist es der Stadt Hilden über die GkA Hilden (Gesellschaft für kommunale Anlagen) gelungen, den größten Teil des Plangebietes zu erwerben.

Daher soll nun diese günstig gelegene und gut an das Verkehrsnetz angebundene Fläche im Sinne einer nachhaltigen Stärkung des Wirtschaftsstandortes Hilden insbesondere für kleinflächige Gewerbebetriebe (Kleingewerbe) im südlichen Bereich neu verfügbar gemacht werden.

Die Schrottplatz-Nutzung bleibt dabei im Grundsatz erhalten, wird allerdings etwas in nordwestliche Richtung verschoben und komprimiert. Dort soll sie sich auch baulich weiter entwickeln können

Die Haupteinschließung des Schrottplatz-Geländes soll verlegt werden. Heute noch insbesondere über die Bahnhofsallee sowie die Fabriciusstraße angefahren, soll zukünftig eine neue private Erschließungsstraße (Zufahrt über Ellerstraße und „alte Ellerstraße“) den Schwerlastverkehr aus den Wohnbereichen herausziehen.

### **4. Planinhalte**

#### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Grundansatz der Planung ist es, die neue Nutzung und deren Erschließung so zu gestalten, dass sie sich in den Bestand vor Ort einfügen und dort auch positiv auswirken können.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird weiterhin von der Bahnhofsallee erschlossen. Die überbaubaren Flächen sind Flächenausweisungen, wobei die Grenzen der Bebauung zum Gleiskörper hin (Südwestseite) durch Baulinien festgesetzt werden. Hintergrund ist, dass durch die gewerbliche Bautätigkeit zugleich ein Beitrag zum Lärmschutz geleistet

werden soll, indem entlang der Bahnstrecke eine möglichst geschlossene Gebäudekulisse entsteht. Auch hinsichtlich der städtebaulichen Erscheinung werden hiervon Vorteile erwartet.

In den Gewerbegebieten sollen kleinflächige Gewerbebetriebe mit zugeordneten Wohnungen (Betriebswohnungen etc.) angesiedelt werden können. Andere sonst übliche Gewerbegebietsnutzungen werden aufgrund der Lage des Gebietes und der räumlichen Situation – insbesondere der Nachbarschaft zum Wohngebiet der nördlichen Unterstadt – allerdings ausgeschlossen.

Deshalb sind in den Gewerbegebieten Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

An der engsten Stelle des Plangebietes, die sich für eine bauliche Ausnutzung nicht eignet, ist ein Wendehammer mit 5 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen.

Hieran schließt sich eine als GE festgesetzte Baufläche an, die über eine private Zuwegung zur öffentlichen Erschließungsstraße erschlossen werden soll. Es besteht aber auch nicht die Möglichkeit, Teilbereiche dieser GE-Fläche an den benachbarten Terrania-Gewerbepark anzugliedern und über dessen Verkehrsflächen zu erschließen.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird im Wesentlichen von der Fläche des Schrottplatzes eingenommen, ebenfalls eine GE-Fläche, aber aufgrund seiner Bahnanbindung auch als Fläche für Bahnbetriebsanlagen deklariert. An diesen Bereich schließen sich nördlich (private) Grünflächen an (gärtnerisch genutztes Grabeland), die in ihrer jetzigen Nutzung auch erhalten bleiben sollen und in dem Zusammenhang im Rahmen der 17. Flächennutzungsplanänderung auch berücksichtigt werden. Die Grundstücke der beiden bestehenden Wohngebäude werden aufgrund ihrer besonderen Lage innerhalb eines im weiten Umkreis gewerblich-industriell geprägten Umfeldes und nicht zwangsläufig aufgrund ihrer derzeitigen Zweckbestimmung, Wohngebäude, als GE ausgewiesen und im Bestand gesichert.

Durch textliche Festsetzungen wird die Ansiedlung von jeglichen Einzelhandelsbetrieben in den GE-Gebieten ausgeschlossen (Festsetzung Nr. 1).

Angesichts der bestehenden Einzelhandelsdynamik auf der einen Seite sowie der vorhandenen Angebotsdefizite auf der anderen Seite hat die Stadt Hilden festgelegt, mit einem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept eine ‚Leitplanke‘ für die hieraus resultierenden Ansiedlungsbestrebungen des Einzelhandels vorzugeben:

- Danach sollen Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausgehen, ausschließlich in der Innenstadt konzentriert werden sollen.
- Die bestehenden Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen vorrangig dazu genutzt werden, die bestehenden Nahversorgungsstandorte – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – zu stärken.
- Auf die Entwicklung weiterer, über den derzeitigen Bestand hinausgehender Nahversorgungsstandorte mit gesamtstädtischer bzw. teilstädtischer Versorgungsfunktion soll verzichtet werden.
- Die Entwicklung zusätzlicher Nahversorgungsstandorte mit vorrangig wohnungsnaher Versorgungsfunktion soll grundsätzlich möglich sein. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese Standorte eine wohnungsintegrierte Lage aufweisen sowie keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen haben.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept wurde nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren vom Rat der Stadt Hilden am 01.03.2006 als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen beschlossen.

Da weiterhin die oben erläuterten Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Nahversorgungszentrums im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans – wie oben bereits erläutert – nicht vorliegen, sollen die Einzelhandelsnutzungen in den GE-Gebieten als Ergebnis der städtebaulichen Abwägung ausgeschlossen werden. Die Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte hat gegenüber der Errichtung eines neuen Versorgungszentrums an dieser Stelle mit ihrer städtebaulichen Randlage Vorrang. Weiterhin soll das neue Planungsrecht die gewerblich nutzbaren Bereiche (GE) insbesondere für das produzierende Gewerbe inkl. Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe sichern. Die Flächen sollen damit auch Nutzungen vorbehalten bleiben, die arbeitsplatzintensiv sind.

Aus diesen Gründen werden im gesamten Plangebiet grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Jedoch besitzen kleine Einzelhandelsbetriebe mit einem geringen Umfang an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Angeboten auf einer sehr kleinen Verkaufsfläche in Form eines Kiosks, einer Trinkhalle oder (teil-)stationärer Imbissbuden keine Auswirkung auf die vorhandenen Nahversorgungszentren oder die Innenstadt Hildens haben. Deshalb hat das Oberverwaltungsgericht Münster in einem anderen Fall geurteilt, dass solche Läden in einem Gewerbegebiet nicht generell ausgeschlossen werden dürfen. Da diese Läden mit ihrem begrenzten Angebot in geringem Umfang die Versorgung der im Plangebiet Tätigen mit Lebensmitteln ermöglichen oder ergänzen, sind sie ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin wird wie oben erläutert in den textlichen Festsetzungen eine weitere Ausnahme vom generellen Einzelhandelsverbot für den Bereich des Werksverkaufs zugelassen. Da die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich nicht unmittelbar über die Größe der Verkaufsfläche gesteuert werden darf, wurde auf Festsetzung einer maximalen Größe der Verkaufsfläche verzichtet.

Die Steuerung kann nur im Rahmen der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Es ist hier zu prüfen, ob die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit bei dem jeweiligen Einzelvorhaben erfüllt sind. Grundlage dieser Einzelfallprüfung ist, dass die Werksverkaufsläden nur eine angemessene Verkaufsfläche besitzen (in der Regel: maximal 100 m<sup>2</sup>) und der Umsatz des Einzelhandelsbetriebs kleiner sein muss als der Umsatz des Hauptbetriebs. Um diese Grundlage für alle unmittelbar erkennbar zu machen, wird in dem neuen Textlichen Hinweis 3 dieser Rahmen erläutert.

Von diesen „Werksverkäufen“ kann angenommen werden, dass sie die Funktionen der zentralen Innenstadt nicht beeinträchtigen.

Aufgrund des „Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes“ des Kreises Mettmann (INTEK-Gutachten, Hamburg 2000) sollen an peripheren Standorten keine neuen Einzelhandelsbetriebe entstehen, sondern die vorhandenen Einkaufsstandorte, insbesondere die Einkaufslage Innenstadt geschützt werden.

Da sich in Hilden der Innenstadtbereich zudem aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen präzise abgrenzen lässt (also der Bereich, in dem zentrenrelevante Sortimente sinnvollerweise angeboten werden sollten), ergibt sich im Umkehrschluss der Ausschluss von zentrenrelevanten und anderen Sortimenten etwa in Gewerbegebieten und anderen randlagigen Standorten.

Die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben in den Gewerbegebieten ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten ebenfalls nicht wünschenswert, da das Gebiet vornehmlich einer gewerblichen (auch produzierenden) Nutzung vorbehalten bleiben soll. Die Festsetzung Nr. 1.5 schließt daher Vergnügungsstätten aus.

Außerdem sollen im Plangebiet Bordelle und Dirnenunterkünfte auf Grund der Nachbarschaft zur Wohnbebauung im Bereich der nördlichen Unterstadt und Verhinderung des so genannten „trading down“ - Effekts ausgeschlossen werden (Festsetzung Nr. 1.4).

Die Mast-Standorte für die Querfelder der Bahnüberleitungen bleiben „Flächen für den Bahnbedarf“.

## 4.2 Bauweise und äußere Gestaltung

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes findet sich die einzige geplante und genehmigte Ausweisung als Mischgebiet (MI). Dies erfolgt lediglich zur Bestandsicherung des Gastronomiebetriebes im direkt angrenzenden östlich liegenden Bahnhofsgebäude. Dieser Bereich wird als „nichtüberbaubare“ Grundstücksfläche ausgewiesen und dient dem Gastronomiebetrieb zur Außenbewirtschaftung.

In der Fortsetzung des südöstlichen-Teils wird die Geschossigkeit auf II – III festgesetzt, die GRZ auf (max.) 0,8, die GFZ auf (max.) 1,2. Dabei werden – wie oben erläutert und begründet - bestimmte Nutzungen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen: Einzelhandel, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Sex- und Bordellbetriebe. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass trotz des Ausschlusses bestimmter Nutzungen die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes erhalten bleibt. Hinsichtlich der äußeren Gestaltung werden keine Vorgaben gemacht, lediglich die Baulinie zur Bahntrasse hin ist als Ausgangspunkt für die Hochbau-Planung zu beachten. Für das „Baufenster“ (Bahnhofsallee 9, ehem. Güterabfertigung) in der Nähe des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes wird die Dachform – Satteldach – vorgegeben.

Für die vorgesehenen Gewerbegebiete werden keine Geschossigkeiten definiert. Hier wird vielmehr mit maximalen Wandhöhen gearbeitet, um den sich dort ansiedelnden Betrieben ein hohes Maß an Flexibilität bei ihrer baulichen Gestaltung zu bieten. Im Detail werden die Wandhöhen auf mind. 6 m und max. 15 m für die südwestlichen Gewerbeflächen und die gewerblichen Bauflächen direkt an der Bahntrasse begrenzt. Für diese Bereiche gelten dann die Festsetzung einer max. Wandhöhe (15 m), einer GFZ von 2,0 und einer GRZ von max. 0,7.

In der gewerblichen Teilfläche entlang der „alten Ellerstraße“, die auch als Zufahrtsbereich für das Gewerbegebiet vorgesehen ist, werden Geschossigkeiten festgesetzt, da hier der Standort eines neuen Verwaltungsgebäudes für den Schrottplatzbetreiber vorgesehen ist. Demnach wurde die GRZ hier auf (max.) 0,8, die GFZ auf (max.) 2,0 und eine II-III-geschossige Bauweise festgesetzt.

Im nordwestlichen Plangebiet schließlich werden für die beiden dort bestehenden Wohngebäude die Vorgaben innerhalb eines „Gewerbegebietes“ gemacht: max. III Geschosse, offene Bauweise, GRZ max. 0,4, GFZ max. 1,2. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse wird davon ausgegangen, dass es keine Ausweitung der Wohnnutzung geben wird. Dies ist im Bebauungsplan nicht beabsichtigt, entsprechend fallen die Festsetzungen aus.

Hinsichtlich des Ausschlusses bestimmter Nutzungen wird hier in gleicher Weise verfahren wie in allen anderen Gewerbegebieten, indem für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete Speditionen, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle- und Dirnenunterkünfte sowie Tankstellen nicht zulässig sind.

## 4.3 Grünflächen

Das Plangebiet ist im Wesentlichen versiegelt, bedingt durch die bisherige gewerbliche oder

bahntechnische Nutzung.

Dennoch gibt es auch einige kleinere Grünflächen, die allerdings unterschiedlichen Charakter haben.

Entlang der „alten Ellerstraße“ im nördlichen Plangebiet befindet sich gärtnerisch genutztes Grabeland. Folgerichtig werden diese Flächen im Bebauungsplan als „private Grünflächen“ ausgewiesen.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet einige lineare Grünstrukturen, insbesondere entlang der Bahntrasse und entlang des Geländesprunges zum „Terrania-Gewerbepark“, nordöstlich an das Plangebiet angrenzend.

Auch diese Flächen werden zunächst als „private Grünflächen“ festgeschrieben.

Innerhalb des Plangebietes wird laut Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der als Entwurf vorliegt, lediglich ein Baum „zum Erhalt“ festgesetzt.

#### **4.4 Erschließung**

Ein Kernstück der Planung ist die Verbesserung der Erschließungssituation. Bisher wurde der Schrottplatz über die Bahnhofsallee angefahren, verbunden mit allen negativen Auswirkungen insbesondere hinsichtlich des Verkehrslärms auch in den zuführenden Straßen.

Um diese Beeinträchtigungen zu reduzieren, soll der nordwestliche Teil des Plangebietes, der vollständig vom Schrottplatz eingenommen wird, eine eigenständige Erschließung erhalten. Diese private Straße zweigt von der „alten Ellerstraße“ ab, so dass eine neue Zufahrt zur Ellerstraße selbst nicht notwendig wird; vielmehr kann die Zufahrt Ellerstraße 101 mit verwendet werden. In dem Zusammenhang ist eine Untersuchung des vorhandenen Unterbaus der „alten Ellerstraße“ erforderlich, da durch den vermehrt auftretenden Schwerlastverkehr die Oberflächenbelastung deutlich zunehmen wird.

Die Erschließung des Schrottplatzgeländes wird dabei in Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers und in Absprache mit der zuständigen Behörde erfolgen, um so den Anforderungen des Gewerbeverkehrs gerecht werden zu können.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets ist heute schon eine Laderampe (Stückgutrampe) an einer Gleistrasse vorhanden, die im Wesentlichen Bundeswehr- und NATO-Zwecke dient und die auch weiterhin zum Erhalt vorgesehen ist und deren Anfahrbarkeit auch entsprechend gewährleistet werden muss. Der Standort dieser Rampe liegt innerhalb der Flächen für Altmaterial-Verwertung und Schrottplatz.

Die südöstlich an den Schrottplatz angrenzenden Gewerbeflächen werden weiterhin über die heute schon vorhandene Zufahrt von der Bahnhofsallee erschlossen, die wiederum saniert und den neuen Anforderungen angepasst werden soll.

Innerhalb der neuen Erschließungsstraße sind Flächen für öffentliche Parkplätze vorgesehen. U.a. soll gegenüber des Gebäudes Bahnhofsallee 9 über eine Länge von ca. 75 m ein Parkstreifen entstehen, der sowohl den Bediensteten der neu angesiedelten Gewerbebetrieben als auch Besuchern dienen soll.

Auf dem hinterliegenden Gelände der Bahnhofsallee 9 ist eine private Stellplatzanlage vorgesehen, welche zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes des sanierten Bahnhofgebäudes und den dort geplanten Nutzungen dienen soll.

Direkt östlich angrenzend wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradabstellfläche“ ausgewiesen. Hier sollen die bisher östlich des Bahnhofgebäudes untergebrachten Fahrradboxen und eine überdachte Fahrradabstellanlage planungsrechtlich abgesichert und angesiedelt werden.

Um eine kurze fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofes von den Fahrradabstellanlagen zu gewährleisten, wird dies durch ein Gehrecht über die Fläche des Biergartens zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt.

Über eine Privatzufahrt soll dann am Ende der Wendeanlage der öffentlichen Straße das neue Gewerbegebiet angebunden werden.

Die Anbindung des Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut. Im Bereich des Bahnhofs treffen die Bus-Linien O 3, 783 und 784 zusammen, außerdem ist der Bahnhof Haltepunkt der S-Bahn-Linie S 7 Düsseldorf-Hilden-Solingen.

An der Ellerstraße, etwa in Höhe der Zufahrt Ellerstraße 101, befindet sich zudem die Haltestelle Westring der Bus-Linie 785.

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist, zumindest für den nordwestlichen Teil des Plangebietes, ebenfalls gut. Die Ellerstraße/Hülsenstraße sowie der Westring bieten jeweils direkte Zuführungen zu den Autobahnen A 46, A 59 und im weiteren Verlauf A 3.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Neben dem Bau einer neuen privaten Erschließungsstraße (im nordwestlichen Teil des Plangebietes) ist es erforderlich, das gesamte Plangebiet an die städtische Schmutz- und Regenwasser-Kanalisation anzuschließen, aufgeteilt in einen Bereich, der sich zur Bahnhofsallee hin orientiert, und einen Bereich, der zur Ellerstraße hin ausgerichtet ist.

Das Gebiet des Bebauungsplanes 228 und die angrenzenden Straßen werden grundsätzlich im Trennsystem entwässert. Das anfallende Abwasser des südlichen Teils wird über die Kanäle in der Bahnhofsallee zur Benrather Straße (genehm. Entwässerungsentwurf Hilden Südwest) abgeleitet, das des nordwestlichen Teils über die Kanäle in der Ellerstraße (genehm. Entwässerungsentwurf Westring).

Für die Entwässerung des Gebietes wurde vom Ing. Büro Pecher AG eine Vorplanung in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Bezirksregierung erstellt. Das Ergebnis der Vorplanung wird wie folgt zusammengefasst.

Das Plangebiet ist in zwei Teilbereiche unterteilt. Der nordwestliche Teil soll von der Ellerstraße, der südöstliche Teil von der Bahnhofsallee erschlossen werden. Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert.

Demnach ist zur Ableitung des Regenwassers aus dem nordwestlichen Teil des B-Plangebietes (Bestehender Schrottplatz, Fa. Müller) der vorhandene Regenwasserkanal (Kreisprofil 300 mm) in der „alten“ Ellerstraße gegen ein neuen Kanal (Kreisprofil 600 mm, L = rd. 90 m) zu ersetzen. Parallel zu dieser Kanaltrasse ist ein neuer Schmutzwasserkanal (Kreisprofil 250 mm, L = rd. 100 m) vorgesehen. Dieser Schmutzwasserkanal kann gemäß der vorliegenden Konzeption bis zur der bestehenden Wohnbebauung (Ellerstraße, Hausnr. 149 und 151) verlängert werden (L = rd. 310 m). Das Niederschlagswasser wird über den Hauptregenwassersammler Ellerstraße/Westring zum RKB Westring geleitet. Die Ableitung des Regenwassers muss auf 250 l/s begrenzt werden. Darüber hinaus gehende Regenwassermengen müssen auf dem Grundstück in Form einer Rückhaltung (291 m<sup>3</sup>) oder Versickerung zurückgehalten werden. Schmutzwasser wird ebenfalls über die Ellerstraße zur Kläranlage Hilden geleitet.

Die derzeitige Ableitung des Regenwassers auf dem Gelände des Schrottplatzes erfolgt über eine ortsnahe Flächenversickerung. Aufgrund der im Anzeigeverfahren nach § 67.2 BImSchG angezeigten Nutzung durch die Lagerung und Behandlung von Abfällen ohne anhaftende Fette und Emulsionen ist dies statthaft.

Die vorhandene Situation zeigt, dass der Boden für eine Versickerung zumindest teilweise geeignet ist. Demnach sollte auch zukünftig eine Versickerung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Altlastensituation spricht z.Zt. noch dagegen.

Sollten sich zukünftig an der Nutzung des Geländes die derzeitigen Randbedingungen ändern, so ist die Situation im Rahmen des dann erforderlichen Genehmigungsverfahrens neu zu bewerten.

Zur Übernahme des Abwassers aus dem südöstlichen Bereich des B-Plangebietes ist ebenfalls die Erstellung eines Regenwasserkanals (Kreisprofil 600 mm, L = rd. 362 m) und eines parallelen Schmutzwasserkanals (Kreisprofil 250 mm, L = rd. 258 m) in der öffentlichen Erschließungsstraße des Baugebietes vorgesehen. Das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser wird über den Hauptmischwassersammler Benrather Straße/Düsseldorfer Straße/Weststraße zum RÜB Weststraße geleitet. Die Planung berücksichtigt die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasserkanalisation. Demnach ist eine ungedrosselte Ableitung des Abwassers aus dem südöstlichen Bereich in den Mischwasserhauptsammler möglich.

Das Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet 228 muss vor Einleitung in den Hoxbach bzw. Itterbach behandelt werden. Dies kann im RKB Westring und RÜB Weststraße erfolgen.

Die Möglichkeit der Ableitung des gesamten Niederschlagswassers des B-Plangebietes in den Regenwasserkanal in der Ellerstraße wurde geprüft, da eine Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser (Dachwasser etc.) gemäß § 51a LWG vermieden werden sollte. Die Kosten dieser Variante liegen um Faktor 2 über den Kosten der favorisierten Lösung, weil in diesem Fall ein öffentlicher Regenwasserkanal von etwa 780 m Länge verlegt werden müsste und Speichervolumen von 733 m<sup>3</sup> vorzusehen wäre. Diese Variante wurde aus Gründen der Unverhältnismäßigkeit verworfen.

Die Anbindung an die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt jeweils in Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Hilden.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Beschreibung des Vorhabens**

Der Bebauungsplan Nr. 228 hat zum Ziel, die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes, die nach der Aufgabe der Nutzung durch die Deutsche Bahn AG Mitte der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts brach liegen, einer neuen Verwendung zuzuführen.

Hierbei ist daran gedacht, neben dem Schrottplatz, der in nordwestliche Richtung verschoben und etwas komprimiert wird, aber weiterhin in Nutzung bleibt und weiter über einen Gleisanschluss verfügt, die übrigen Flächen für kleinflächige Gewerbebetriebe (Kleingewerbe) neu verfügbar zu machen.

Neben diesem „Flächenrecycling“ dient der Bebauungsplan auch dazu, die Haupterschließung des Schrottplatz-Geländes zu verlegen. Eine neue private Erschließungsstraße mit einer Zufahrt über die Ellerstraße und der „alten Ellerstraße“ soll in Zukunft den Schwerlastverkehr aus den Wohnbereichen östlich des Bahnhofes Hilden herausziehen.

### **5.2 Bestandsaufnahme/Beschreibung der Umweltsituation**

#### **5.2.1 Schutzgut Mensch**

Der größte Teil des Plangebietes ist heute in der einen oder anderen Form durch die Nutzung als Schrottplatz geprägt und somit nicht der Öffentlichkeit zugänglich. Insofern sind es in erster Linie die Flächen des gärtnerisch genutzten Grabelandes an der „alten Ellerstraße“, die für Menschen eine Funktion als Rückzugs- und Erholungsfläche haben.

Zu erwähnen sind ebenso die beiden Wohngebäude Ellerstraße 149 und 151. Diese bilden den einzigen Wohnstandort im Plangebiet. Die Lage zwischen den Gewerbebetrieben an der Ellerstraße (u.a. Speditionen) und dem Schrottplatz-Areal ist für Wohnzwecke nicht ideal, ist aber historisch bedingt.

Weitere Belastungen nicht nur für das Plangebiet, sondern auch für die angrenzenden Wohnbereiche östlich des Bahnhofsgeländes ergeben sich aus der Nähe zur Eisenbahntrasse. Dazu gehören insbesondere der Lärm durch den Bahnverkehr und der Verkehrslärm der Ellerstraße. Mit einer Belastung von ca. 13.000 – 14.000 Kfz/Tag hat die Ellerstraße entsprechendes „Störpotenzial“.

Durch die heutige Anfahrt des Schrottplatzgeländes über die Bahnhofsallee bestehen auch Störungen durch den Schwerlastverkehr in den umgebenden Wohnbereichen (Körnerstraße, Fabriciusstraße).

#### **5.2.2 Landschaft/ Landschaftsbild**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen seit vielen Jahrzehnten durch den Menschen überformten und umgestalteten Teil der Stadt Hilden.

Diese intensive Nutzung ergibt sich durch die unmittelbare Lage an der Bahntrasse und auch durch die relative Nähe zur Innenstadt einerseits sowie den Hildener Gewerbegebieten Nordwest und West andererseits.

Es handelt sich also beim Plangebiet nicht um einen Teil einer unveränderten natürlichen Landschaft, sondern um eine innenstadtnahe gewerbliche Brachfläche.

Durch die bisherige Abgeschlossenheit und durch die Trennwirkungen, die von der Bahntrasse (stark) und der Ellerstraße (weniger stark) ausgehen, lassen sich keine markanten Landschaftselemente feststellen; am auffälligsten sind die Altmaterial-Halden des Schrottplatzes.

### 5.2.3 Boden/ Altlasten

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 228 grenzt im Osten an die altlastenverdächtige Fläche Nr. 6470/5 „Betriebsgelände Fa. Terrania“. Zu dieser Fläche liegt derzeit keine Gefährdungsabschätzung vor, so dass zu dieser Fläche selbst keine Aussagen über das mögliche Gefährdungspotential gemacht werden können; damit auch nicht über mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet.

Für die Flächen des Plangebietes dagegen liegen historische Erkundungen sowie die Ergebnisse orientierender Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vor.

Diese Vor-Gutachten stammen aus den Jahren 1998 und 2000; ihre Inhalte wurden den zuständigen Stellen des Kreises Mettmann zur Verfügung gestellt, ein Konzept zur weiteren Vertiefung der Untersuchungen und Vervollständigung der Gefährdungsabschätzung wurde mit dem Kreis Mettmann ausgearbeitet. Die daraus resultierenden Untersuchungen stammen aus dem Jahr 2004. Eine weitere Gefährdungsabschätzung ist nach dem derzeitigen Stand der Untersuchungen nicht erforderlich.

Vom Grundsatz her gilt für den gesamten Bereich, dass eine latente Gefährdung von „Schutzgütern“ nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, auch wenn derzeit keine konkreten Erkenntnisse über eine akute Gefährdung von Boden, Bodenluft und Grundwasser bekannt sind. Es gibt jedoch punktuelle Belastungen, über das ganze Plangebiet verteilt, die über die einschlägigen Grenzwerte von verschiedenen Stoffen hinausgehen.

Daher ist es erforderlich, dass die zukünftigen Baumaßnahmen auf jeden Fall gutachterlich begleitet werden – ein Umstand, der im Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist. Insofern ist auch der Kreis Mettmann bei Bauanträgen in diesem Bereich regelmäßig zu beteiligen. Der Bodenaushub ist gutachterlich zu untersuchen, der Kreis Mettmann über die weitere Verwendung zu informieren.

Von besonderer Bedeutung ist im Zusammenhang mit dem Altlasten-Thema der inzwischen durchgeführte Rückbau eines ehemaligen Tanklagers unmittelbar an der „alten Ellerstraße“. Eine Darstellung als Altlastenverdachtsfläche ist aus formalen Gründen bisher nicht im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden erfolgt, da die Fläche des jetzigen Plangebietes im gesamten Umfang als Fläche für Bahnanlagen deklariert wurde und somit weitere Aussagen nicht erforderlich waren.

Im Bebauungsplan werden jedoch die nun als GE ausgewiesenen Areale als Altlastenverdachtsfläche, gemäß Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90, nachrichtlich dargestellt.

### 5.2.4 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich seit vielen Jahrzehnten in einer intensiven gewerblich-industriellen Nutzung (hierunter fällt auch die Nutzung als Güterbahnhof). Seine Strukturen sind dementsprechend weitestgehend durch den Menschen geprägt worden.

Relevante zusammenhängende Grünflächen innerhalb des Plangebietes gibt es ebenso wenig wie eine Vernetzung mit anderen Grünstrukturen. Hier wirken sich auch die Trennwirkungen von Gleis- und Straßentrassen aus.

Eine hervorgehobene Bedeutung für Fauna und Flora wird daher nicht erwartet. Die während der Brache-Zeit inzwischen entstandenen kleinen „Grün-Inseln“ könnten sich möglicherweise zu „Rückzugsräumen“ für Kulturfolgerarten (Eichhörnchen, Tauben u.ä.) entwickelt haben, konkrete Beobachtungen liegen hierzu nicht vor.

Der vorhandene Großbaum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhofsgebäude wurde im Zuge des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfasst, bewertet und wird prägend für die Umgebung - insbesondere für den Eingang in das neue Gewerbegebiet - zum Erhalt

festgeschrieben.

### **5.2.5 Wasser**

Das Plangebiet liegt nicht in oder in der Nähe einer Wasserschutzzone. Es gibt im Plangebiet ebenfalls keine oberirdischen Fließgewässer.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist aufgrund der Altlastenthematik und der damit verbundenen vorhandenen Bodenaufschüttungen nicht vorgesehen.

Die abwassertechnische Erschließung und die Beseitigung des Niederschlagswassers sollen durch den Anschluss an die jeweiligen Kanalsysteme gesichert werden.

### **5.2.6 Klima/ Luft/ Lärm**

Das Plangebiet wird z.T. durch Verkehrslärmemissionen beeinträchtigt, die vornehmlich von der Bahntrasse herrühren.

Hier verkehren die Züge der S-Bahn-Linie S 7 sowie zahlreiche Güterzüge. Zeitweise verkehren außerdem umgeleitete Züge des ICE-Netzes.

Eine weitere Lärmquelle ist der Straßenverkehr auf der Ellerstraße.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes nehmen auf die Bahnlärm-Thematik schon insofern Rücksicht, als dass im südöstlichen Teil des Plangebietes durch Baulinien entlang der Trasse eine geschlossene Gebäudefront entstehen soll, die zudem durch die Verwendung architektonischer Mittel nicht nur die neu entstehenden Gebäude lärmschutztechnisch optimiert, sondern auch für die weiter östlich liegenden Wohnbereiche Vorteile bringt.

Von den geplanten neuen Nutzungen dagegen werden keine neuen Belastungen (Gewerbelärm o.ä.) erwartet.

Das Ausmaß der Beeinträchtigung und die Bedeutung für die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen ist im Einzelnen der „Schalltechnischen Untersuchung“ vom 30.07.2007, erstellt durch das Büro Rehm, zu entnehmen.

Die Berechnungen erfolgten entsprechend dem derzeitigen Richtlinien-Entwurf der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 für die TA-Lärm.

### **Emissionskontingente**

Im Gutachten wurden Vorschläge für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (heute: Lärmemissionskontingente –  $L_{EK}$ ) für einzelne Flächen erarbeitet, die sich an den heutigen und geplanten Nutzungs- und Grundstücksgrenzen orientieren.

Die Emissionskontingentierung erfolgt auf Teilflächen unter Berücksichtigung der durch angrenzende Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes BP 228 zu erwartenden Vorbelastung entsprechend der TA Lärm. Es wird gewährleistet, dass bei Ausschöpfung aller Emissionskontingente die Immissionsrichtwerte (ISR) nach TA Lärm ausreichend weit unterschritten werden, so dass eine Überschreitung der ISR durch das Plangebiet BP Nr. 228 bei einer Gesamtbetrachtung gemäß TA Lärm auszuschließen ist.

Die Festsetzung von  $L_{EK}$  im Bebauungsplan setzt zunächst die Ermittlung des Schutzanspruchs immissionsbetroffener Bebauung voraus. Mittels einer Schallausbreitungsberechnung, die unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes lediglich die freie Schallausbreitung in die Vollkugel ohne Zusatzdämpfung zugrunde legt, wird auf der Basis des ermittelten Schutzanspruchs der festzusetzende  $L_{EK}$  pro Quadratmeter bestimmt.

Hält ein im Plangebiet anzusiedelnder Betrieb das im  $L_{EK}$  ausgedrückte Emissionskontingent ein, ist er zulässig; überschreitet er es, muss im Genehmigungsverfahren unter Rückrechnung anhand des  $L_{EK}$  das zulässige Immissionskontingent des Betriebs ermittelt werden. Verursacht der Betrieb nach Maßgabe einer alle real existierenden Zusätzdämpfungen (z.B. Einhausungen, Lärmschutzwände) berücksichtigenden Schallausbreitungsberechnung an den maßgebenden Punkten Immissionen, die das errechnete Immissionskontingent einhalten, ist er trotz Überschreitung des  $L_{EK}$  zulässig. Daher findet bei einer Gliederung von Baugebieten durch  $L_{EK}$  die abschließende Lösung etwaiger Immissionskonflikte häufig erst im Baugenehmigungsverfahren statt. Der Bebauungsplan setzt hierfür nur den Rahmen.

Neben den  $L_{EK}$  setzt der Bebauungsplan zur Steuerung der Konfliktlage die DIN 45691 (Dezember 2006) als die Methode fest, nach welcher die tatsächliche Ausbreitung der betrieblichen Schalleistung im Genehmigungsverfahren zu berechnen ist. Als Bezugsgröße, auf welche Fläche die Schalleistung des jeweiligen Betriebs zu verteilen ist, ist die Fläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks anzuhalten.

Die in der „Schalltechnischen Untersuchung“ des Ingenieurbüros Rehm vorgeschlagenen  $L_{EK}$  wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Demnach wird gewährleistet, dass bei Ausschöpfung aller Emissionskontingente die Immissionsrichtwerte (ISR) nach TA Lärm ausreichend weit unterschritten werden, so dass eine Überschreitung der ISR durch das Plangebiet des B-Planes 228 bei einer Gesamtbetrachtung gemäß TA Lärm auszuschließen ist.

### **Baulicher Schallschutz auf dem Plangebiet**

Hinsichtlich zum baulichen Schutz auf dem Plangebiet stellt der Gutachter fest, dass die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrs deutlich überschritten werden. Um den Schallschutz in dem Mischgebiet hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind die erforderlichen Maßnahmen sehr stark von der Nutzung abhängig.

Der Lärmpegelbereich nach DIN 4109 stellt eine Planungsgrundlage für den erforderlichen Schallschutz gegen Außenlärm dar. Der Lärmpegelbereich ist nach Tabelle 8 der DIN 4109 aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel herzuleiten. Die Festsetzungen erfolgen für die Teilflächen der GE-Gebiete und die dort ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die zulässigen Büroräume und die Baugrenzen der bestehenden Gebäude Ellerstraße 149, 151 und Bahnhofsallee 9.

Grundsätzlich bleibt jedoch die Aussage bestehen, dass im Sinne der DIN 18005 Teil 1 auf dem Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt möglich sind und die Schaffung von Wohn- und Büroräumen eine detaillierte Planung voraussetzt.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der Teilflächen 4, 5, 6, 7 und 8 im Plangebiet soll über die Straße zwischen der Schillerstraße und der Gleisanlage erfolgen (DTV 700 Kfz/d). Unter Berücksichtigung der geplanten Parkplatzflächen (RLS-90) und der vorhandenen Steigung wurden die schalltechnischen Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrs gemäß 16. BImSchV beurteilt. Zur Berechnung auf der sicheren Seite wurde auch der Park- und Fahrverkehr auf der Bahnhofsallee (DTV 1000 Kfz/d) mitberücksichtigt.

## **Gewerbliche Nutzung des Parkplatzes**

Unter Berücksichtigung einer gewerblichen Nutzung des im Südwesten, hinter dem Gebäude Bahnhofsallee 9 liegenden Parkplatzes mit 25 Stellplätzen für den Bahnhof (Gastronomie, Büro u.ä.) ist eine überschlägige Beurteilung nach TA Lärm durchgeführt worden. Es ist festzustellen, dass im Tageszeitraum bei einer üblichen Parkplatzbelegung (P&R) die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden. Für eine gewerbliche Nutzung im Nachtzeitraum besteht je nach Nutzung Konfliktpotential hinsichtlich der Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes vor Lärm. Durch detaillierte Untersuchungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu klären, wie der ausreichende Schutz vor Lärm zu gewährleisten ist. Die Beurteilungsgrundlagen stehen im direkten Zusammenhang zur vorgesehenen Nutzung der Gewerbeeinheiten, denen die Stellplätze zuzuschreiben sind. Beispielsweise sind Gastronomiebetriebe (ohne Außengastronomie) und Büros nach der TA Lärm zu beurteilen. Die Außengastronomie ist hingegen nach der Freizeitlärmmrichtlinie zu beurteilen. Die Freizeitlärmmrichtlinie verweist hierbei wiederum auf die TA Lärm, wobei jedoch der Tageszeitraum bis zu 24:00 Uhr ausgedehnt sein kann. Weiterführende Untersuchungen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

### **5.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Der Bebauungsplan Nr. 228 beschäftigt sich in weit überwiegendem Maße mit den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes. Dementsprechend ist die Fläche nicht von einer dichten Bebauung geprägt, sondern in erster Linie von Resten bahntechnischer Anlagen sowie von den Schrottplatz-typischen Erscheinungen: Rampen, Schuppen, LKW-Waage etc.

Am südöstlichen Ende des Plangebietes befindet sich das renovierte und neu genutzte ehem. Güterabfertigungsgebäude. Dies hat keinen Denkmalstatus, wird aber als erhaltenswert angesehen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes stehen zwei ältere Wohnhäuser (Ellerstraße 149 und 151), die ebenfalls keinen Denkmal-Status haben, in ihrem Bestand aber ebenfalls gesichert werden sollen.

Insgesamt betrachtet befinden sich im Plangebiet keine relevanten und daher besonders zu beachtende Kultur- und Sachgüter.

### **5.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes**

Aufgrund der geplanten neuen Nutzungen (im wesentlichen Kleingewerbe) ist davon auszugehen, dass sich die Umweltsituation im Vergleich zu heute nicht verschlechtern, sondern eher verbessern wird.

Die Altlastenthematik wird erstmals aufbereitet, der Lärmschutz zumindest in den südöstlichen Teilbereichen für die westlich liegenden Wohnbereiche verbessert. Der Schwerlastverkehr wird aus den Wohnbereichen herausgenommen.

Durch die zu erwartende Grünflächengestaltung auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken ist zudem eine Verbesserung der Begrünung zu erwarten.

## **5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Das gesamte Planareal ist bisher als „Fläche für Bahnanlagen“ ausgewiesen. Diese frühere Nutzung hat auch die äußere Gestalt des Geländes geprägt, hinsichtlich der Bebauung wie auch in Bezug auf die Begrünung.

Dennoch findet durch die geplante neue Nutzung ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Im Wesentlichen geht es dabei um eine teilweise stärkere Bodenversiegelung in Form von

Erschließungsstraßen und Gewerbebauten. Jedoch ist auch ein Wegfall von bisher bestehenden Grünstrukturen an der einen oder anderen Stelle im Plangebiet unausweichlich.

Dieser durch den Bebauungsplan mögliche Eingriff wurde durch einen eigenständigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Detail untersucht.

Die Bewertung erfolgte mit der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Der Eingriff durch den Bebauungsplan stellt sich in der Zusammenfassung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bei dem jetzigen Stand der Planung wie folgt dar:

Das Plangebiet ist ca. 66.200 m<sup>2</sup> groß, der eingriffsrelevante Untersuchungsraum ca. 31.000 m<sup>2</sup>.

Der eingriffsrelevante Bereich umfasst nur die Flächen des Gewerbegebietes, da dort durch die Nutzungsänderungen von einem Eingriff auszugehen ist. Der Versiegelungsgrad im eingriffsrelevanten Bereich beträgt zurzeit ca. 72 % und erhöht sich auf ca. 76%.

Durch die dargestellten Maßnahmen und Reglementierungen wird der Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen, dabei wird der Anteil der Versiegelung reglementiert.

Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen fließen in Form von zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

### Kompensationsmaßnahmen

#### Bewertung von Bestand und Planung – Kompensationsberechnung

Die detaillierten Bilanzierungen für die beschriebenen Teilflächen sind dem Anhang zu entnehmen.

	Fläche		Punktzahl	Defizit
Teilbereich Gewerbegebiet Ellerstraße	11.793 m <sup>2</sup>	Bestand	18.004	2006
		Planung	15.998	
Teilbereich Gewerbegebiet an der Bahn	10.922 m <sup>2</sup>	Bestand	7.040	+ 8.184
		Planung	14.688	
Teilbereich öffentliche Flächen	6.486 m <sup>2</sup>	Bestand	12.075	5.553
		Planung	6.522	
Teilbereich südöstl. GE- gebiet	5.232 m <sup>2</sup>	Bestand	6.600	+ 532
		Planung	7.132	
			gesamt	+ 621

## Kompensationsbedarfs / Bilanzierung

- Teilbereich Gewerbegebiet Ellerstraße  
Der Eingriff kann nicht ausgeglichen werden. Das Defizit beläuft sich auf 2006 Punkte.
- Teilbereich Gewerbegebiet an der Bahn  
Die vorgesehenen Maßnahmen führen zu einer vollständigen Kompensation des Eingriffes. Es verbleibt ein Guthaben von 8.184 Punkten.
- Teilbereich öffentliche Flächen  
Der berücksichtigte Versiegelungsgrad führt zu einem Defizit in Höhe von 5.553 Punkten. Er stellt hierbei die Maximalmöglichkeit dar
- Teilbereich südöstliches GE-Gebiet  
Die dargestellten Maßnahmen führen zu einer Überkompensation in Höhe von 532 Punkten.

Über den ganzen Untersuchungsraum betrachtet werden die Eingriffe kompensiert und es verbleibt sogar ein Guthaben in Höhe von 621 Punkten.

Berücksichtigt wurden bei der Bilanzierung dabei:

- die Anwendung der Grüngestaltungssatzung für Gewerbegebiete der Stadt Hilden für die Gewerbegebiete. Das bedeutet im Einzelnen:
  - die Begrenzung des Versiegelungsgrades auf maximal 80% der Grundstücksflächen, d.h. Begrünung von 20 % der Grundstücksflächen
  - das Anpflanzen eines mittel- bis großkronigen Baumes je 50 qm zu begrünende Grundstücksfläche
- für die öffentlichen Flächen
  - die Begrenzung des Versiegelungsgrades auf maximal 80% der Grundstücksflächen, d.h. Begrünung von 20 % der Grundstücksflächen
  - den Erhalt der dargestellten Platane

### **5.4 Immissionschutz**

Hinsichtlich des Themas Immissionsschutz ist im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan insbesondere das Thema „Verkehrslärm“ von Bedeutung. Zwar werden keine neuen, explizit besonders lärmempfindlichen Nutzungen durch den Bebauungsplan ermöglicht.

In der „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 228“ (Rehm, Haan, 30.03.2007) wurden unter Beachtung der Vorbelastung ein Vorschlag für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (heute: Lärmemissionskontingente – L<sub>EK</sub>) für einzelne Flächen erarbeitet, die sich an den heutigen Nutzungs- und Grundstücksgrenzen orientieren. Die L<sub>EK</sub> wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und somit das Gewerbegebiet mit Hilfe eines weiteren Elements gegliedert. Weiterhin wird dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Schillerstraße durch die im Lärmgutachten empfohlenen Festsetzungen Rechnung getragen. Somit wird das vorhandene bisher theoretisch mögliche Konfliktpotential durch den Bebauungsplan eher gemindert.

### **5.5 Planalternativen**

Die lange Zeit des Brachliegens eines großen Teiles der Flächen im Plangebiet (die

Schrottplatznutzung hat keine Unterbrechung erfahren nach der Aufgabe des Güterbahnhofes durch die Deutsche Bahn AG) hat deutlich gemacht, dass durch die Vernachlässigung solcher innerstadtnaher Flächen Beeinträchtigungen über das Plangebiet hinaus entstehen können.

Unmittelbare Auslöser wie der stetige Schwerlastverkehr durch Wohnbereiche, die unklare Altlastensituation oder auch die optische Verschlechterung des Gebietseindruckes sind hierfür Indizien.

Eine „Null-Alternative“ scheidet somit aus, denn ohne eine Planung und die daraus resultierende neue Nutzung würde sich die beschriebene Situation nicht verbessern. Der Schritt der Stadt Hilden, das Areal mit Hilfe der GKA Hilden zu erwerben, ist damit aus Sicht der Stadtentwicklung nur zu begrüßen.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist es nahe liegend, über eine neue Nutzung der Flächen nachzudenken, insbesondere wenn ein weiteres Brachliegen aufgrund der Problemlage nicht in Frage kommt.

Die Flächen kommen aufgrund ihrer Lage entlang der Bahntrasse für eine reine Wohnnutzung nicht in Frage, die Altlastenthematik schränkt die Auswahl einer neuen Nutzung ebenso ein.

Eine weitere Einschränkung der Bandbreite bei der Auswahl einer neuen Nutzung ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden; weitere Bauflächen für Einzelhandel (egal in welcher Form) sind hier nicht angebracht.

Aufgrund des flächentechnischen Zuschnittes des Plangebietes ist die Nutzung durch großflächige Gewerbebetriebe ebenfalls ungünstig. Es bietet sich eher eine kleinteilige (auch kleinparzellige) Nutzung an.

Als weitere theoretische Alternative steht die Entwicklung zu einer öffentlichen Grünfläche zur Diskussion.

Hierbei stellt zunächst die Altlastenthematik eine Beschränkung dar. Auch die etwas isolierte Lage zwischen der Eilerstraße, dem Gewerbepark Terrania und der Bahntrasse spricht gegen eine Nutzung als öffentlich Grünfläche. Dies gilt sowohl für eine „Parknutzung“ als auch für eine rein ökologische Funktion. Hier fehlt dann nämlich die Anbindung an andere vergleichbare Grünstrukturen. Die heutige Funktion als unspezifischer Verweilbereich für ubiquitäre Tierarten kann auch bei einer neuen baulichen Nutzung erfüllt werden.

Damit stellt die vorgesehene Mischung neuer Nutzungen (kleinteiliges Gewerbe in einer Gewerbegebietsausweisung) für das Plangebiet eine adäquate Lösung dar, zu der keine realistischen Alternativen bestehen.

## **5.6 Maßnahmen des Monitoring**

Die Beobachtung möglicher Auswirkungen der realisierten Planung bezieht sich auf folgende drei Aspekte: Altlasten, Lärm/Immissionen und durch die angesiedelten neuen Nutzungen möglicherweise neu entstehenden negativen Auswirkungen.

Die verschiedenen Gutachten und die Übernahme der dort vorgeschlagenen Regelungen in den Bebauungsplan bieten zunächst die notwendigen Rahmenbedingungen für die weitere Beobachtung.

Eine weitere Entwicklung kann durch den Zu- und Abfahrverkehr entstehen, der durch die neuen Nutzungen generiert wird. Dies kann zumindest im südöstlichen Teilbereich von Bedeutung sein, der weiterhin über Körnerstraße/ Fabriciusstraße/ Bahnhofsallee etc. angefahren wird.

Die Verkehrsentwicklung wird hier weiter beobachtet werden, wie es heute schon der Fall ist. Ebenfalls wird es hier auf entsprechende Rückmeldungen aus der Anwohnerschaft

ankommen, die es möglich machen, die Entwicklung zu verfolgen.

Im Rahmen des Monitoring sind jedoch auch unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Bebauungspläne zu beachten, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden. Diese unvorhergesehenen Auswirkungen sind natürlich nicht Gegenstand der Abwägung im Planverfahren.

Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Hilden permanent überwacht und erfasst werden.

Vielmehr ist die Stadt Hilden auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr mögliche Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.

## **5.7 Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 228 beschäftigt sich mit der Überplanung des ehemaligen Güterbahnhofgeländes. Dieses Gelände von ca. 6,6 ha Größe ist heute geprägt von den früheren Nutzungen (Gleistrassen etc.) und von der schon seit vielen Jahren bestehenden Nutzung als Schrottplatz.

Durch die Aufgabe der Bahnnutzungen hat sich in der Zwischenzeit an einigen kleinen Standorten eine Sukzessionsvegetation entwickelt.

Die Neuplanung für den Bereich richtet sich auf die Ansiedlung von Kleingewerbe-Betrieben. Die Schrottplatz-Nutzung bleibt erhalten, wird aber im nordwestlichen Teil des Plangebietes komprimiert.

Durch die Planung und deren Umsetzung werden keine nachhaltigen Eingriffe in eine empfindliche Umweltsituation ausgelöst; vielmehr wird zum einen die Möglichkeit eröffnet, die Altlastenlage qualifiziert einzuschätzen (Gefährdungsabschätzung), zum anderen stellt das Recycling der quasi „alt-gewerblichen“ Flächen einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung Hildens dar, da neue gewerbliche Flächen nicht erschlossen werden müssen.

Durch die beabsichtigte Bebauung im südöstlichen Planbereich wird zudem die Lärmschutz-Situation in den angrenzenden Wohnbereichen verbessert, gleiches gilt auch für die Verringerung der Verkehrsbelastung durch Schwerlastverkehr – das Schrottplatz-Areal wird nun über eine eigene private Erschließungsstraße angefahren werden können.

Zusammenfassend können daher aus Umweltaspekten heraus keine für die Planung negativen Auswirkungen festgestellt werden.

## **6. Bodenordnungsmaßnahmen**

Bis auf einige Ausnahmen – u.a. die Wohngebäude Ellerstraße 149 und 151, das Gebäude Bahnhofsallee 9 sowie die Standorte der Querfelder Masten der Deutschen Bahn AG – sind die Flächen des Plangebietes im Eigentum der GkA Hilden. Eine größere Teilfläche des Schrottplatzes, die zuvor noch im Besitz der GkA war, ist inzwischen veräußert worden. Die GkA ist eine Gesellschaft, an der die Stadt Hilden beteiligt ist.

Bodenordnungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung**

Zur Erschließung des Plangebietes und dessen Vorbereitung für die durch den Bebauungsplan ermöglichten neuen Nutzungen sind verschiedene Baumaßnahmen erforderlich.

Hierzu gehört der Bau einer Erschließungsstraße, der Bau von Schmutzwasser- und Abwasserkanälen und die Anlage von Grünflächen sowie eines Parkplatzes.

Erste Kostenschätzungen für die Erstellung von Verkehrsflächen und Grünflächen liegen derzeit nicht vor. Für die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist laut Voruntersuchung mit Gesamtkosten in geschätzter Höhe von ca. 712.000,00 € zu rechnen (siehe Anlage zum Entwässerungsgutachten).

Das Tiefbau- und Grünflächenamt hat für die Fachplanungen und für die sonstigen Erschließungsmaßnahmen keine Finanzmittel etatisiert. Es wird davon ausgegangen, dass die GkA Hilden als Vorhabenträger im Rahmen eines Unternehmererschließungsvertrages (UEV) alle diesbezüglichen Maßnahmen finanziert und errichtet, um sie anschließend der Stadt Hilden schlüsselfertig zu übergeben.

Hilden, den 27. August 2007

Im Auftrag

(Stuhlträger)

Stadtvermessungsdirektor



## **Textliche Festsetzungen:**

### **1. Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

- 1.1 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.2 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf) ausnahmsweise zulässig (siehe Textlicher Hinweis Nr. 3).
- 1.3 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment aus der Warengruppe „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“ und „Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen“ nur in Form von Kiosk, Trinkhalle oder (teil-)stationärer Imbissbude ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle und Dirnenunterkünfte sowie alle Einrichtungen mit erotischen Angeboten nicht zulässig.
- 1.5 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.6 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Speditionen und sonstige eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen stehen (z.B. Güterverkehrszentren, Güterverteilzentren), nicht zulässig.
- 1.7 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO betriebsbedingte Wohnungen nur zulässig, wenn sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet werden.
- 1.8 In allen mit GE gekennzeichneten Flächen sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

### **2. Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 2.1 Auf den Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.
- 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der mit GE gekennzeichneten Flächen sind Garagen oder Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3 Kleingartenflächen an der Ellerstraße

Die mit **A** bezeichneten Bereiche mit Bindungen für Bepflanzungen dürfen durch Nebenanlagen und Wege zu maximal 10 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

## 2.4 Gewerbegebiete

Die Grundstücke Gem. Hilden, Flur 11, Flurstücke 1043 und 1044 (Ellerstraße 149 und 151) dürfen nur zu maximal 60 % versiegelt werden.

Im Bereich der übrigen Gewerbegebiete dürfen maximal 80 % der Grundstücksfläche durch Gebäude, Nebenanlagen, Wege und Betriebsflächen versiegelt werden.

### 3. Erhaltung der vorhandenen Gehölze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plan zum Erhalt gekennzeichnete Baum ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Während der Baumaßnahmen ist der Baum gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen. Muss das dargestellte Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen. Sollte der Baum gefällt werden, ist auf demselben Grundstück eine Platane (Platanus acerifolia) in der Größe (Mindestqualität: Hochstamm, 7 x v, mDb, STU 100-120) als Ersatz zu pflanzen.

### 4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit **A** bezeichneten Bereiche sind dauerhaft als mit Pflanzungen und Ansaaten begrünte Flächen zu erhalten und zu unterhalten.

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

Entlang der nördlichen Grenze der Fläche für Altmaterialverwertung und Schrottplatz zu den Grundstücken Gem. Hilden, Flur 11, Flurstücke 1043, 1044, 1638 (vormals 1599) und 1600 ist auf mindestens 4 m Breite eine freiwachsende Feldgehölzhecke zu entwickeln.

Pflanzabstand: 1,25 x 1,25 m

Artenauswahl und Größe gem. Pflanzenliste.

Die vorhandene Bepflanzung kann erhalten werden. Lücken und Ausfälle sind mit Pflanzen der Pflanzliste mit der dort angegebenen Größe nachzupflanzen.

### 6. Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Gewerbegebiete

Die Grüngestaltungssatzung für Gewerbegebiete vom 16.12.1991 der Stadt Hilden in der zurzeit gültigen Fassung ist für die dargestellten Gewerbegebiete anzuwenden.

Für das Gebiet Gem. Hilden, Flur 11, Flurstücke 1043 und 1044 (Ellerstraße 149 und 151) ist die Grüngestaltungssatzung nicht anzuwenden, hier sind 40 % der Grundstücksflächen mit Pflanzungen und Ansaaten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### 7. Dachbegrünung

Die Dachflächen von Nebenanlagen in eigenständigen Gebäuden und Garagen mit ei-

ner Dachneigung von max. 10 % sind dauerhaft vollflächig extensiv zu begrünen und in diesem Zustand aufrecht zu erhalten. Es ist eine Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

### 8. Unterhaltung und Wiederanpflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität wie bei der Erstanpflanzung bzw. wie bei der Festsetzung des Erhalts in diesem Bebauungsplan gefordert.

### 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

<u>Teilfläche</u>	<u>L<sub>EK</sub> in dB(A), Tag</u>	<u>L<sub>EK</sub> in dB(A), Nacht</u>
TF 1 (GE <sub>1</sub> )	59	44
TF 2 (GE <sub>1</sub> )	60	45
TF 3 (GE <sub>1</sub> )	68	53
TF 4 (GE <sub>1</sub> )	70	55
TF 4b	60	45
TF 5 (GE <sub>2</sub> )	65	50
TF 6 (GE <sub>2</sub> )	70	60
TF 7 (GE <sub>3</sub> )	70	60
TF 8 (GE <sub>4</sub> )	56	41

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691 (Entwurf vom Dez 2006) zu erfolgen.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 db(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

- 9.2 Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist für Büroräume und Wohnräume nach DIN 4109 zu führen. Liegen keine aktuellen Erkenntnisse zu den maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 vor, so sind folgende Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen:

Baugrenze	Ausrichtung der Fassade	Lärmpegelbereich
Teilfläche TF 1	alle	VII
Teilfläche TF 2		V
Teilfläche TF 3		V
Teilfläche TF 4		V
Teilfläche TF 5		VII
Teilfläche TF 6		VII
Teilfläche TF 7		VII
Teilfläche TF 8		VII
Teilfläche TF 4b, Gebäude Ellerstraße 149	Nordwest, Südwest	V
	Nordost, Südost	IV
Teilfläche TF 4b, Gebäude Ellerstraße 151	Nordwest, Südwest	VI
	Nordost, Südost	IV
Gewerbegebiet, Gebäude Bahnhofsallee 9	Südost, Südwest	VI
	Nordwest	
	Nordost	IV

Grundsätzlich sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Die schallgedämmten Lüftungsanlagen sind so anzulegen, dass die Anforderungen an die Außenbauteile nach VDI 2719 eingehalten werden und eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenem Fenster gewährleistet ist. Alternative Nachweise nach Stand der Technik sind zulässig.

Im Bebauungsplan sind für die Gebäude Ellerstraße 149, 151 und Bahnhofsallee 9 die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet mit:

	Lärmpegelbereich
XXXXXXX	IV
WWWWW	V
~~~~~	VI
0000000	VI

**10. Fremdkörperfestsetzung (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO)**

- 10.1 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Wohnnutzung in den Gebäuden Ellerstraße 149 und 151 (Gem. Hilden, Flur 11, Flurstücke 1043 und 1044) zulässig.
- 10.2 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerung des Betriebes für alle im GE<sup>1</sup>-Gebiet ansässigen Firmen der Firmengruppe Müller mit dem Gewerbebetrieb „Altmaterial und Schrottplatz“ u.ä., mit dem Firmensitz in 40721 Hilden, Bahnhofsallee 1, auf den Flurstücken 1641, 1620, 1619, 1643, 1648, 1646, 1642, 1639 und 1640, alle in Flur 11 der Gem. Hilden, zulässig.

**11. Gliederung des Gewerbegebietes (gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)**

- 11.1 Im GE<sub>1</sub> sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen 1 bis 3 des Anhang 1 des Abstandserlass des MURL 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
- 11.2 Im GE<sub>2</sub> sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen 1 bis 4 des Anhang 1 des Abstandserlass des MURL 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
- 11.3. Im GE<sub>3</sub> sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen 1 bis 5 des Anhang 1 des Abstandserlass des MURL 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
- 11.4 Im GE<sub>4</sub> sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen 1 bis 6 des Anhang 1 des Abstandserlass des MURL 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.  
Darüber hinaus sind im GE<sub>4</sub> folgende geruchsintensive Betriebe der Abstandsklasse 7 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig:

195	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinen-Dienste, Catering-Betriebe)
198	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
207	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
212	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

**Textliche Hinweise:****1. Schutz des Bodens**

Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

**2. Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bei einer 2004 durchgeführten Gefährdungsabschätzung Altlasten entdeckt.

Bei Baumaßnahmen sind Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig im Vorfeld der Ausführung mit dem Kreis Mettmann - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Niederschlagswasser dürfen auf den Flächen der Altstandorte nicht versickert werden. Eine Versickerung ist nur auf Flächen zulässig, in denen nicht nachteilig veränderte Böden anstehen.

**3. Werksverkauf**

Die Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf), dürfen nur eine angemessene Verkaufsfläche besitzen (in der Regel: maximal 100 m<sup>2</sup>) und der Umsatz des Einzelhandelsbetriebs muss kleiner sein als der Umsatz des Hauptbetriebs.

#### 4. Pflanzenauswahl der zu begrünenden Bereiche

- 4.1 Im Rahmen der Gartengestaltung sollten vorwiegend heimische Pflanzenarten verwendet werden.
- 4.2 Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr), das Ziel ist die schnellstmögliche Eingliederung der Bauwerke in das Landschafts- und Stadtbild und die Wiederherstellung der durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

Pflanzenliste:

##### Bäume, standortgerecht:

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

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Alnus glutinosa	Erle
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Buche
- Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
- Prunus avium	Wild-Kirsche
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	Vogelbeere
- Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
- Tilia cordata	Winter-Linde

##### Sträucher/Feldgehölzpflanzung:

Mindestqualität: 2 x v, 100-150 cm

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Corylus avellana	Hasel
- Cytisus scoparius	Besen-Ginster
- Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium	Stechpalme
- Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus mahaleb	Weichselkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
- Rhamnus frangula	Faulbaum
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Rosa rugosa	Apfel-Rose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Taxus baccata	Eibe

**Hinweis:**

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

WZ – Nr. 2003      Bezeichnung

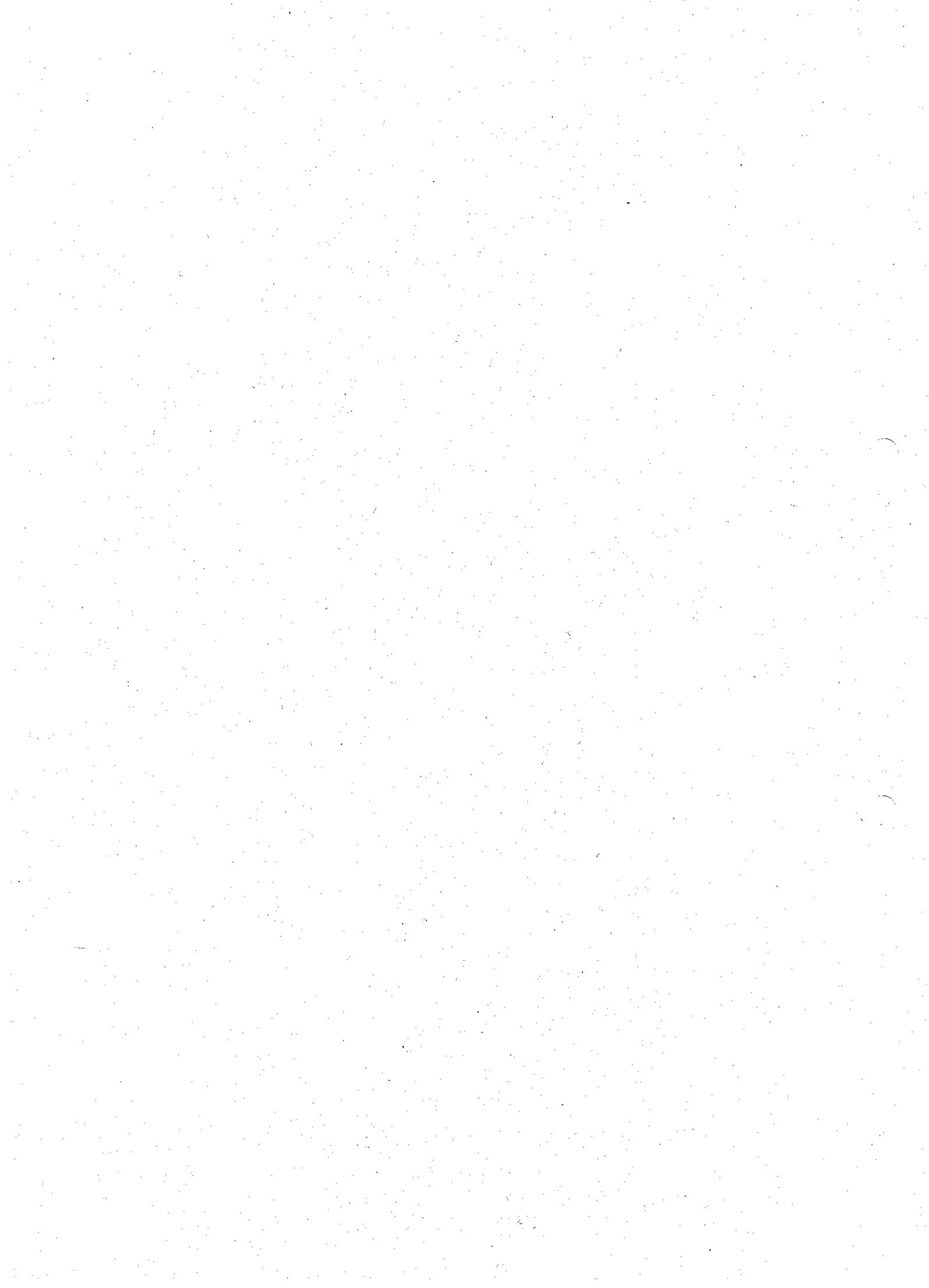
**nahversorgungsrelevante Sortimente:**

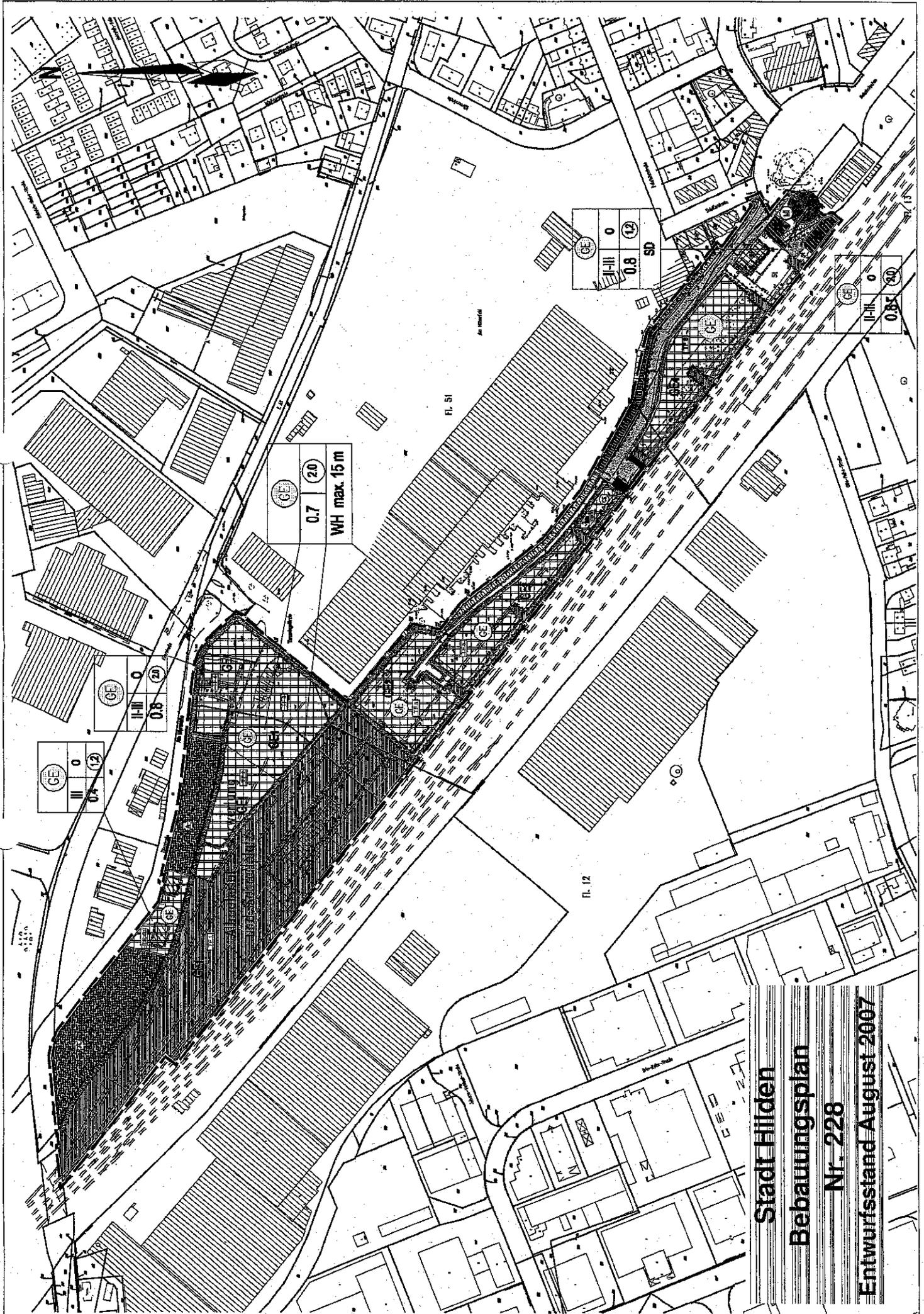
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke*, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
52.31.0	Apotheken

**zentrenrelevante Sortimente:**

52.32.0	medizinisch und orthopädische Artikel
52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen )
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren.
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.44.7	Heimtextilien ( Raumdekoration, Bettwaren )
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.46.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
52.49.5	Computer, Computerteile und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.44.2	Wohnraumleuchten ( Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten )
52.46.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten und antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

\* auch außerhalb von Nahversorgungszentren zulässig





**Stadt Hilden**  
**Bebauungsplan**  
**Nr. 228**  
**Entwurfsstand August 2007**

