



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

KOPIE

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Planungsbüro Holger Fischer
Frau Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

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

7. Mai 2007

Ihr Zeichen
Schade

Ihr Schreiben vom
03.05.2007

Unser Zeichen
III Jab / Fit

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Bauleitplanung der Stadt Hilden, Hilden-Nord

- 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich westlich des Westrings
- Bebauungsplan 66 B 2. Änderung (VEP 7) – westlich des Westrings

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB₂₀₀₄

Sehr geehrte Frau Schade,

mit Schreiben vom 3. Mai 2007 informierten Sie uns über die öffentliche Auslegung der oben genannten Planung bis zum 18. Juni 2007 sowie über die Beteiligung Träger öffentlicher Belange.

Die IHK nimmt zu dieser Planung wie folgt Stellung:

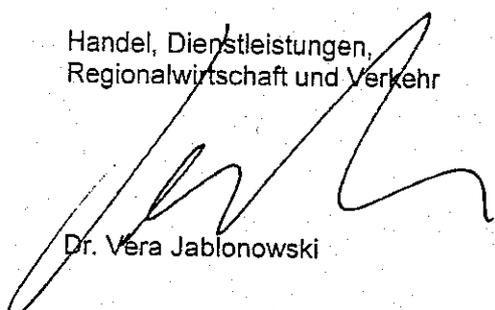
Das rund vier Hektar große Plangebiet liegt im Westen von Hilden. Es handelt sich um das Gelände des ehemaligen Kappa-Werkes. Laut Flächennutzungsplanänderung sollen hier zukünftig Sonderbauflächen (SO) anstelle des gegliederten Industriegebietes (GI) festgesetzt werden. Geplant sind zwei Sondergebiete. Das SO 1 ist für einen Bau-Heimwerker- und Gartenfachmarkt vorgesehen. Die maximale Gesamtverkaufsfläche wird auf 10.000 qm begrenzt. Die Obergrenze der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente liegt bei 800 qm. Im SO 2 soll ein Möbelfachmarkt angesiedelt werden. Die maximale Gesamtverkaufsfläche ist auf 5.000 qm begrenzt, die maximale Obergrenze der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf 500 qm.

Da die Inhalte der vorgelegten Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes dem entsprechen, was die IHK, die Stadt Hilden und der Projektentwickler im Januar 2007 vereinbart hatten, wird die Planung von uns unterstützt.

In diesem Zusammenhang erlauben Sie uns aber bitte folgenden Hinweis: Aus Sicht der IHK reicht es aus, auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche pro Sondergebiet festzuschreiben. Die Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist hier entbehrlich.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski

Kopie:
Herr Groll, Stadtplanungsamt der Stadt Hilden
Herr Kurowsky, Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungsamt der Stadt Hilden

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Planungsbüro
Holger Fischer
Stadt und Umweltplanung

Konrad Adenauer Str. 16
35440 Linden

Ihr Schreiben 3.5.07
Aktenzeichen 63-2
Datum 18. Juni 2007

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

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Flächennutzungsplan **44. Änderung der Stadt Hilden**
Bebauungsplan **Nr. 66 B – 2. Änderung**
Beteiligung gem. **§ 3 Abs. 2 BauGB**
Bereich **westlich des Westrings**

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**

Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung:

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

Artenschutz:

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

Eingriffsregelung:

Die Planung bedingt keine über das bestehende Baurecht hinaus gehenden neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es werden keine Anregungen gemacht.

Untere Wasserbehörde:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken erhoben.

Untere Bodenschutzbehörde:

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Dienstgebäude
Goethestr. 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104 99 0

Fax (Zentrale)
02104_99_4444

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

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504
BLZ 301 502 00
Postbank Essen

Aus **planungsrechtlicher** Sicht:

Die Anregungen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 8. Dez. 2006 und 25. Jan. 2007 (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sind in das städtebauliche Konzept eingearbeitet worden. Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses und weiter um Benachrichtigung wann der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 Abs. 5 LPlG ist an die Bezirksregierung ohne regionalplanerische Bedenken am 30. Mai 2007 weitergeleitet worden.

Im Auftrag

Saxler



Erkrath • Postfach 1154 • 40671 Erkrath

 Stadtverwaltung Hilden
 Stadtplanungsamt
 Am Rathaus 1
 40 721 Hilden

61 - Planungsamt -

 Schimmelbuschstraße 11-13
 Auskunft erteilt Herr Weis
 Zimmer 305
 Telefon 0211-2407-6107
 Telefax 0211-2407-6010
 Email alexander.weis@erkroth.de

 Ihr Zeichen
 Schade

 Ihre Nachricht vom
 03.05.07

 Mein Zeichen
 We

 Datum
 31.05.07

44. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung (VEP 7) – westlich des Westrings
 Beteiligung gem. § 4(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Erkrath bringt folgende Anregungen zu o.a. Bauleitplänen vor:

Die zulässige Verkaufsfläche sollte pro einzelner zentrenrelevanter Randsortimentsgruppe auf maximal 150 qm Verkaufsfläche begrenzt werden, damit einzelne Sortimente nicht ein entsprechendes Eigengewicht erhalten und damit negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Unterfeldhaus und Alt – Erkrath zu befürchten sind.

Die Verträglichkeitsanalyse der BBE Unternehmensberatung geht davon aus, dass sich die allein durch dieses Projekt verursachten Umsatzverlagerungen in den zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Städte unterhalb der Spürbarkeitsschwelle bewegen werden.

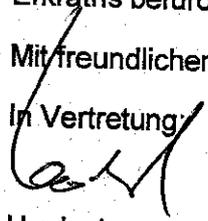
Wie im Gutachten erläutert, ist es ein Leitziel des Hildener Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Nordwesten Hildens zu konzentrieren. Somit ist davon auszugehen, dass in diesem an Erkrath grenzenden Bereich weitere vergleichbare Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund regt die Stadt Erkrath an, die durch die zentrenrelevanten Randsortimente verursachten Umsatzverlagerungen, die bei jedem einzelnen Projekt für sich genommen keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Umgebung (einschließlich der Hildener Innenstadt) haben mögen, summarisch zu betrachten und in Abstimmung mit dem Kreis eine Höchstgrenze der Verkaufsflächen für die

zentrenrelevanten Randsortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Summe festzulegen.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass eine Vielzahl großer Einzelhandelsflächen mit entsprechenden Flächen für zentrenrelevante Randsortimente in der näheren Umgebung Erkraths – insbesondere in Düsseldorf – außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geplant bzw. realisiert werden. Aufgrund dieser zahlreichen Einzelprojekte werden in der Summe negative Auswirkungen auf den Einzelhandel der zentralen Versorgungsbereiche Erkraths befürchtet.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung


Holst

Techn. Beigeordneter

DER BÜRGERMEISTER

Wirtschaftsförderung und Stadtplanung



Stadtverwaltung - Postfach 10 06 61 - 40770 Monheim am Rhein

Stadtverwaltung Hilden
Stadtplanungsamt
Frau Dipl.-Ing. Schade
Am Rathaus 1
40721 Hilden



Produktbereich:
Stadtentwicklung

Auskunft erteilt:
Herr Burnus
Rathaus, Zimmer 222

Telefon: 02173 951-612
Telefax: 02173 951-619

eMail: iburnus@monheim.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
03.05.2007

Mein Zeichen (bitte stets angeben!)
61-13-07 Bu

21.5
23.5
Datum
10.05.2007

Planung der Stadt Hilden

- 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hilden für einen Bereich westlich des Westrings
- Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung (VEP 7) – westlich des Westrings

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung § 4 (2) BauGB zu der o.g. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung bringt die Stadt Monheim am Rhein zu der Schaffung von ca. 10.000 m² Verkaufsfläche des OBI Bau- und Gartenmarktes und von ca. 3.500 m² Verkaufsfläche des Möbelmarktes Boss keine Anregungen vor.

Das Plangebiet liegt Luftlinie ca. 10 km vom Zentrum der Stadt Monheim am Rhein entfernt. Über die A 59 ab der Anschlussstelle Monheim/Langenfeld und der Abfahrt Düsseldorf-Benrath ist das Plangebiet mit dem individuellen Verkehrsmittel relativ zügig zu erreichen.

Mit der Planung „Sondergebiet westlich des Westrings“ sollen ca. 13.500 m² zusätzliche Verkaufsfläche geschaffen werden. Gewisse Agglomerationswirkungen sind gemäß BBE-Gutachten an diesem Projektstandort zu erwarten, die sich in der Präsenz einiger Möbel- und Küchenanbieter im unmittelbaren Standortumfeld ergeben. Genannt werden das Möbelhaus Vonnahme, der Möbeldiscounter Chic & mit, Möbel Ric, Baby Bellmann und Küchen Plana. Insgesamt werden vom Gutachter die Agglomerationsauswirkungen nicht so stark eingeschätzt.

Rathausplatz 2, 40789 Monheim am Rhein
Telefon: 02173 951-9, Telefax: 02173 951-899

Bürgertelefon: 02173 951-000
montags – freitags von 08:00 bis 12:00 Uhr

E-Mail: info@monheim.de
Internet: <http://www.monheim-am-rhein.de>

Öffnungszeiten des Produktbereiches:
montags, dienstags, mittwochs von 08:00 bis 12:00 Uhr
donnerstags von 10:00 bis 12:00 und 15:00 bis 17:30 Uhr
freitags von 08:00 bis 11:30 Uhr

Öffnungszeiten des Bürgerbüros:
montags, dienstags, donnerstags von 07:30 bis 17:30 Uhr
mittwochs und freitags von 07:30 bis 12:00 Uhr

Bankverbindungen der Stadtkasse:

Stadtparkasse Düsseldorf
Raiffeisenbank Rhein-Berg eG
Deutsche Bank Monheim
Dresdner Bank Langenfeld
Deutsche Postbank Köln

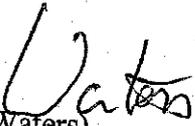
Konto-Nr.	Bankleitzahl
87006615	300 501 10
3 093 018	370 695 21
4 131 777	300 700 10
6 507 050	300 800 00
7 70-504	370 100 50

Die Gutachter gehen davon aus, dass sich die Abschöpfungsquote beider Märkte im Wesentlichen auf das Stadtgebiet von Hilden beschränken wird. Zum erweiterten Einzugsgebiet können lediglich die an Hilden angrenzenden Stadtteile der umliegenden Städte Erkrath, Langenfeld und Düsseldorf zählen.

Negative Auswirkungen auf den Einkaufsstandort Stadt Monheim am Rhein werden also durch die Planung der Stadt Hilden nicht erwartet, da es sich bei der Sondergebietsplanung um eine Verlagerung eines bereits existierenden Baumarktes –allerdings mit einer einhergehenden Verkaufsflächenvergrößerung– innerhalb des Stadtgebietes Hilden handelt.

Diese Einschätzung wird durch die Stadt Monheim am Rhein geteilt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Waters)

H / Groll
& KtW.



Handwerkskammer

Düsseldorf

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Unser Zeichen:	He-go
Ansprechpartner:	Herr Hermann
Durchwahl:	0211/8795-322
Zimmer:	223
Datum:	15. Juni 2007
Telefax:	0211/8795-344
e-mail:	hermann@hwk-duesseldorf.de

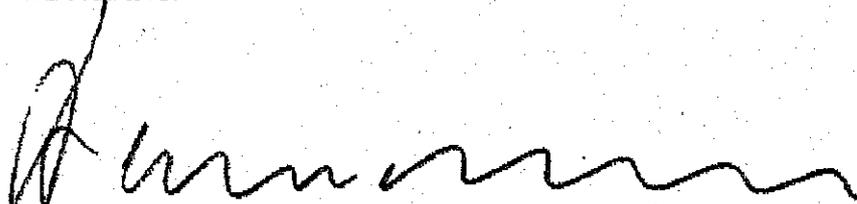
Bauleitplanung der Stadt Hilden, Hilden Nord

- 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich westlich des Westrings
 - Bebauungsplan 66 B 2. Änderung (VEP 7)
- hier: Stellungnahme zur Offenlage

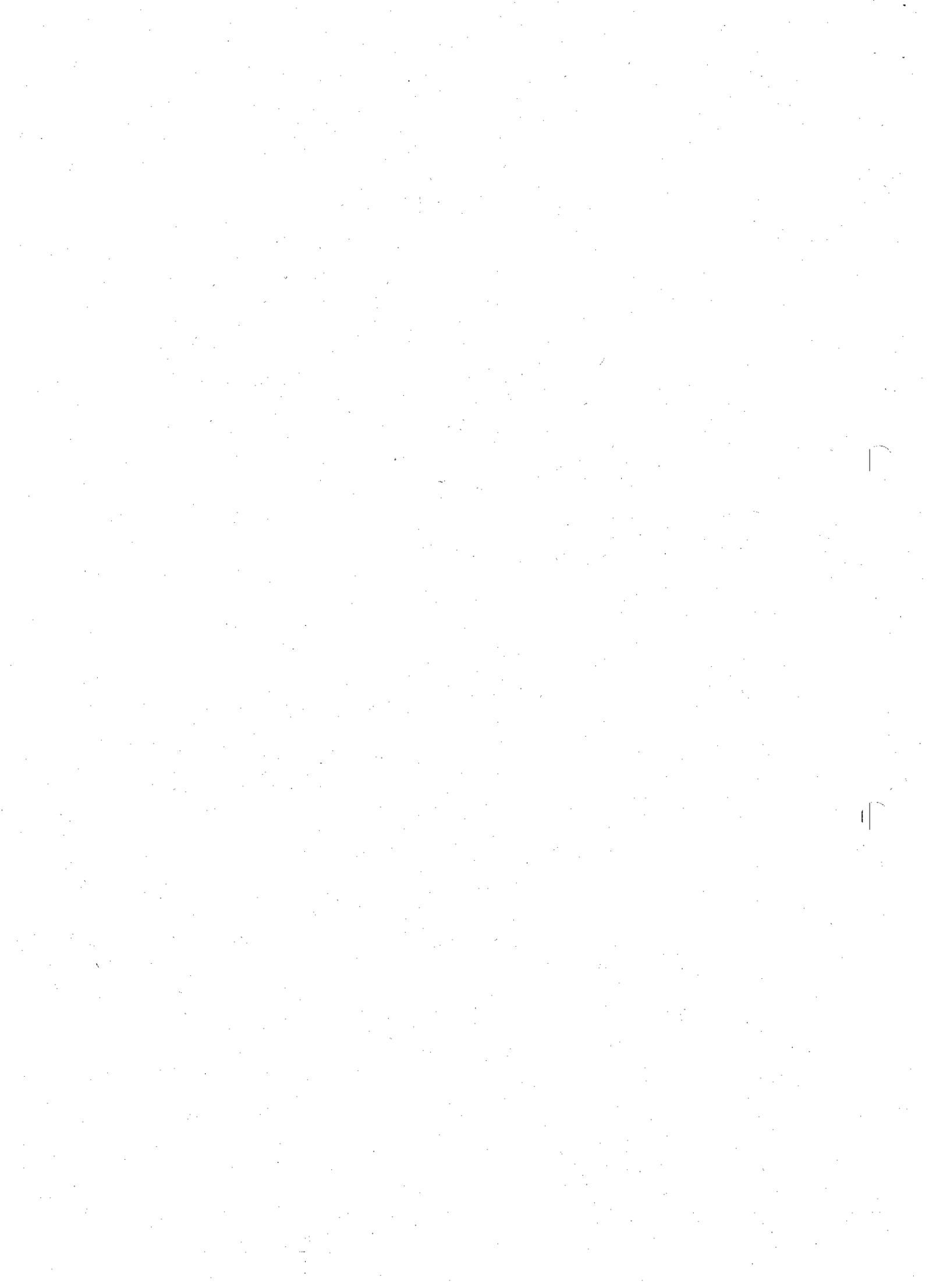
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die uns zugegangenen Planunterlagen, die Antwort der Stadt Hilden auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung sowie unsere abermalige Rücksprache mit dem Städtischen Planungsamt und teilen Ihnen mit, dass zu den Entwürfen der o.g. Bauleitplanungen aus unserer Sicht keine Anregungen vorgetragen werden. Die von uns zu vertretenden Belange sind mit den vorgesehenen Darstellungen und Festsetzungen berücksichtigt worden.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF



Hermann



Stadtverwaltung • Postfach 10 07 63 • 40807 Mettmann

Der Bürgermeister

Stadtverwaltung Hilden
Stadtplanungsamt

Am Rathaus 1
40721 Hilden



Ihr Schreiben: 3.5.2007

Mein Zeichen: FB 3.1/Br

Dienststelle: FB 3.1 Stadtplanung

<http://www.mettmann.de>

eMail: bernd.brinks@mettmann.de

Durchwahl: 980 - 311 Fax: 980 - 305

Name: Herr Bernd Brinks

Datum: 22.6.2007

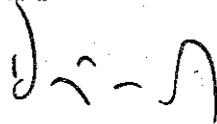
44. Flächennutzungsplanänderung / Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung
Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB

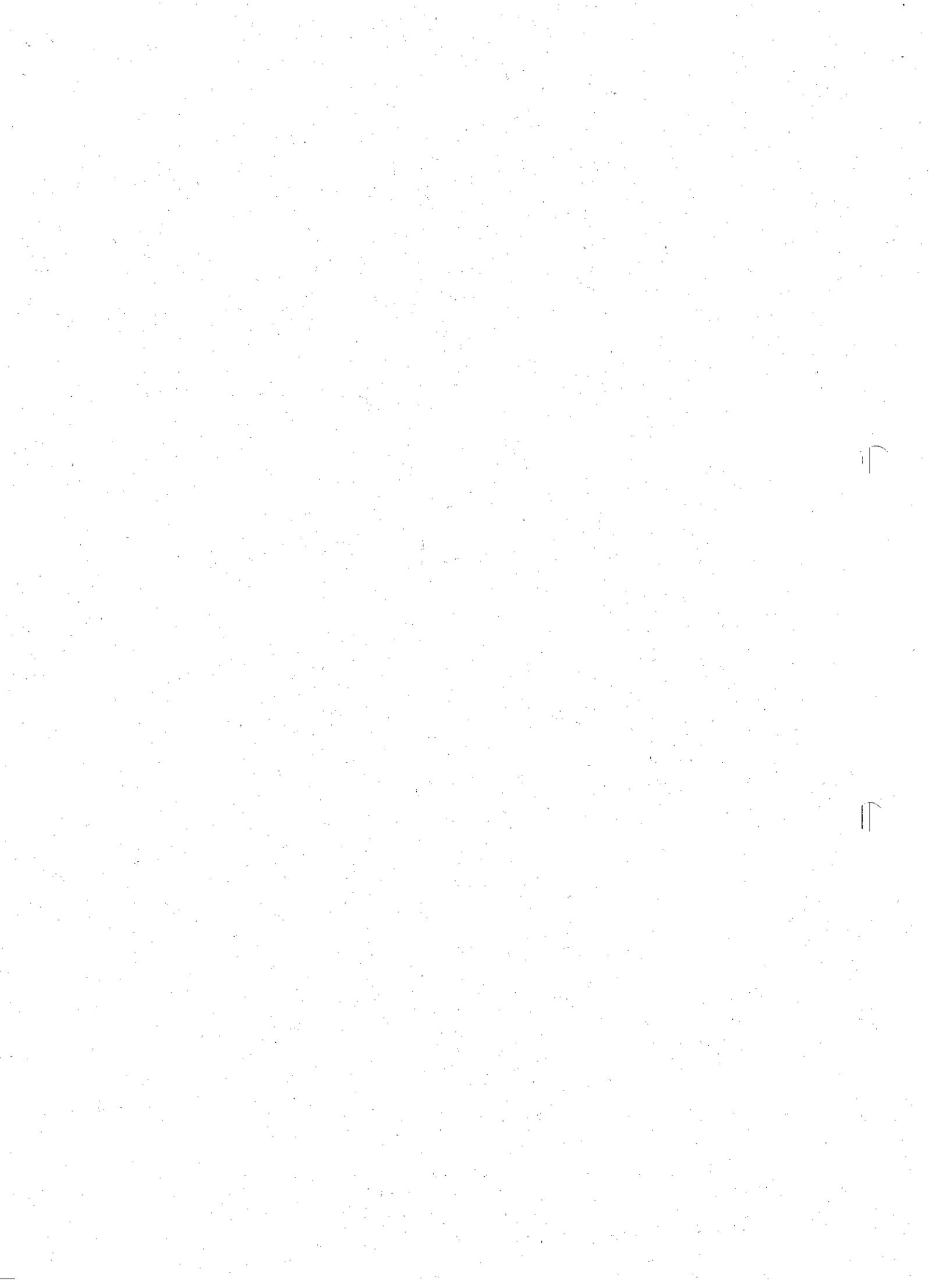
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o. g. Planungen werden keine Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.





An die Stadt Hilden
- Planungs- und Vermessungsamt -

Rathaus
40721 Hilden



Bund für Umwelt-und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Kirchhofstr.28
40721 Hilden
Tel. 02103/65030

Hilden, den 22.06.2007

Betr.: 44. Änderung des Flächennutzungsplanes Westlich des Westrings,
Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änd. (VEP 7)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir halten diese Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan in seinen Grundzügen für ein Beispiel einer vernünftigen, zukunftsorientierten Stadtplanung:

1. Es handelt sich um eine Umwidmung einer Fläche wegen geänderter Marktbedingungen,
2. Es wird keine neue Fläche als SO - Fläche beansprucht und
3. Der Standort bietet sich als einer der unproblematischen Mobilfunk-Antennen-Standorte für ein Mobilfunkkonzept der Stadt Hilden an, das im Rahmen dieser FNP(im Zusammenhang mit VEP) - Abwägung auch in die Planungen Einzug halten sollte. Hier möchte ich das für Attendorf und jüngst auch für Erkrath beschlossene Mobilfunk-Versorgungs-konzept als Beispiel nennen. Die Rückweisung unserer Anregungen wegen sachfremder FNP-Argumentation beruht auf dem Missverständnis, dass wir in der Überschrift unserer Stellungnahme uns lediglich auf das FNP-Verfahren bezogen hatten. Allerdings wollten wir eigentlich die Anregungen zu beiden Verfahren „in einem Zuge“ behandelt wissen. Dies sollte jetzt möglich sein und insofern dieser Bereich als einer von ca. 5-6 in Hilden nötigen, möglichen und unproblematischen Standorten von Mobilfunkmasten erhalten bleiben.

Einige weitere Anmerkungen und Anregungen möchten wir zu dieser Bebauungsplanung noch geben:

1. Der unter Punkt 3 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung möchte ich aus baurechtlicher Sicht gar nicht widersprechen. Dennoch möchte ich darauf verweisen, dass im Istzustand ca. 19.000 QM Grünbereiche waren und diese Bereiche lagen in größerem Umfang in dem für die Naturvernetzung wichtigen westlichen Bereich. Deshalb rege ich an, die Planung an diese Situation anzupassen und zumindest den Grünbereichen und der Naturvernetzung einen mindestens 5 Meter breiten Streifen an der westlichen Grundstücksgrenze zusätzlich zu belassen. Auf diese Art sollte es möglich sein, in Richtung auf die frühere Flächenrelationen zu optimieren und dem Ruf „nachhaltig“ arbeitender Unternehmen – durch BUND-Kooperation ökologisch orientierter OBI folgt recyclingorientiertem Wellpappenwerk Kappa/AssiDomän – gerecht zu werden.
2. Für die vorgesehene Versickerung eines wesentlichen Teils des Regenwassers sind die dafür notwendigen Flächen nicht ausgewiesen. Hier sollte zusätzlich ein Gründach zur temporären Regenrückhaltung vorgesehen werden. Und schon jetzt sollten dort auch die notwendigen Haltevorrichtungen für Solarnutzung (Solarthermie und Fotovoltaik) vorgesehen und damit eine im Sinne des Klimaschutzes zukunftsfähige Planung realisiert werden.
3. Auf dem beiliegenden Plänen konnte ich keine Fahrradabstellanlagen erkennen. Hierzu rege ich an überdachte Fahrradabstellanlagen in ausreichend berechneter Zahl (mindestens 15% der Anzahl der PKW-Parkplätze) einzuplanen und zu realisieren.

In der Hoffnung, dass diese Anregungen auf mehr Wohlwollen treffen, als unsere früheren Vorschläge

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des **BUND**

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

Stadt Hilden
Stadtplanungsamt

Am Rathaus 1

40721 Hilden

Regionalniederlassung Niederrhein

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: 19.07.07

Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung (VEP 7) Bereich: Westlich des Westrings, Hilden-Nord

hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 03.05.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.a. Plangebiet wird im Osten von einem Abschnitt der freien Strecke der Landesstraße 282 (Westring) begrenzt: **Abschnitt 1, Stat. 0,215 bis Stat. 0,285**. Baulastträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Gegen den o.a. Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben, wenn folgende Punkte beachtet werden:

- Die Errichtung eines Werbepylons unmittelbar im Kreuzungsbereich „L 282 Westring/ Stichstraße Westring/ Auf dem Sand“ wird nicht gestattet. Anlagen der Außenwerbung bedürfen gemäß § 28 StrWG NW der gesonderten Genehmigung bzw. Zustimmung der hiesigen Niederlassung.
- Gemäß Verkehrsgutachten wird die Umstellung der Signalsteuerung für den Knotenpunkt „L 282 Westring / Auf dem Sand“ empfohlen. Die hiesige Niederlassung wird erst nach Fertigstellung der geplanten Bebauung und der hieraus resultierenden Verkehrsentwicklung darüber entscheiden, ob eine Umstellung der Signalsteuerung notwendig wird. Die evtl. anfallenden Kosten einer Umstellung der Signalsteuerung trägt die Stadt als Veranlasser. Eine Koordinierung der Signalanlagen Knotenpunkte „L 282 Westring/ Stichstraße Westring/ Auf dem Sand“ und „L 85 Hülsenstraße/ L 85 Ellerstraße/ L 282 Westring“ wird seitens der hiesigen Niederlassung nicht in Erwägung gezogen.
- Zugänge und Zufahrten zur L 282 werden nicht gestattet.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 5319/5972/0701

Regionalniederlassung Niederrhein

Breitenbachstr. 90 · 41065 Mönchengladbach
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach
Telefon: 02161/409-0

- Das o.a. Plangebiet ist zur L 282 hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.
- Ausgehende Blendeinwirkungen von Parkplätzen zur L 282 sind durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Budnick

(Budnick)

Postanschrift: STADT HAAN POSTFACH 1665 42760 Haan
An die
Stadtverwaltung Hilden
Stadtplanungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden



Lieferanschrift: 42781 Haan, Kaiserstraße 85
Dienstgebäude: Alleestraße
Dienststelle: Planungsamt
Zimmer-Nr: 111
Telefonzentrale: 02129 / 911 - 0
Tel. Durchwahl: 02129 / 911 - 322
Telefax: 02129 / 911 - 591
E-Mail: planungsamt@stadt-haan.de
Auskunft erteilt: Frau Scharf
Mein Zeichen: Scha
Ihr Zeichen:

Haan den, 11.06.2007

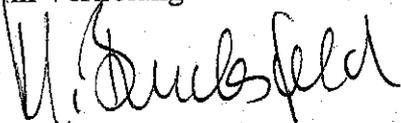
Betreff: - 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich westlich des Weststrings
- Bbauungsplan Nr. 66B, 2. Änd. (VEP 7) „Westlich des Weststrings“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (2) BauGB

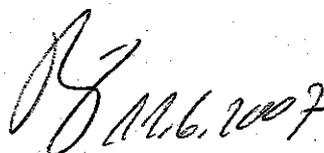
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 03.05.2007 ist die Stadt Haan im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB um Stellungnahme zu den o. a. Bauleitplänen aufgefordert worden. Grundsätzlich bestehen gegen die vorgelegten Planungen keine Bedenken. Vorsichtshalber werden folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:

1. Die seitens der Stadt Haan bereits mit Schreiben vom 15.11.2006 vorgetragene Anregung Nr. 3 wird aufrecht erhalten, da die gesamthaften Auswirkungen der vorgelegten Planung erst nachvollzogen werden können, wenn auch die Bauleitplanung für den bisherigen Altstandort (14. Änderung des BP 148) fortgeführt wird und feststeht, welche Arten von Nutzungen hier für zulässig erklärt werden. Sofern im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes einzelhandelsbezogene Nutzungsänderungen beantragt werden, bittet die Stadt Haan um entsprechende Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Möbelanbieter Trends und Ostermann im Industriegebiet Haan-Ost gemäß den Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bbauungsplanes Nr. 40b zusammen eine Verkaufsfläche von 32.000 qm und nicht wie in der Verträglichkeitsanalyse der BBE Unternehmensberatung auf S. 27 dargestellt von 38.000 qm aufweisen.
3. Der in der Verträglichkeitsstudie der BBE Unternehmensberatung angedachte Einzugsbereich von Möbel Boss und OBI kann für den Möbelmarkt nicht nachvollzogen werden. Aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten Möbelmarktes zu anderen Anbietern und der größeren räumlichen Distanzen die Kunden üblicherweise im Rahmen des Möbelkaufes zurücklegen, wird der Einzugsbereich der Zone II deutlich größer ausfallen.

Mit freundlichen Grüßen
(in Vertretung)


Bucklesfeld
(1. Beigeordneter)


11.6.2007

Busverbindung zum Rathaus: Linie 742, SB50, 784, 786, 01, 692

Bankverbindungen:

Stadtsparkasse Haan
Postbank Essen

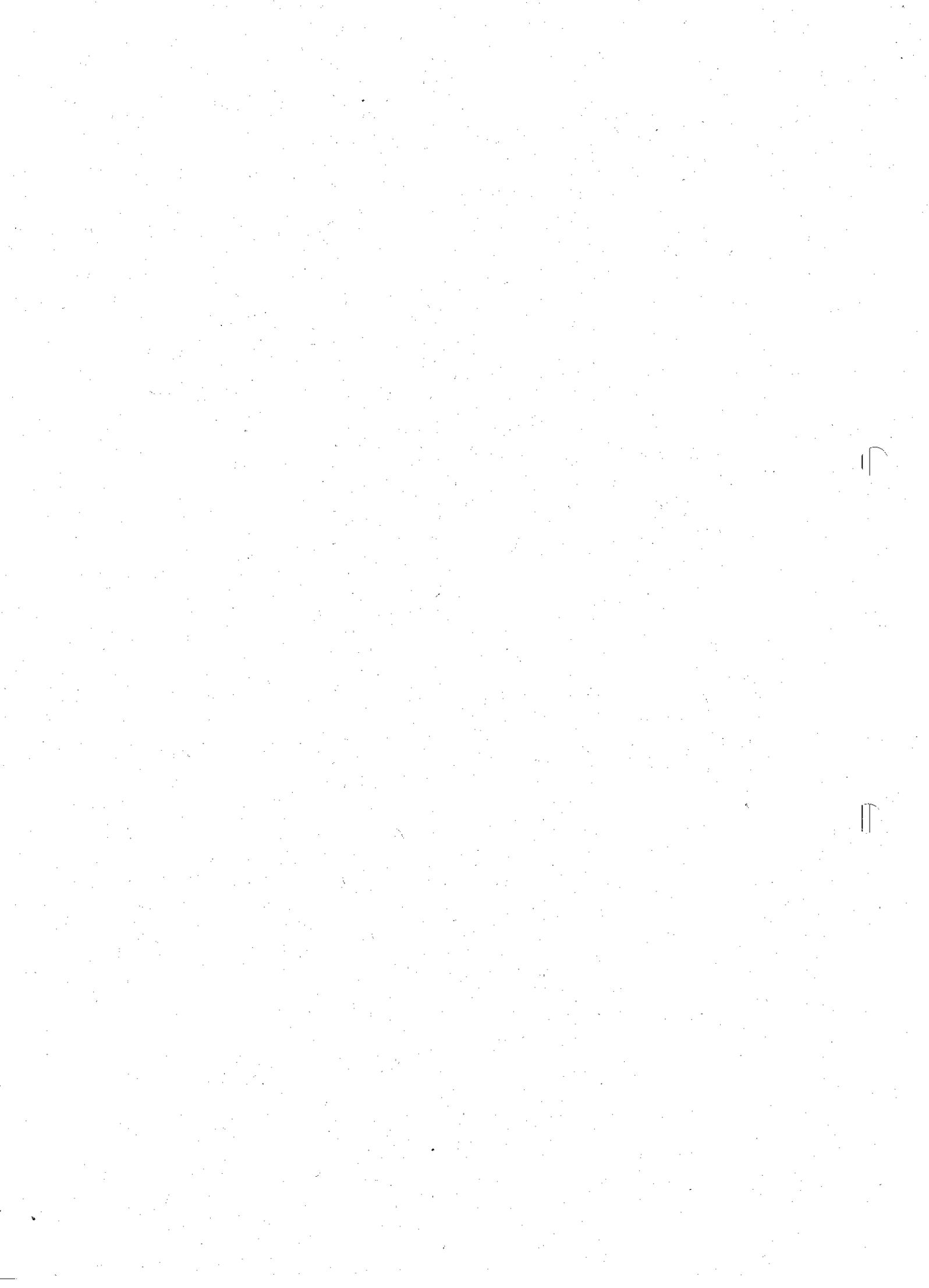
BLZ 303 512 20
BLZ 360 100 43

Kto.-Nr. 20 70 01
Kto.-Nr. 14 15 - 435

Dresdner Bank
Commerzbank
Dresdner Bank 24

BLZ 342 800 32
BLZ 300 400 00
BLZ 342 700 24

Kto.-Nr. 6 36 00 02
Kto.-Nr. 6 90 07 73 00
Kto.-Nr. 3 10 07 57





Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 61, 40200 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Stadtplanungsamt
Am Rathaus 1.
40721 Hilden



Handwritten signature/initials

Kontakt
Herr Risch
Zimmer
4048
Telefon
0211.89-96734
Fax
0211.89-36734
E-Mail
horst.risch@
stadt.duesseldorf.de
Datum
18.06.2007
AZ
61/2 - ri

Bauleitplanung der Stadt Hilden, Hilden-Nord

44. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich westlich des Westrings

Bebauungsplan 66 B 2. Änderung (VEP I) – westlich des Westrings

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der geplanten Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes im Norden von Hilden westlich des Westrings handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment von dem negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen der Stadt Düsseldorf ausgehen könnten. In der Stellungnahme zur Beteiligung gem. § 4 Abs 1 BauGB wurde daher angeregt, eine Verträglichkeitsanalyse vorzulegen, die mögliche Auswirkungen auf die Stadt Düsseldorf untersucht. Diese Anregung wurde nun berücksichtigt durch Vorlage der von der Fa. BBE erstellten Auswirkungsanalyse. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass mögliche Umsatzverlagerungen in den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte sich unterhalb der Spürbarkeitsschwelle bewegen.

Weitere Anregungen seitens der Stadt Düsseldorf werden somit nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Richard Erben

Telefonzentrale
0211.89-91

Internet
www.duesseldorf.de/
buergerinfo/61
planung@
stadt.duesseldorf.de

Sprechzeiten
Dienstag und Donnerstag
9.00 bis 13.00 Uhr

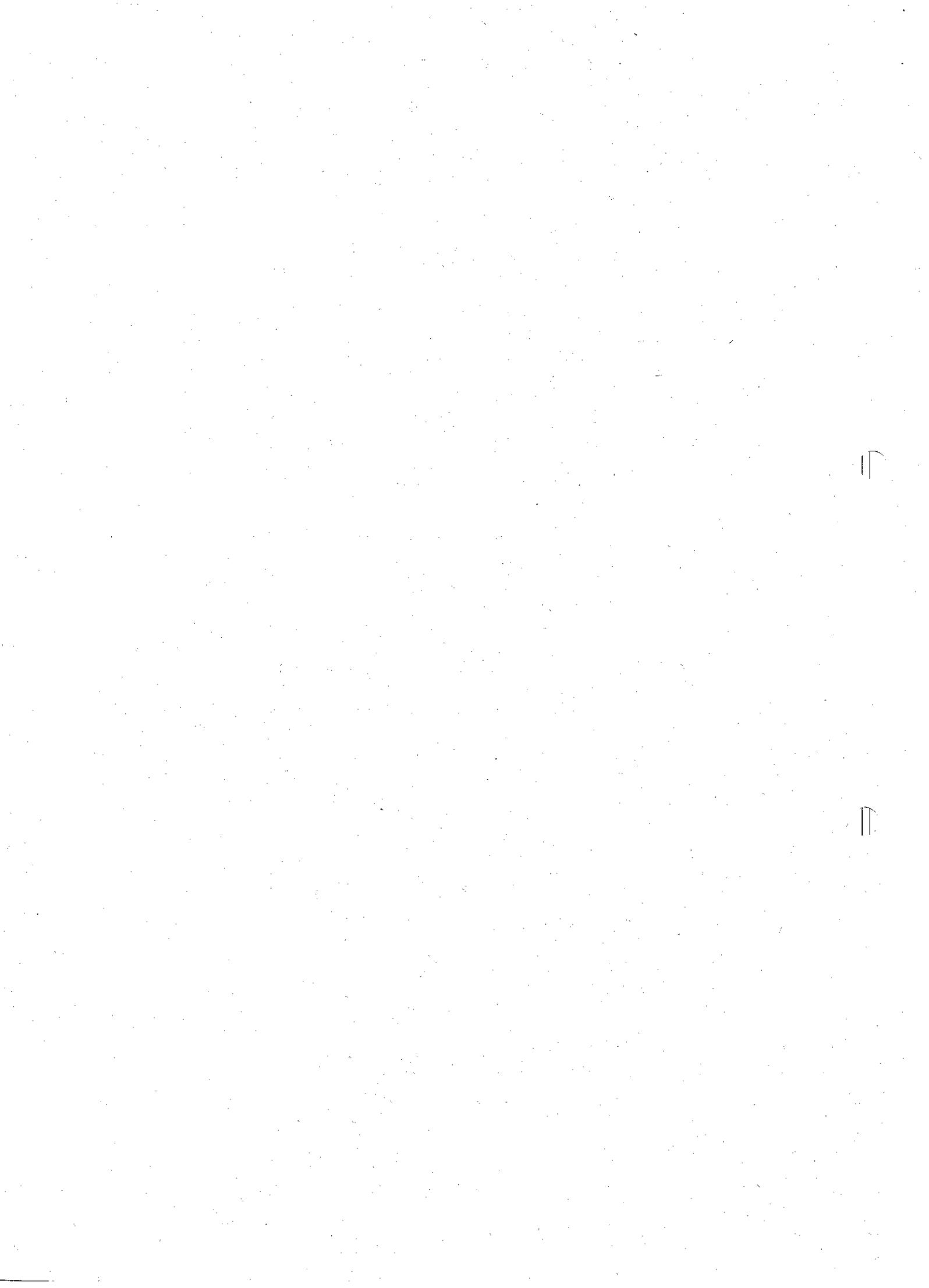
Bus
780, 782, 785 Feuer-
bachstraße oder Uni-
Kliniken, SB 50, 723, 827
Uni-Kliniken

Bahn
701, 706, 707, 711, 713,
716 Auf'm Hennekamp

S-Bahn
S 6, S 7 D-Volksgarten, S
8, S 11 D-Bilk

Stadtparkasse Düssel-
dorf
10 000 495
BLZ 300 501 10

Postbank Essen
3269-431
BLZ 360 100 43





Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Telefon 0211 5778-237

Fax 0211 5778-134

Bürgermeister
der Stadt Hilden
– Fb1-Planung -
Postfach 880



poststelle@brd.nrw.de

40708 Hilden

Zimmer 237

Auskunft erteilt:

Herr Ohk - Immissionsschutz

Frau Marschollek - Wasserwirtschaft

Aktenzeichen

53.1.14.02.5.5-092/07

bei Antwort bitte angeben

**Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung, westlich des Westrings und
44. Änderung des Flächennutzungsplanes**
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 03.05.2007, Az.:
Schade

Datum: 24.05.2007

1. Immissionsschutz

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen.

2. Wasserwirtschaft

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme vom 17.01.2007 zum B-Plan sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Anregungen vorzubringen.

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

Im Auftrag

(Ohk)

Zahlungen an:

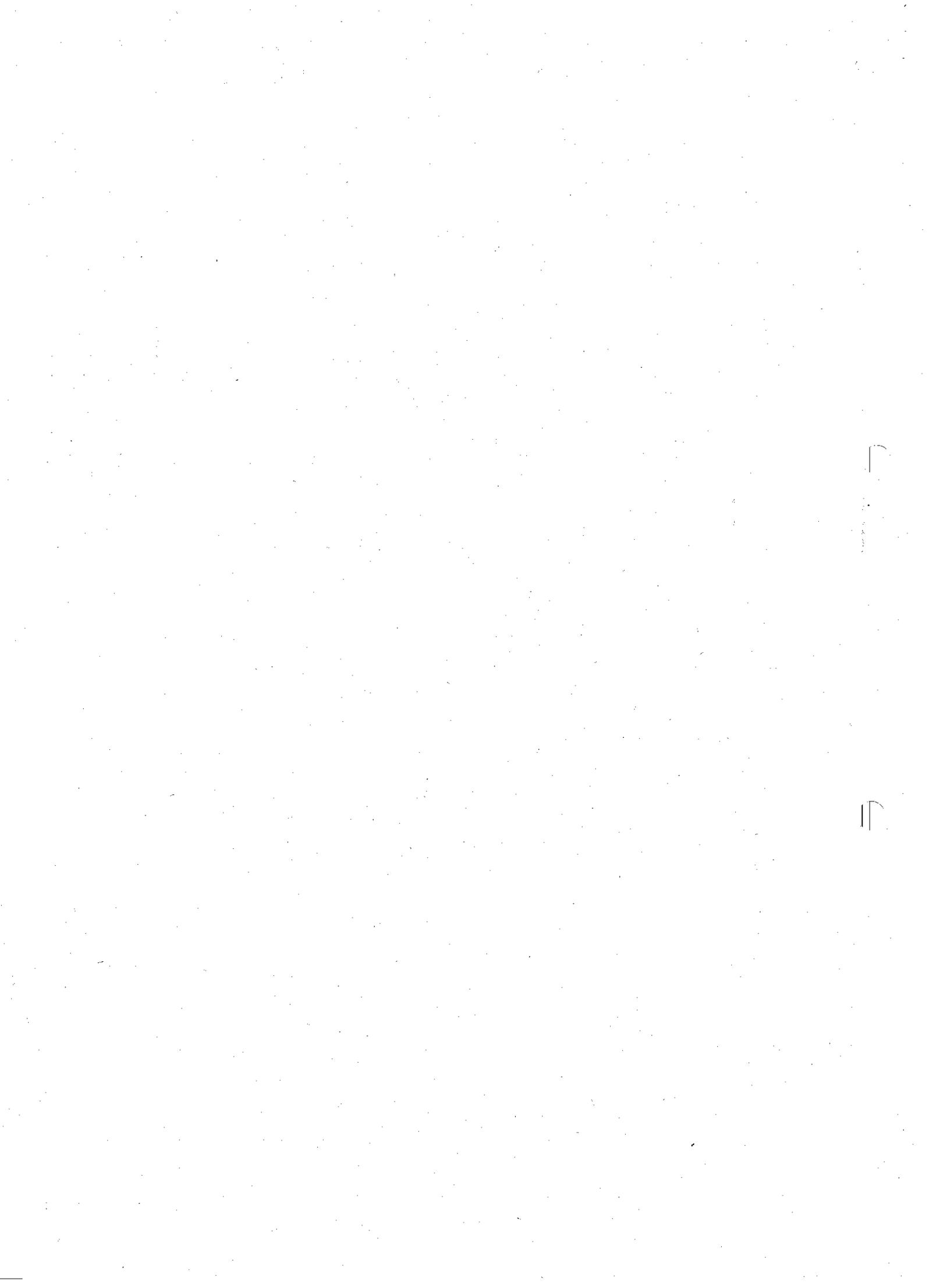
Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 West LB AG

IBAN:

DE41300500000004100012



Telefon 0211.582-01
Fax 0211.582-1966

rheinbahn@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de

Rheinbahn AG
Hauptverwaltung
Hansaallee 1
D-40549 Düsseldorf

Postfach 10 42 63
D-40033 Düsseldorf



Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 10 08 80
40708 Hilden

Ansprechpartner Herr Knab
Abteilung T 102
Zimmer 172
Telefon 02 11 582-1023
Fax 02 11 582-1047
E-Mail

S. b. / R. G.

Ihr Zeichen
Planungsbüro
H. Fischer

Unser Zeichen
T 1028 Kn/Mer

Ihre Nachricht vom
03.05.2007

Datum
01.06.2007

- 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich westlich des Westrings
- Bebauungsplan 66 B 2. Änderung (VEP 7) - westlich es Westrings

Vorstand:
Dirk Biesenbach
Sprecher des Vorstandes

Peter Ackermann
Vorstand
Personal und Betrieb

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Ratsherr
Rolf-Jürgen Bräer

Amtsgericht Düsseldorf
HRB 562

Ust.-Id.-Nr.
DE 119270557

Steuernummer
103/5705/0897

Dresdner Bank AG
Düsseldorf
BLZ 300 800 00
Konto 3 227 443 00

Stadtparkasse
Düsseldorf
BLZ 300 501 10
Konto 100 127 06

Commerzbank AG
Düsseldorf
BLZ 300 400 00
Konto 322 21 55

Mit Bus und Bahn
zur Hauptverwaltung

U-Bahn
Ⓜ Rheinbahnhaus
U74 U76 U77
Ⓜ Belsenplatz
U70 U75

Bus
Ⓜ Belsenplatz
828 833 834 835
836 862

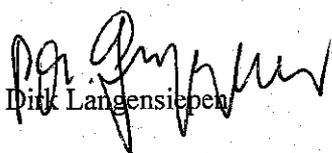
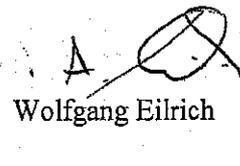
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Planung bestehen unsererseits weiterhin keine Anregungen.

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 25.01.2007, welches weiterhin Gültigkeit besitzt.

Mit freundlichen Grüßen

Rheinbahn AG

 
Dirk Langensiepen Wolfgang Eilrich

11

12



BÜRGERVEREIN
HILDEN-MEIDE e.V.

www.bv-hilden-meide.de

BV Hilden-Meide • Postfach 100151 • 40701 Hilden

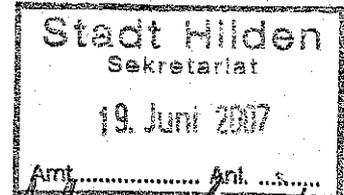
Bürgermeister der Stadt Hilden
Herr Günter Scheib
Im Rathaus

40721 Hilden

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
St.

Datum
17.6.2007



Dec IV/1
b. in Bepl. Verkehrsbüro
und Mitteilung über weitere Verkehr
a. Bsp. von
19.6. 19.6. he

Betr.: Anregung zur Verkehrsanbindung OBI-Markt/Westring 7

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Scheib,

der BV Hilden-Meide hat auf seiner Vorstandssitzung am 11.6.2007 über die Neuansiedlung eines großen Baumarktes und die damit verbundene Verkehrssituation beraten. Als Ergebnis unserer Beratung bitten wir zu prüfen, ob nicht die Einrichtung eines Kreisverkehrs statt der jetzt vorhandenen Ampel eine leistungsfähigere Verkehrsanbindung verspricht. Wir verweisen hierzu auf die gelungene Anbindung des neuen Bauhaus-Marktes in Düsseldorf-Hassels bzw. Reisholz.

Mit freundliche Grüßen

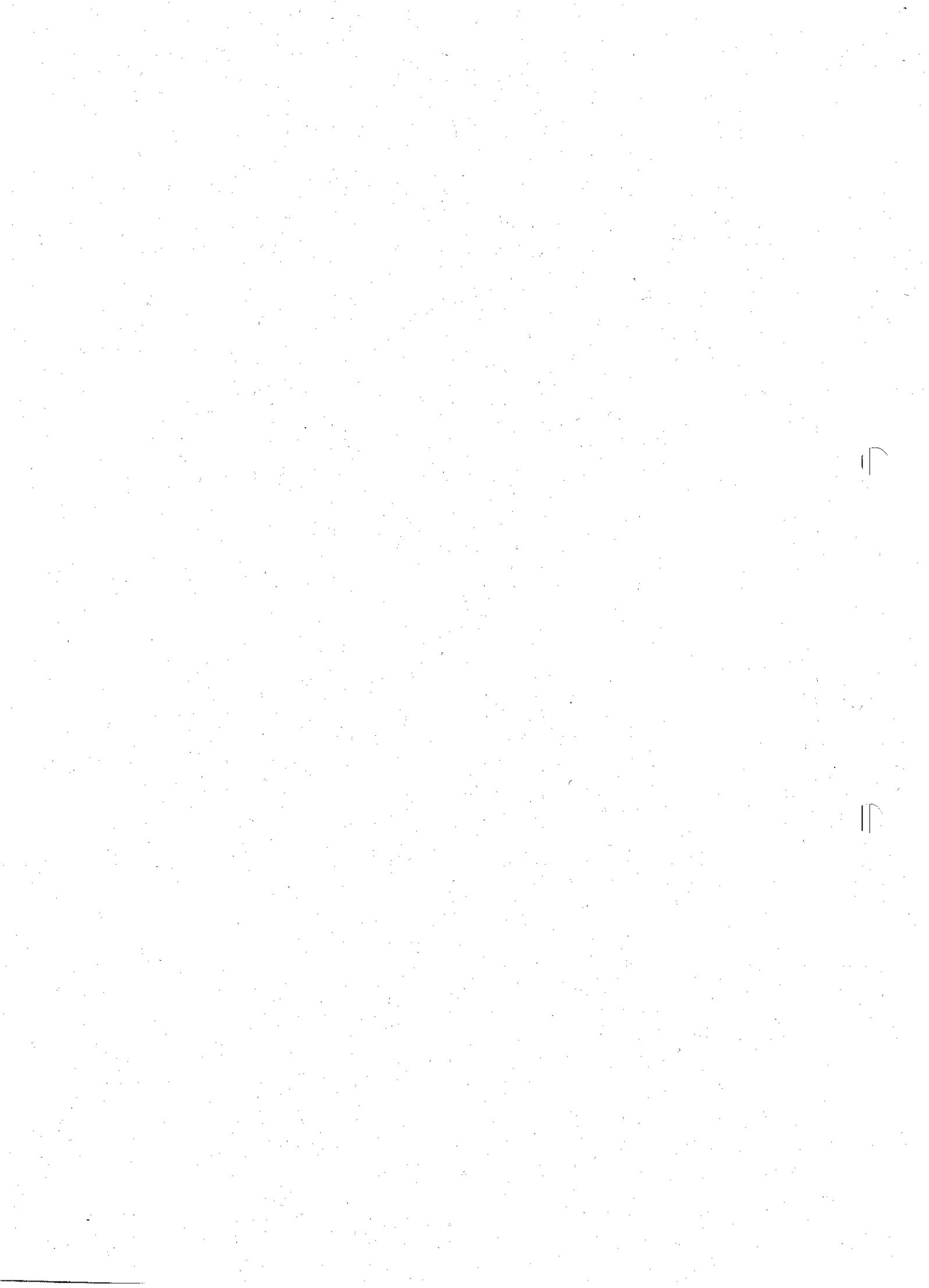
BÜRGERVEREIN HILDEN-MEIDE e.V.

Gabriele Steinfeld

Gabriele Steinfeld
1. Vorsitzende

Geschäftsführender Vorstand gem. § 26 BGB:
Gabriele Steinfeld, 1. Vorsitzende, Tel. 02103-22205
Bodo Pötschke, 2. Vorsitzender, Tel. 02103-40763
Günter Springorum, 1. Kassenwart, Tel. 02103-42501

Vereinsregister:
AG Langenfeld Rheinl. VR 311
Bankverbindung:
Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert (334 500 00), Konto 34 303 404



ANWALTSOZIELTÄT STURM & SCHRÖDER

ANWALTSOZIELTÄT STURM & SCHRÖDER - POSTF. 13 06 21 - 42033 WUPPERTAL

Stadt Hilden
Der Bürgermeister
Planungs- u. Vermessungsamt
Postfach 10 08 80

40708 Hilden



Michael Schröder

Rechtsanwalt ¹⁾

Kerstin Fösig

Rechtsanwältin ^{1,2)}

Dirk Bruckhaus

Rechtsanwalt ^{1,3)}

Theodor Sturm

Rechtsanwalt (bis 2001)

Telefon: 0202 / 248 150

Telefax: 0202 / 248 15-22

e-mail: profilaw@t-online.de

Bitte stets angeben:

663/06SC06Bie

Wuppertal, 05.03.2007

Bebauungsplan 66 B, 2. Änderung u. 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich des Westrings

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fa. Teco Werkzeugmaschinen GmbH & Co KG, Westring 1, 40721 Haan, hat uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Unsere schriftliche Vollmacht ist anliegend beigelegt.

Gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes werden Einwendungen und Bedenken erhoben. Wir überreichen anliegend vier Fotos der Örtlichkeit und führen folgendes aus:

Unsere Mandantin befürchtet, daß durch den Betrieb eines Heimwerkermarktes die Toreinfahrten zur Be- und Entladung der Lkw blockiert werden. Die Ein- und Ausfahrt des Baumarktes ist direkt gegenüber der Einfahrt des Betriebes unserer Mandantschaft geplant. Da die das Grundstück unserer Mandantschaft anfahrenen Lkw, bei denen es sich auch um Schwer- und Sondertransporte handelt, den Wendehammer benutzen müssen, um rückwärts in die Grundstückseinfahrt einfahren zu können, würde es zu erheblichen Blockierungen durch den Ein- und Ausfahrtverkehr zum Heimwerkermarkt kommen.

Unsere Mandantin macht folgende Vorschläge:

- Verbreiterung der Stichstraße Westring (beim Einfahren in den Westring befinden sich auf der rechten Seite Parktaschen, die derzeit von parkenden Lkw widerrechtlich als Übernachtungsmöglichkeit genutzt werden),

Schloßbleiche 20
42103 Wuppertal
(Parkmöglichkeit
Sparkassenhochhaus)

Deutsche Bank 24 AG
(BLZ 33070024)
Konto: 0382473

Postbank Essen
(BLZ 36010043)
Konto: 108108-431

Ust-IdNr. DE121110175

¹⁾ zugelassen auch beim OLG Düsseldorf

²⁾ zugleich Fachanwältin für Arbeitsrecht

³⁾ zugleich Fachanwalt für Verkehrsrecht

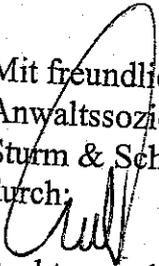
- Ein- und Ausfahrt des OBI-Marktes könnten getrennt werden. Im oberen Teil der Stichstraße Westring könnte die Ausfahrt geplant werden und im unteren Teil des Westrings (Wendehammer) die Einfahrt. Dadurch würde der Verkehr im Wendehammer um schätzungsweise 50 % reduziert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anwaltssozietät

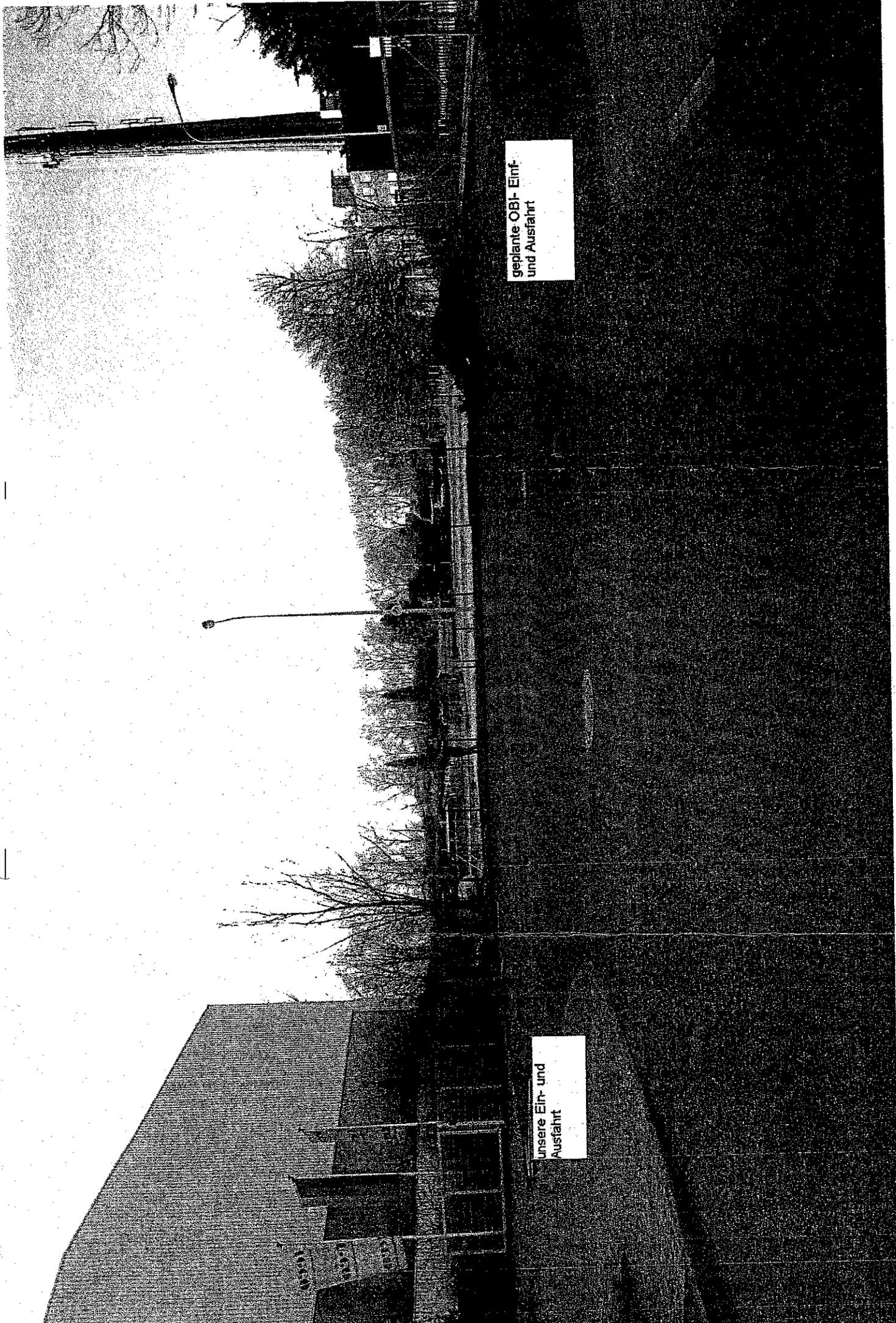
Sturm & Schröder

durch:


Rechtsanwalt

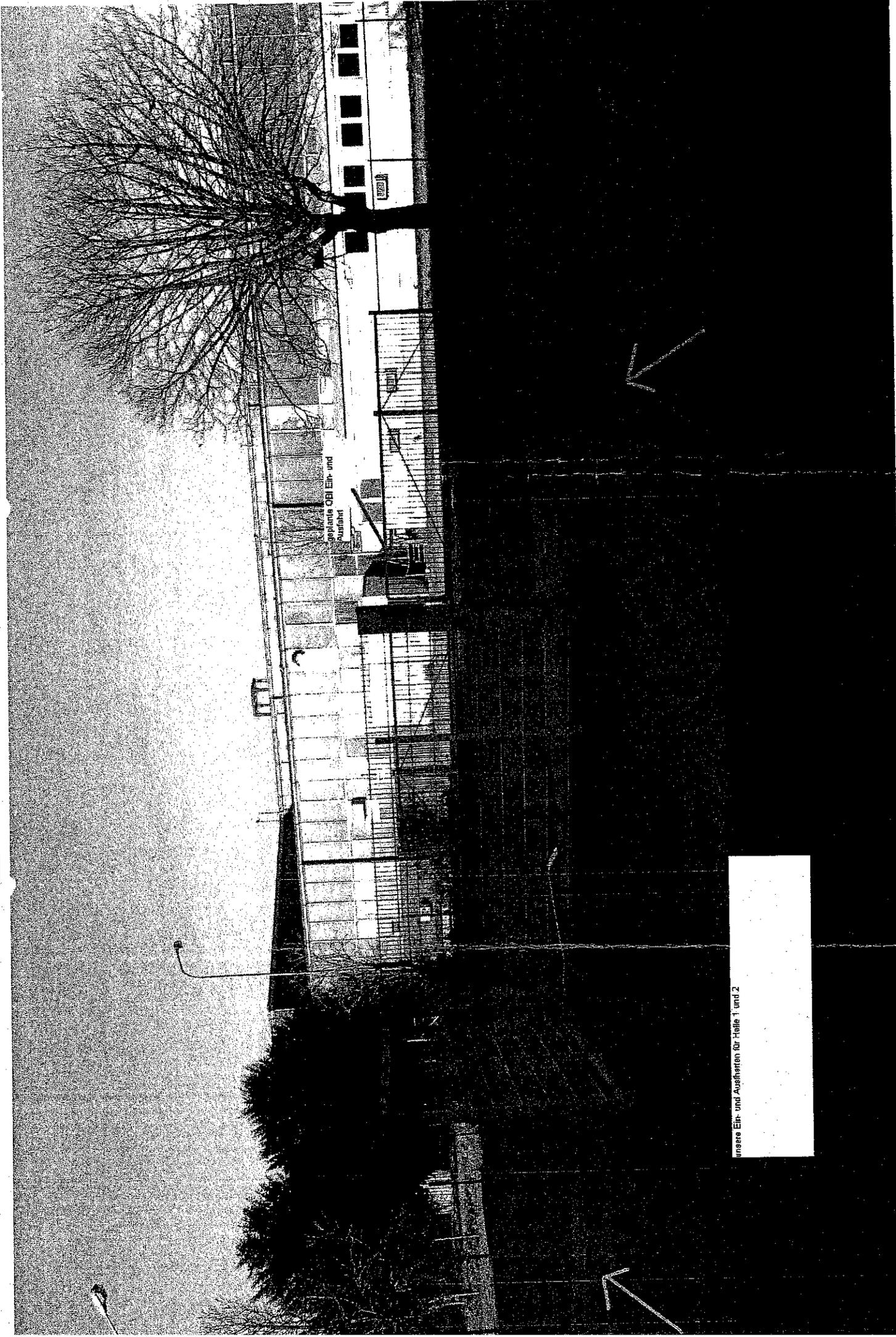
geplante QBl- Einf-
und Ausfahrt

Unsere Ein- und
Ausfahrt



11

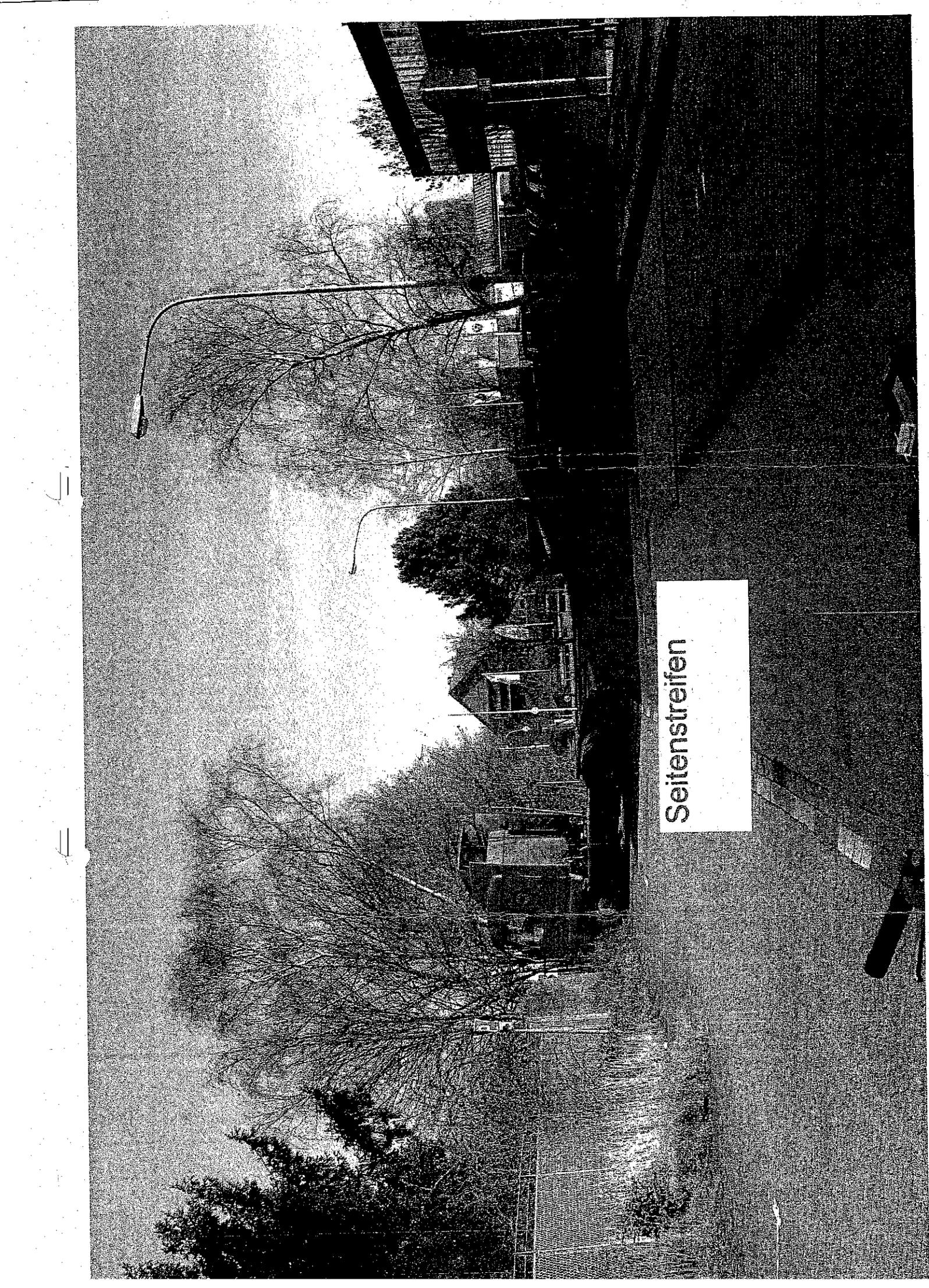
11



unsere EHR- und Aushärtung für Teile 1 und 2



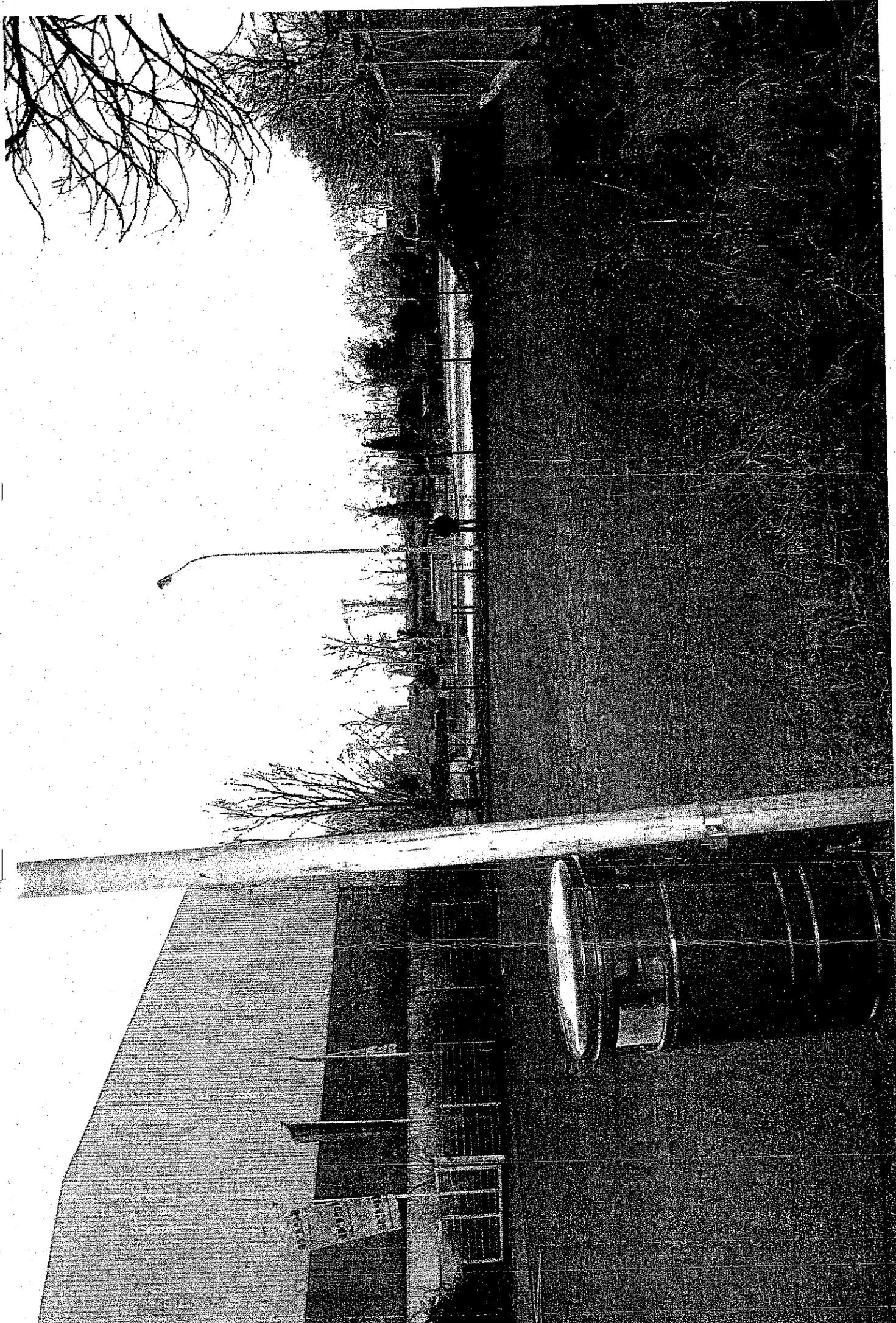


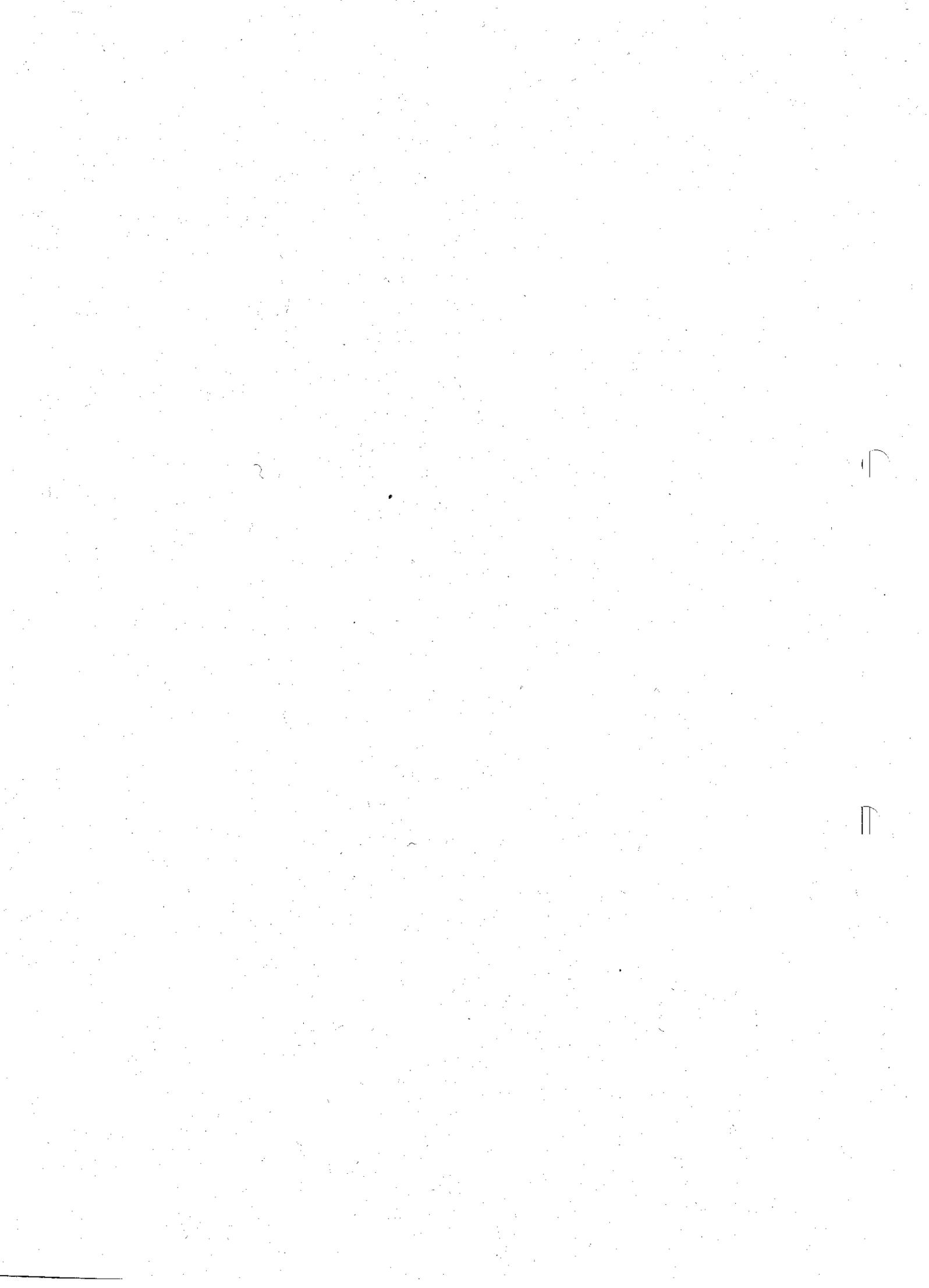
A black and white photograph of a residential street. The street is paved and has a white box highlighting a section on the right side, labeled 'Seitenstreifen'. The street is lined with trees and houses. A street lamp is visible on the left side of the road. The image is oriented vertically on the page.

Seitenstreifen

11

11





TELEFAX

Eing. 16/3. J.

an/to

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
z. Hd. H. Lutz Gröll

Telefax: 72-622

von/from

teco - werkzeugmaschinen gmbh & co kg
Westring 1 D-40721 Hilden
Phone: +49 (0)2103-3682-11
Fax: +49 (0)2103-3682-20 oder/or 21
Airport: Düsseldorf
Homepage: <http://www.teco-germany.com>
E-mail: ingrid.hirtziefen@teco-germany.com

Kommanditgesellschaft: Handelsregister Düsseldorf, FIRA 16019
Komplementär: Teco-Werkzeugmaschinen GmbH, Handelsregister
Düsseldorf, HRB 45174
Geschäftsführer: J.W. Tetteroo

Zahl der Vorlagen
No. of pages 1

Unser Zeichen
our ref. JT/Hirtziefen

Datum
Date 16.3.2007

**Betr.: Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 66B,
2. Änderung für einen Bereich westlich Westring (Westring 7)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**in obiger Angelegenheit beziehen wir uns auf das Schreiben unserer
Anwälte Schröder & Partner an Sie vom 5. März 2007 und Ihre
Antwort vom 7.3.07.**

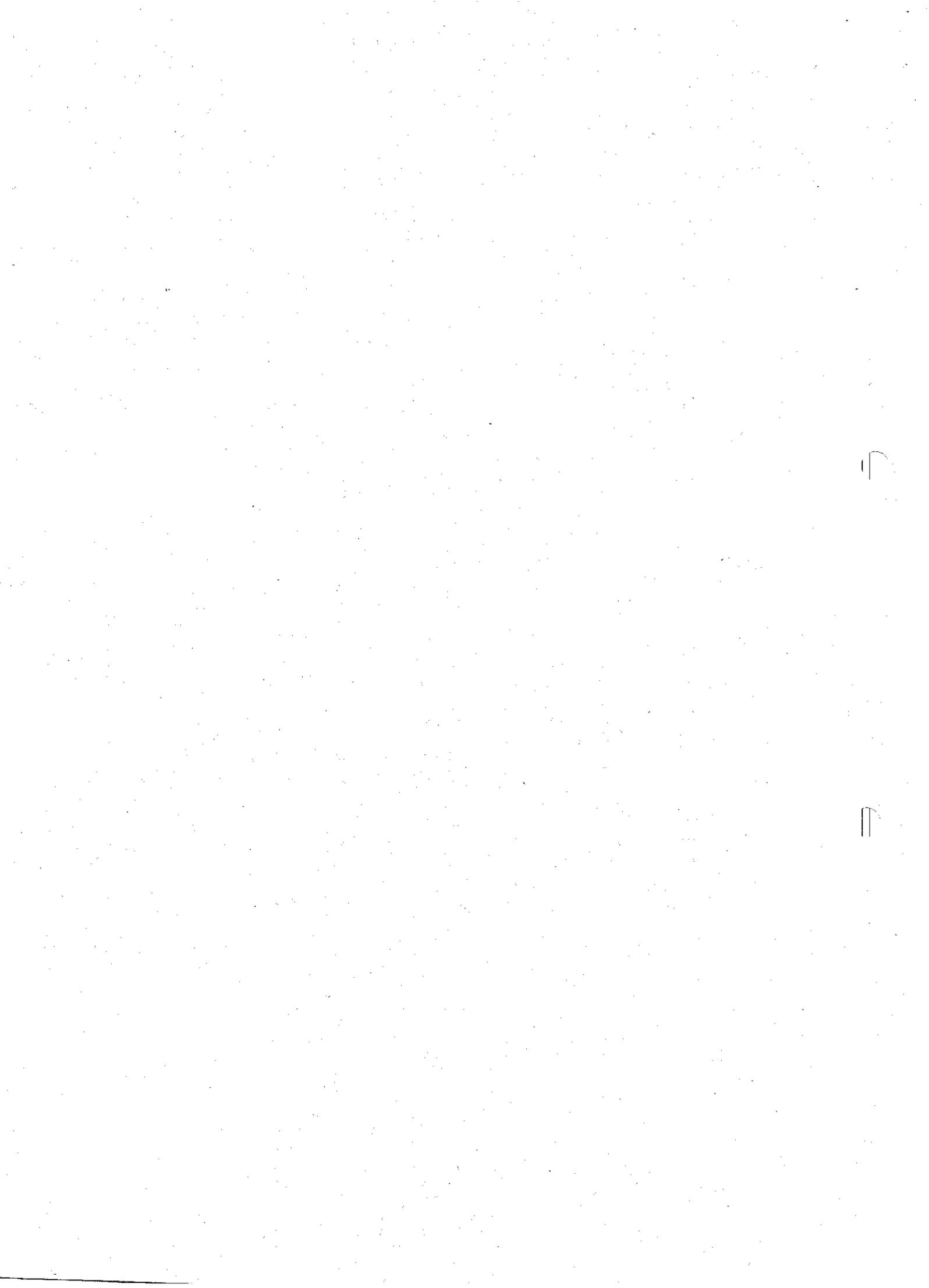
**Den bisherigen Ausführungen möchten wir hinzufügen, dass der
Wendehammer dem Begriff nach eine bestimmte Funktion ausfüllt.
Es kommt häufig vor, dass LKW nicht nur den Teil unserer Zufahrt
zum Wenden benutzen, sondern -von Fall zu Fall- werden dort auch
Hänger von den Motorwagen abgekoppelt, um die Motorwagen
in unseren Halle be- oder entladen zu können.**

**Der Wendehammer kann dadurch bis zu 30, 40 oder 60 Minuten
blockiert werden. Das sollte bei Ihren Planungen unbedingt noch
berücksichtigt werden.**

**Mit freundlichen Grüßen
TECO Werkzeugmaschinen GmbH & Co.KG**

Jürgen W. Tetteroo

i. B. Hirtziefen



Planungs- und Vermessungsamt
-Stadtplanung -

Der Bürgermeister
Hilden, den 20.12.2006
IV/61.1-Groll



Aufstellung 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung (VEP Nr. 7)

hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 14.12.2006

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 03.05.2006 die Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des flächenidentischen Bebauungsplanes Nr. 66 B, 2. Änderung (VEP Nr. 7) beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hilden westlich der Straße Westring und umfasst die Flurstücke 1065 und 1401 in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 14.12.2006 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Die Anwohner und Eigentümer des betroffenen Plangebietes wurden schriftlich eingeladen. Der betroffene Bürgerverein wurde im Vorfeld ebenfalls schriftlich beteiligt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Herr Reffgen, Herr Helikum, Herr Böhm
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Herr Thoma sowie
4. als Vertreterin des Planungsbüros Holger Fischer, Linden: Frau Schade

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 18.05 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor.

Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn Groll über den Ablauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen. Außerdem informierte Herr Groll die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll werde.

Herr Groll erklärte dann, das Planungsziel bestehe darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes sowie eines weiteren Fachmarktes mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kern-Sortiment auf einem ehemaligen Betriebsgelände zu schaffen.

Hierzu solle mit der 44. Änderung des FNP die derzeitige Ausweisung „GI (Industriegebiet)“ in eine Ausweisung „SO (Sondergebiet)“ abgeändert werden.

Frau Schade erläuterte sodann den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung, der sich aus der 44. Änderung des FNP ableitet, weitgehend aber im Parallelverfahren betrieben wird. Insbesondere ging sie auf die Varianten ein, die im Entwurf jeweils für ein ca. 1 Hektar großes Grundstück direkt am Westring ausgearbeitet wurden. Hier gibt es unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Anschließend wurde um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden gebeten.

Die Bürgerinnen und Bürger nahmen zu den vorgestellten Planungen und Entwürfen wie folgt Stellung:

Warum gibt es für das östliche Restgrundstück am Westring zwei Bebauungsplan-Varianten und wann ist da mit einer Entscheidung zu rechnen?

Herr Groll erklärte hierzu, die Nutzung auf dem Grundstück direkt am Westring stünde noch nicht fest. Der Investor sei auf der Suche nach einem geeigneten Mieter/ Pächter. Bisherige „Kandidaten“ hätten ihr Interesse aus nicht näher erläuterten Gründen zurückgezogen oder seien von der Stadt abgelehnt worden aufgrund ihres zentren-relevanten Sortimentes.

Daher würde für einen Teil des ehemaligen Kappa-Grundstückes mit Alternativen geplant. Eine Entscheidung müsse erst zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses durch Stadtentwicklungsausschuss und Rat getroffen werden. Bis dahin hätte der Investor Zeit.

Was ist mit dem steigenden Verkehrsaufkommen in der Stichstraße und dem Parkplatzproblem?

Herr Groll erläuterte, zur Zeit gäbe es an der Stichstraße lediglich PKW-Parkplätze, die jedoch häufig durch LKW besetzt seien. Dies ließe sich durch eine Neumarkierung der Parkplätze sowie eine bessere Kontrolle sicher in den Griff bekommen. Für den OBI-Markt seien auf dessen Grundstück alleine ca. 360 Parkplätze geplant, so dass hier keine Verschlechterung der Parksituation zu erwarten sei. Auch für die Nutzung auf dem Grundstück direkt am Westring würden dort eigene Parkplätze geschaffen.

Wie wirkt sich die Ansiedlung von OBI auf die Verkehrssituation am Knotenpunkt mit dem Westring aus?

Herr Groll sagte hierzu, dass dies sicherlich eine Frage sei, die genau zu untersuchen wäre. Deshalb wäre ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben worden, welches sich mit diesem Thema beschäftige. Dabei würde die volle denkbare Verkehrsbelastung durch den OBI-Markt und die sonstigen Nutzungen als Grundlage für die Berechnungen herangezogen.

Zum jetzigen Zeitpunkt würde sich abzeichnen, dass zumindest die Ampelschaltungen an dieser Stelle geändert werden müssten. Der zuständige Landesbetrieb Straßen.NRW würde mit dem Gutachten und den darin enthaltenen Lösungsvorschlägen beteiligt. Die Kosten für eine Umstellung der Programmierungen seien vom Vorhabenträger zu tragen.

Das vorläufige Endergebnis sein nach Absprache mit dem Gutachter Anfang Januar 2007 zu erwarten.

Durch die Ansiedlung von OBI wäre mit zusätzlichen LKW-Schleichverkehr in der Straße Auf dem Sand und am Schalbruch zu rechnen. Wie man das zu verhindern beabsichtige, wurde gefragt?

Herr Groll sagte hierzu, die Straße Auf dem Sand sei als Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Hilden Nordwest gebaut worden und sei somit nicht als Wohngebiet anzusehen. Darüber hinaus sei es auch wenig wahrscheinlich, dass LKW-Verkehr die Straße Auf dem Sand benutze, wenn doch von der Autobahn aus der Westring wesentlich schneller und direkter zum Ziel führe. Die Straße Schalbruch sei aufgrund ihrer Nutzung im Wohngebiet und der dortigen verkehrsberuhigenden Umbauten für LKW-Verkehr kaum geeignet; eine besondere Rolle als „Schleichweg“ sei nicht bekannt. Insofern gehe er nicht davon aus, dass sich durch den geplanten OBI-Markt eine neue LKW-Problematik in den genannten Straßen ergäbe.

Es wurde aus dem Publikum der Vorschlag gemacht, beim Verkehrskonzept für den OBI-Parkplatz Ausfahrt und Zufahrt zu trennen, also auch räumlich auseinanderzulegen, um so die Zufahrt zur Fa. TECO zu entlasten.

Herr Groll antwortete, dies wäre sicher ein überlegenswerter Vorschlag. Je nach Resultat des Verkehrsgutachtens ließen sich schon durch solche kleinen Anpassungen der Planungen Erleichterungen herbeiführen. Die bisherigen Plan-Entwürfe ließen eine solche Trennung von Ausfahrt und Zufahrt auch zu.

Da mit Frau Schade eine Vertreterin des vom Investor beauftragten Planungsbüros anwesend sei, würde der Vorschlag gleich „mitgenommen“.

Kann es sein, dass durch die geplanten Ansiedlungen ein Ausbau des Westringes erforderlich wird?

Herr Groll verwies darauf, dass hier zunächst – wie schon vorher einmal erläutert – die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens abgewartet werden müssten. Aufgrund der Grundstückssituation sei es nicht ganz einfach, zusätzliche Abbiegespuren einzurichten. Allerdings sei der Westring verkehrlich nicht überlastet, so dass er nicht von einer Erweiterungsnotwendigkeit ausgehen würde.

Das Kappa-Gelände verfügt über einen Bahnanschluss. Soll dieser Bahnanschluss weiter genutzt werden?

Herr Groll führte hierzu aus, der Gleisanschluss solle nicht genutzt werden. Ein Vertreter des bisherigen Grundstückseigentümers Kappa ergänzte dahingehend, dass der Gleisanschluss schon seit langen Jahren nicht mehr genutzt worden sei und im Zuge der Neunutzung abgebaut werde.

Es kam die Frage, ob der bisherige OBI Markt an der Walder Straße/ Mühlenbachweg bestehen bleibe?

Hierzu antwortete Herr Groll, dass es noch keine völlig eindeutigen Signale geben hätte seitens des bisherigen Betreibers. Jedoch ginge man bei der Stadt Hilden davon aus, dass der Baumarkt als solcher weiterbetrieben werde, wenn auch vielleicht nicht unter dem Namen OBI. Städtischerseits hätte man den Vorschlag gemacht, gestützt auf das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, doch

an dieser Stelle den vorhandenen Vollversorger-Lebensmittelmarkt auszubauen. Dieser Vorschlag sei allerdings vom dortigen Eigentümer nicht positiv aufgenommen worden.

Nach Ende der Diskussion erklärte **Herr Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in ca. 2 – 3 Wochen im Vermessungs- und Planungsamt zur Verfügung stünde.

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 engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 19:05 Uhr.

Groll

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung
(für SO₁-Gebiet, nicht für das gesamte B-Plan Gebiet)

zwischen

der Stadt Hilden,
vertreten durch den Bürgermeister
Am Rathaus 1, 40721 Hilden

nachfolgend „Stadt“ genannt

und

der GEG Grundstücksverwaltung Hilden GmbH & Co. KG
vertreten durch Herrn Jens Korten
Horbeller Str. 15, 50858 Köln

nachfolgend „Vertragspartnerin“ genannt.

Präambel

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Nordwest der Stadt Hilden.
Es umfasst die Flurstücke 1401 und 1065 der Flur 11 mit einer Gesamtfläche von
rund 3 ha.
Das Gebiet wird begrenzt durch die Straße „Westring“ und der Eisenbahnlinie
Düsseldorf/Hilden.
Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine nicht mehr genutzte Gewerbehalle.

Um das städtebauliche Gefüge zu verbessern, soll das Gelände zukünftig u. a. für
einen Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt zur Verfügung stehen.

Teil I Allgemeines

§ 1 Gegenstand und Geltungsbereich des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind zum einen das Vorhaben sowie die Ertüchtigung der Lichtsignalanlagen wie in § 3 näher beschrieben und zum anderen die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Grundbesitz.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung (Anlage 2)
- c) die Ausbauplanung für die privaten Erschließungsanlagen/ Außenanlagen mit Baubeschreibung (Anlage 3)
- d) die Beschreibung des Bauvorhabens (Anlage 4)
- e) Konzept der Signalsteuerung mit allen erforderlichen Signalplanungsunterlagen (2 LZA) (Anlage 5 – ist nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW nachzureichen)
- f) Planung Teilumbau Westring/Stich Vertragsgebiet – ist nach Abstimmung mit der Stadt nachzureichen.

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes mit den dazugehörigen Parkplatz-, Rangier- und Außenflächen.
(Genauere Angaben sind der Beschreibung des Bauvorhabens – Anlage 4 – zu entnehmen.)
- (2) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser ist über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Gemeinde-/Stichstraße Westring zur Kleinkläranlage Hilden abzuleiten.

Das auf den Dachflächen und Wegeflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist gemäß den Richtlinien zu § 51 a des Landeswassergesetzes auf den Grundstücken zu versickern.

Das auf den Parkplätzen und Verkehrsflächen anfallende verschmutzte Regenwasser ist in den Regenwasserkanal abzuleiten. Diese Kanäle bedürfen vorhergehend einer hydro-dynamischen Überprüfung einschließlich einer Sanierungsplanung der Einleitung.

- (3) Durch das in Absatz 1 genannte Vorhaben wird evtl. zudem außerhalb des Plangebietes die Umstellung/Ertüchtigung der Signalsteuerung für den Knotenpunkt Westring (L282)/ Westring Gemeindestraße/ Auf dem Sand notwendig. Der Landesbetrieb wird nach der Fertigstellung der geplanten Bebauung und der hieraus resultierenden Verkehrsentwicklung darüber entscheiden, ob eine Umstellung/Ertüchtigung der Signalsteuerung notwendig wird.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B, 2. Änderung.
- (2) Die Vertragspartnerin wird spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für das Vorhaben einreichen.

Der Baubeginn ist dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt 14 Werktage vorher schriftlich anzuzeigen.

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es einschließlich der Herstellung aller Grünflächen innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung fertig zu stellen.

Die Ausführungsplanung für die Grünflächen und die Entwässerung ist zeitgleich mit den Bauanträgen/Freistellungsanträgen dem Tiefbau- und Grünflächenamt zur Genehmigung vorzulegen.

- (3) Die Vertragspartnerin hat sämtliche Anpflanzungen dauerhaft zu unterhalten. Pflanzenabgänge unterliegen der Wiederanpflanzungsverpflichtung entsprechend der im Bebauungsplan genannten Pflanzqualitäten.
- (4) Sollte eine Umstellung/Ertüchtigung der Signalsteuerung gem. § 3 innerhalb von 10 Jahren Inbetriebnahme des Heimwerkermarktes notwendig sein, hat

die Vertragspartnerin die Planung nach den Vorgaben des Landesbetriebes Straßenbau NRW zu veranlassen.

Die anfallenden Kosten einer Umstellung/Ertüchtigung der Signalsteuerung (Planung und Durchführung) sind von der Vertragspartnerin zu zahlen. Die Kosten für die Durchführung der Umstellung/Ertüchtigung - die ggfls. vom Landesbetrieb Straßenbau NRW übernommen wird - hat die Vertragspartnerin innerhalb von 1 Monat nach Aufforderung zu zahlen.

- (5) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich die bisher gepflasterte öffentliche Stellplatzfläche in der Stichstraße in eine Asphaltfahrbahn Bauklasse 3 nach RSBO in der Frist des § 7 (3) Satz 1 umzubauen.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung, seinen Festsetzungen und der Begründung festgehalten sind.
- (2) Die Sicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte innerhalb des Vertragsgebietes erfolgt durch Baulasten/grundbuchliche Eintragungen.

Die Trasse des Regenwasserkanals einschließlich des Schutzstreifens ist mit einem Leitungsrecht zu belegen. Es ist eine entsprechende Baulast und eine Grunddienstbarkeit für diesen Regenwasserkanal (DN 800 und 900) durch die Vertragspartnerin und auf deren Kosten einzutragen. Die genaue Lage ist vorher vermessungstechnisch genau festzulegen.

§ 6

Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Die Vertragspartnerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
Dazu gehören:
- a) der Abbruch des vorhandenen Bestandes
 - b) die Parzellierung des Grundbesitzes
 - c) die Sicherung und Einzäunung (Bauzaun) der jeweils durch Baumaßnahmen betroffenen Flächen (innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes)
- (2) Eventuell abzutragendes Erdreich und seitens der Vertragspartnerin nicht mehr für den Wiedereinbau vorgesehenes Erdreich ist entsprechend seiner Klassifizierung einer geeigneten Verwertung zuzuführen, bzw. auf Deponien zu entsorgen.

Teil III Erschließung

§ 7 Herstellung der privaten Erschließungsanlagen

- (1) Die Vertragspartnerin übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § 8 genannten privaten Erschließungsanlagen innerhalb des Vertragsgebietes.
- (2) Sie verpflichtet sich, die in § 8 aufgeführten Erschließungsanlagen innerhalb der in § 4 Abs. 2 gesetzten Frist fertig zu stellen.
- (3) Sie verpflichtet sich, die in den noch zu genehmigenden Plänen (§ 4 Abs. 2) dargestellte Entwässerung bis zur Ingebrauchnahme des in § 3 Abs. 1 genannten Marktes fertig zu stellen.
Für die endgültige Fertigstellung der übrigen Anlagen gilt die Frist des § 4 Abs. 2.

§ 8 Art und Umfang der privaten Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
 - a) die Herstellung der privaten Erschließungsflächen einschließlich der Begrünungsmaßnahmen
 - b) die Herstellung der privaten Abwasseranlagen einschließlich des Anschlusses an den vorhandenen Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal in der Gemeinde-/Stichstraße Westring
 - c) die Herstellung der Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser nach Maßgabe der vorgelegten Ausbauplanung.
- (2) Für die Anbindung der privaten Verkehrsanlagen/Parkplatzanlage ist die Herstellung von Zufahrten gemäß Anlage 3 vorgesehen.
Zu beiden Seiten der Zufahrt sind in Abstimmung mit der Stadt Hilden Sichtdreiecke mit der erforderlichen Schenkellänge freizuhalten.
Einbauten und/oder Bepflanzungen höher als 1,0 m sind im Bereich der Sichtdreiecke unzulässig.

Die Zufahrt ist ordnungsgemäß an die vorhandene öffentliche Straße anzuschließen.

- (3) Die alten Regen- und Schmutzwasserkanalanschlüsse sind vom öffentlichen Hauptkanal zu trennen und wasserdicht zu verschließen.
- (4) Die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten ist vom Tiefbau- und Grünflächenamt durch Abnahme zu bestätigen.
- (5) Die Vertragspartnerin hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn dem Tiefbau- und Grünflächenamt vorzulegen.
- (6) Die Vertragspartnerin setzt die nach dem Sicherheitsaudit erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landesbetriebs Straßenbau NRW um.

§ 9

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der tiefbautechnischen Arbeiten (Wege, Kanal) beauftragt die Vertragspartnerin ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen der Vertragspartnerin und dem Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ 10

Baudurchführung

- (1) Die Vertragspartnerin hat durch Abstimmung mit Versorgungs- und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Telefonkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig verlegt werden, dass ein mehrfacher Aufbruch öffentlicher Anlagen ausgeschlossen wird.
Die gleiche Vorgehensweise ist für die Herstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage geboten. Diese Hausanschlüsse werden grundsätzlich durch das städtische Vertragsunternehmen erstellt. Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Tiefbau- und Grünflächenamts.
- (2) Für die Durchführung der o. g. Erschließungsanlagen sind nur entsprechende Fachfirmen zu beauftragen; dies gilt insbesondere für die Arbeiten im öffentlichen Bereich.

§ 11 Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Arbeiten an übernimmt die Vertragspartnerin im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
Sollte gem. § 3 Abs. 3 eine Ertüchtigung der Lichtsignalanlagen notwendig werden, dann hat die Vertragspartnerin in den durch die Ertüchtigungen der Lichtsignalanlagen betroffenen Gebieten (Bereich des betroffenen Knotenpunktes) während der Ertüchtigungs- bzw. Änderungsmaßnahmen, bis zur Übergabe an den Straßenbaulastträger Straßen NRW, die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 12 Kosten der Grundstücksentwässerung, Kanalanschlussbeiträge

Die Kosten der Grundstücksanschlüsse gemäß § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG) trägt die Vertragspartnerin.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 13 Kostentragung

Die Vertragspartnerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§ 14 Rechtsnachfolge

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Einen Wechsel in der Person des Vertragspartners wird die jetzige Vertragspartnerin nur mit Zustimmung der Stadt veranlassen, die die Stadt nur aus wichtigem Grund verweigern darf.

Die heutige Vertragspartnerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 15 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 16 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der Verpflichtungen der § 4 Abs. 2 und § 14 Satz 2 wird eine Vertragsstrafe in Höhe von insgesamt 40.000,00 € vereinbart.

Die vorgenannte Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Jeweils 20.000,00 € werden fällig für den Fall

- der nicht fristgerechten Einreichung der Bauanträge/Freistellungsanträge (§ 4 Abs. 2 Satz 1),
- der nicht fristgerechten Fertigstellung des gesamten Vorhabens (§ 4 Abs. 2 Satz 3) und der nicht fristgerechten Ertüchtigung der Lichtsignalanlagen - soweit eine Ertüchtigung seitens des Landesbetriebes Straßen NRW i. V. m. einer Fristsetzung durch den Landesbetrieb Straßen NRW oder durch die Stadt Hilden gefordert wurde - an den Knotenpunkten Westring (L282)/ Westring Gemeindestraße/ Auf dem Sand und Westring (L282)/ Ellerstraße (L85)/ Hülsenstraße (L85) (§ 3 Abs. 3) und des Wechsels des Vertragspartners ohne Zustimmung der Stadt (§ 14 Satz 2).

- (2) Die Vertragspartnerin unterwirft sich zum einen der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG und stellt zum anderen eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank oder Sparkasse in Höhe von insgesamt 40.000,00 € zur Sicherung der Vertragsstrafe zur Verfügung. Diese selbstschuldnerische Bürgschaftsurkunde muss auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage sowie auf die Berechtigung, sich von der Verpflichtung aus der Bürgschaft durch Hinterlegung zu befreien, verzichten.
- (3) Die Bürgschaft ist bei Vertragsabschluss der Stadt vorzulegen.
- (4) Nach Erfüllung der Verpflichtung aus § 4 Abs. 2 S. 1 wird die Bürgschaft auf Anforderung um 20.000,00 € reduziert. Die Restbürgschaftssumme wird nach Fertigstellung des gesamten Vorhabens und Sicherung des Leitungsrechtes gem. § 5 (2) zurückgegeben.
- (5) Sollte die Vertragspartnerin die Notwendigkeit einer Fristverlängerung frühzeitig anmelden und ohne schuldhaftes Verzögern die entsprechenden Nachweise für die Änderung vorlegen, kann von einer Vertragsstrafe abgesehen werden.

§ 17 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen, die die Vertragspartnerin im Hinblick auf die Aufstellung dieser Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 18 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (2) Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vertragspartnerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 19 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Hilden, den

Für die Stadt Hilden

Köln, den

Für den Vertragspartner

.....
(G. Scheib)
Bürgermeister

.....
(M. Rech)
Beigeordneter

.....
(J. Korten)

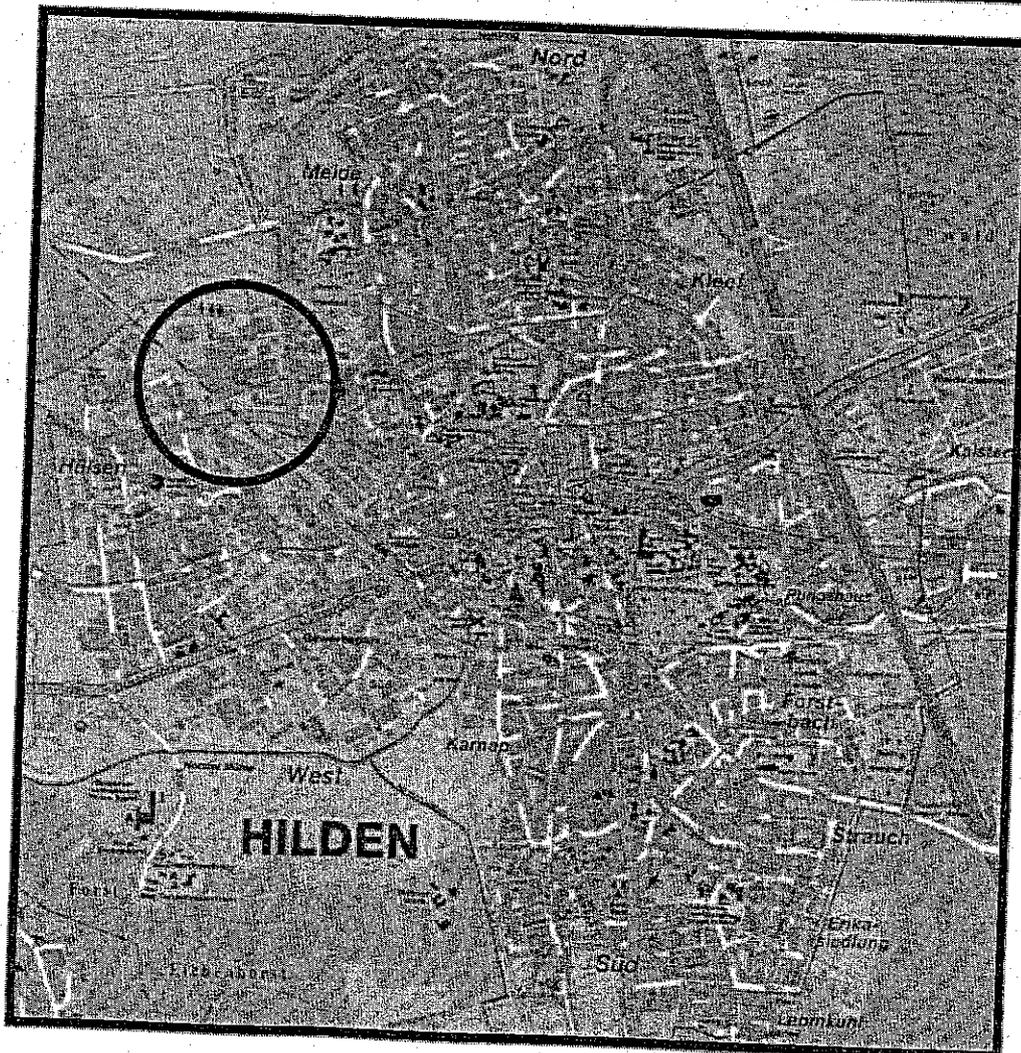
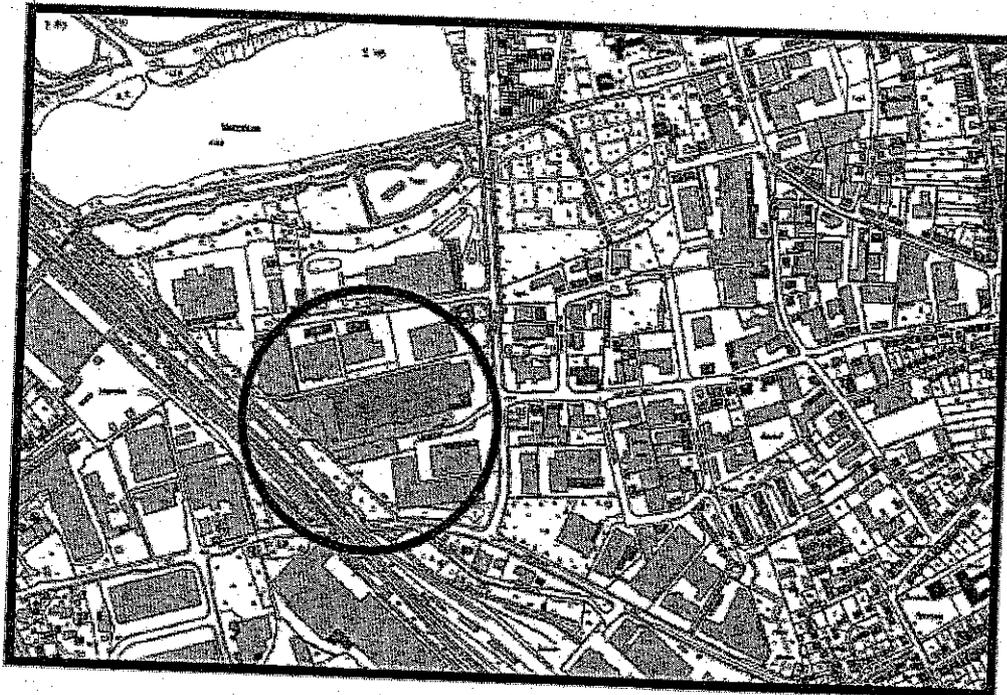
Projekt: Heimwerkermarkt
Westring
40721 Hilden

Bauherr: ITB FMZ Hilden B. V. i.o.
Burg van de Zandestraat 21
7051 CS Varsseveld

Hier: **Stadtplan + Vergrößerung**

C-L-P

Dipl. Arch. Ian Crompton
Ing. grad. Heinz Linkenbach
Planungsgesellschaft für Bauleistungen GbR



Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änd. (VEP 7)

**für den Bereich
„Westlich des Westrings“**

Begründung

Planstand: Juli 2007

Bearbeiter

Bebauungsplan: Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH
Umweltbericht: Dipl. Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
2	Belange der Raumordnung.....	6
3	Vorbereitende Bauleitplanung	25
4	Einordnung in bestehende Fachplanungen und Gutachten	25
4.1	Verkehrsentwicklungsplan (VEP).....	25
5	Inhalt und Festsetzungen	26
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	26
5.1.1	Sondergebiet (SO _{EH-1}) – Bereich des VEP	26
5.1.2	Sondergebiet (SO _{EH-2}).....	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	28
5.2.1	Grundflächenzahl.....	28
5.2.2	Geschossflächenzahl.....	29
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen	29
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	29
5.4	Verkehrsflächen	29
5.4.1	Erschließung.....	29
5.4.2	Anbindung an den ÖPNV	31
5.5	Nutzung und Städtebauliches Konzept.....	32
5.6	Immissionsschutz.....	33
6	Umweltschützende Belange	33
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	34
7.1	Wasserversorgung.....	34
7.2	Bodenversiegelung	34
7.3	Entwässerungskonzept.....	34
7.4	Trinkwasserschutzgebiet.....	35
7.5	Überschwemmungsgebiet.....	35
7.6	Oberflächengewässer.....	35
7.7	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	35
8	Sonstige Infrastruktur.....	36
9	Durchführung und Kosten.....	36
9.1	Grundbesitzverhältnisse.....	36
9.2	Durchführungsvertrag	37
9.3	Bodenordnung.....	37
10	Verzeichnis der Gutachten	37

11	Örtliche Bauvorschriften	38
11.1	Einfriedungen	38
11.2	Begrünung/Grundstücksfreiflächen und Fassadenbegrünung	38
12	Nächtliche Übernahmen und Hinweise	38
13	Anhang	39

Anlage 1 – Umweltbericht (Planungsbüro Holger Fischer, Linden 07/07)

Anlage 2 – Verkehrliche Untersuchung (IGS, Kaarst 02/07)

Anlage 3 – Verträglichkeitsanalyse (BBE, Köln 03/07)

Anlage 4 – Sicherheitsaudit zum Anschluss eines Baumarktes an die L 282 in Hilden (Alparslan, E. 05/07)

Anlage 5 – Ergänzende Stellungnahme zum Sicherheitsaudit (Alparslan, E. 06/07)

1 Vorbemerkungen

Der niederländische Papier- und Verpackungskonzern Kappa Packaging hatte die AssiDomän Packaging Hilden GmbH im Mai des Jahres 2001 mit einer europaweiten Übernahme erworben. Nach hohen Verlusten in den vergangenen Jahren hatte die Konzernleitung ebenfalls 2001 beschlossen, die Produktion aus Hilden in die anderen deutschen Kappa-Werke zu verlagern. Seit diesem Zeitpunkt wurde das voll erschlossene Gelände zwischen der Eisenbahnlinie Düsseldorf/Hilden und dem Westring nicht mehr genutzt. Das Bild wird aktuell durch Bürogebäude sowie Hallen unterschiedlicher Größe und vollversiegelte Lagerflächen geprägt.

1.1 Veranlassung und Planziel

Die GEG Grundstücksverwaltung Hilden GmbH & Co.KG, Köln, beabsichtigt den Neubau eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelmarktes auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Kappa-Werkes, Westring 7 in 40721 Hilden.

Es handelt sich hierbei um die Reaktivierung einer insgesamt rd. 4 ha großen Fläche Flur 11 Flurstücknummern 1401 und 1065, die ehemals einer gewerblich/industriellen Nutzung unterlag. Auf den geplanten Bau-, Heimwerker-, und Gartenfachmarkt entfallen hierbei rd. 3 ha. Infolge der Umnutzung werden die nicht mehr betriebsnotwendigen Gebäude rückgebaut.

Die Realisierung des Projektes bedarf der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 von 1974 für den Bereich Westring 7.

Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änderung steht die Ausweisung eines **Sondergebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe** (SO_{EH}) im Sinne des § 11 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀), um das Baurecht für einen modernen und zukunftsfähigen Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt¹ sowie einen Möbelmarkt einschließlich der jeweils erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 03.05.2006 parallel zur Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änderung – westlich des Westrings (VEP Nr. 7) beschlossen. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat den Entwurf der Bauleitpläne in seiner Sitzung vom 21.03.2007 zur Offenlage beschlossen. Der Rat der Stadt Hilden hat den Beschluss in seiner Sitzung vom 25.04.2007 bestätigt. Die Offenlage der Bauleitpläne erfolgte im Zeitraum vom 14.05.2007 bis 18.06.2007 einschließlich. Nach Durchführung und Abschluss der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 08.08.2007 als Satzung beschlossen und die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt. Der Rat der Stadt Hilden hat die Beschlüsse in seiner Sitzung vom 19.09.2007 bestätigt.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „**Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment**“ der Zweckbestimmung „Bau- Heimwerker und Gartenfachmarkt“ und „Möbelmarkt“. Die Gesamtverkaufsfläche in den Sondergebieten der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf 15.000 m² festgelegt. Die Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente liegt bei 1.300 m².

¹ Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP 7).

Auf der Basis der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde seitens der Stadt Hilden nach § 32 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW₂₀₀₆) bei der Bezirksregierung angefragt, ob Ziele der Raumordnung und Landesplanung der beabsichtigten Plandarstellung entgegenstehen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat in der Stellungnahme vom 03.07.2007 zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 Abs. 5 Landesplanungsgesetz formuliert, dass „...gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung ausnahmsweise keine landesplanerischen Bedenken bestehen, da das betroffene Plangebiet östlich unmittelbar an einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) angrenzt und damit als städtebaulich integriert angesehen werden kann.“

Das Ergebnis der Landesplanerischen Stellungnahme bildet insofern die Grundlage für die Bauleitplanung der Stadt Hilden. Damit wird der Vorgabe des § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flächen des ehemaligen Kappa-Werkes auf den Flurstücken Flur 11 Nummern 1401 und 1065.

Der geplante, bereits durch gewerblich/industrielle Bebauung geprägte Einzelhandelsstandort, liegt im in den ausgedehnten Gewerbegebietsflächen des Stadtteiles Nordstadt unmittelbar an dem verkehrstechnisch gut ausgebauten Westring. Die Erschließung ist über die Verlängerung der bestehenden, südlich des Geländes gelegenen und vom Westring abzweigenden Straße vorgesehen.

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

Norden	Gewerbe- / und Industriebetriebe, die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 B als Industriegebiet ausgewiesen. Die tatsächliche Nutzung entspricht der planungsrechtlichen Ansprache.
Süden	Gewerbebetrieb mit Verladerampe und Grünland
Westen	Wegeparzelle, teilweise gärtnerisch genutztes Grabeland; anschließend die Eisenbahnlinie Düsseldorf / Hilden. Die Flächen des ehemaligen Kappa-Werkes verfügen noch über einen Gleisanschluss.
Osten	Straße Westring, anschließend Gewerbegebiet. Der Teilbereich ist im Bebauungsplan Nr. 66B von 1974 bzw. seiner 1. Änderung von 1989 als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 4 ha. Hiervon entfallen auf das Sondergebiet Einzelhandel „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt“ rd. 3,0 ha und auf das Sondergebiet Einzelhandel „Möbel“ rd. 1,0 ha.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 66 B wurde am 31.08.1973 mit Az. 34.3 – 12.21 vom Regierungspräsidium Düsseldorf genehmigt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 08.04.1974 Inkraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änd. ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet i.S. § 9 BauNVO 1968 festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B – westlich des Westrings werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 B von 1974 durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änderung ersetzt.

2. Belange der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Bei der Planung von Sondergebieten im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO hat die Stadt in dem Verfahren nach § 32 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW₂₀₀₅) bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, ob Ziele der Raumordnung und Landesplanung der beabsichtigten Plandarstellung entgegenstehen.

Der Einzelhandelserlass NRW vom 07.05.1996 benennt unter Ziffer 3.2 die Angaben, die von der Stadt als Grundlage für eine Beurteilung erwartet werden.

- a) Angaben zur Größe, zur Branche und zu den Sortimenten mit ihren Größenordnungen der in dem Baugebiet vorgesehenen Vorhaben.

Geplant ist ein Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 10.000 m², die sich auf folgende Bereiche aufteilt²:

Bau- und Heimwerkermarkt	6.200 m ²
Gartenwarmhalle	1.400 m ²
Garten Frostfrei	600 m ²
Garten Cabrio-Dach	1.600 m ²
Holzzuschnitt	100 m ²
Stehcafé	100 m ²
Summe	10.000 m²

Darüber hinaus wird das Gebäude Flächen für einen Windfang (rd. 90 m²), Kunden-WC (rd. 30 m²), Büro- und Sozialräume (rd. 350 m²), Wareneingang bzw. Lager mit Büro und WC (rd. 650 m²) sowie die Haustechnik (rd. 160 m²) bereit halten.

Das vorgesehene Sortiment des Baumarktes umfasst folgende Bereiche:

- **Bauen:** Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Heizung, Klima, Öfen, Holz, Holzzuschnitt, Möbelbauplatten
- **Wohnen:** Bilder und Rahmen, Bodenbeläge, Farben, Haushaltswaren, Heimtextilien, Innendeko, Küchen, Leuchten, Regal, Mitnahmemöbel, Tapeten
- **Garten:** Heimtierbedarf, Balkonpflanzen, Gartenbau, Gartenhartwaren, Gartenmöbel, Grillgeräte, Topfpflanzen, Zimmerpflanzen
- **Technik:** Autozubehör, Badausbau, Baddeko, Eisenwaren, Elektro, Fahrrad, Gesundheit und Fitness, Maschinen, Sanitärinstallation, Werkstatt, Werkzeuge.

² Die Aufteilung der Bereiche hat sich durch eine Konkretisierung der Planung von OBI gegenüber den Angaben, die Eingang in die Begründung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes gefunden haben geringfügig verändert. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche bleibt jedoch unverändert.

Darüber hinaus ist im Plangebiet ein **Möbelmitnahmemarkt** mit insgesamt 4.500 m² Verkaufsfläche geplant. Von dieser Verkaufsfläche sollen rd. 500 m² für zentrenrelevante Sortimente (**Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenke, Haushaltswaren, Leuchten, Bettwaren, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltstextilien**) zur Verfügung gestellt werden.

Unter dem Begriff der Verkaufsfläche ist gemäß Definition des Einzelhandelserlasses (vgl. 2.2.4) die Fläche zu verstehen, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Im Gegensatz zu dem nach Ziffer 2.3.2 des Einzelhandelserlasses NRW nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment von Bau- und Heimwerkermärkten sowie Gartenmärkten können von den Randsortimenten des Marktes Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in benachbarten Gemeinden ausgehen.

Um sicherzustellen, dass sich die Randsortimente den Kernsortimenten deutlich unterordnen, wird im Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung festgesetzt, dass für das zentrenrelevante Randsortiment (hier insbesondere: Bilder- und Rahmen, Haushaltswaren, Heimtextilien, Innendeko, Leuchten, Heimtierbedarf, Baddeko, Elektro und Fahrräder) max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch bis zu einer Kappungsgrenze von maximal 800 m² für den Bau- und Heimwerkermarkt sowie maximal 500 m² für den Möbelmarkt zur Verfügung gestellt werden dürfen.

b) Angaben zu abweichenden Regelungen zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Im Gegensatz zu dem nach Ziffer 2.3.2 des Einzelhandelserlasses NRW nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment von Bau- und Heimwerkermärkten sowie Gartenmärkten können von den Randsortimenten Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in benachbarten Gemeinden ausgehen. Um sicherzustellen, dass sich das Randsortiment dem Kernsortiment deutlich unterordnet, soll zunächst mit Hilfe des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Hilden aus dem Jahre 2005 geprüft werden, welche Sortimente vorliegend als nah- bzw. innenstadtrelevant einzustufen sind.

Bei den **fett** markierten Sortimenten (vgl. S. 6) handelt es sich gem. den Aussagen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden³ (vgl. Anlage) um nahversorgungs- bzw. innenstadtrelevante Sortimente.

Sie finden ihre Entsprechung in den dort zusammengefassten Sortimentsgruppen (vgl. Seite 8):

³ BBE Unternehmensberatung (2005): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden

- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände (z.B. Besen, Kehrblech, Eimer, Wischtuch)
- 52.44.7 Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
- 52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
- 52.49.2 Heim- und Kleintierfutter
- 52.45.1 Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör

Die Benennung Spalte 1 bezieht sich auf die Definition und Nummerierung der Sortimente als „zentrenrelevant“ und „nahversorgungsrelevant“ entsprechend des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden.

Die aufgelisteten und nicht fett markierten Sortimente (vgl. S. 6) sind gem. den Untersuchungsergebnissen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden von 2005 (vgl. Anlage) ausnahmslos als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Hier handelt es sich v.a. um das bau- und gartenmarktspezifische Kernsortiment. Dabei wurden auch die gemäß der Anlage 1 Teil B des Einzelhandelserlasses NRW vom 07.05.1996 i.d.R. zentrenrelevanten Sortimente Teppiche, Campingartikel, Blumen, Topf- und Beetpflanzen sowie Zooartikel in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten in der Stadt Hilden und unter Berücksichtigung des bereits genannten Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes berücksichtigt und - entgegen der allgemeinen Annahme gem. Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NRW - als nicht nahversorgungs- bzw. innenstadtrelevant eingestuft, so dass diese innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes als Hauptsortiment zulässig sind.

Begründet wird dies wie folgt⁴:

Teppiche: Während Teppichböden und sonstige Bodenbeläge regelmäßig Bestandteil des Hauptsortimentes eines Bau- und Heimwerkermarktes sind, können bei Teppichen unterschiedliche Standpunkte vertreten werden. Das Instrumentarium der Bauleitplanung lässt eine Differenzierung des Angebots nach Qualitäten jedoch nicht zu.

Gemäß den Ausführungen der BBE Unternehmensberatung wird das Angebot an Teppichen und Bodenbelägen gegenwärtig vorrangig durch die großflächigen Möbelanbieter außerhalb der Innenstadt vorgehalten. Das Angebot an Teppichen in der Hildener Innenstadt fällt dagegen relativ klein aus. Für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt kommt ihm deshalb keine Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund, dass zudem die Ansiedlungschancen von qualifizierten Teppichfachgeschäften an integrierten Standorten als gering zu beurteilen sind, schlagen die Gutachter vor, das Warensortiment „Teppiche“ als nicht innenstadtrelevant einzustufen.

Blumen, Topf- und Beetpflanzen: Neben Topf- und Beetpflanzen bieten moderne Gartencenter jahreszeitlich begrenzt auch Schnittblumen wie z.B. Tulpen an. Im Gegensatz zu den Floristen, die nach dem Wunsch des Kunden Gestecke und Buketts zusammenstellen und binden, handelt es sich bei dem Angebot der Gartenmärkte um einfache Sträuße. Bei der namentlichen Zuordnung von Blumen, Topf- und Beetpflanzen zu dem Hauptsortiment eines Gartenmarktes handelt es sich daher um eine Klarstellung von vorwiegend redaktionellem Charakter, weil die Differenzierung zwischen dem Angebot des Floristenhandwerks auf der einen Seite und der „Massenware“ des Gartenmarktes auf der anderen Seite erst in den vergangenen Jahren, d.h. nach Veröffentlichung des Einzelhandelserlasses NRW1996, Praxis geworden ist.

Bei der Warengruppe Blumen wird deshalb von der BBE Unternehmensberatung eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten empfohlen: Während Schnittblumen zumeist über Fachgeschäfte verkauft werden und daher als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen sind, werden Waren des Gartenbedarfes wie z. B. Erde, Torf, Gartengeräte, Pflanzen und Pflanzgefäße vor allem über Gartenmärkte verkauft (in Hilden derzeit vorrangig der bestehende Obi-Baumarkt sowie der Markt „Nix wie hin“ in der Elberfelder Straße), die auf Grund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Campingartikel: Da der Kunde in Hilden derzeit vergeblich nach einem Anbieter von Campingartikeln, wie Zelte, leichte Klappstühle und Tische, Gaskocher und Chemie-Toiletten sucht und die Warengruppe für die Attraktivität der gewachsenen Zentren in Hilden gem. BBE Unternehmensberatung keine Bedeutung hat, wird diese als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

Damit ist auch dieses innerhalb der Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes ohne weitergehende Ausführungen bzw. Einschränkungen als Bestandteil des Hauptsortimentes zulässig.

Tiernahrung / Zooartikel: Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel wird in der Regel als Randsortiment in Lebensmittel- und Drogeriemärkten geführt und ist deshalb als nahversorgungsrelevant einzustufen.

⁴ vgl. hierzu BBE Unternehmensberatung (2005): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden, S. 86 ff.

Die übrigen Teilsortimente aus der Warengruppe „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ werden gegenwärtig in Hilden insbesondere von einem Fachmarkt geführt, der sich zwar am Rande, jedoch außerhalb der Hildener Innenstadt befindet.

Vor dem Hintergrund sowie der Tatsache, dass die Ansiedlungschancen von qualifizierten Zoofachgeschäften in der Innenstadt als gering zu bewerten sind, empfehlen die Gutachter der BBE, das Warensortiment „Zooartikel“ als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die regionale Zentrenstruktur und auf die Innenstadtentwicklung der Standortgemeinde zu erwarten, wenn die geplanten Verkaufsflächen überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Zur Minimierung des Gefährdungspotenzials setzt der Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung „Westlich des Westrings“ (VEP 7) die bereits oben angesprochene Begrenzung der Randsortimente bei den Sondergebieten „Bau-Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ und „Möbel“ auf insgesamt max. 1.300 m² fest (800 m² (SO_{EH-1}) und 500 m² (SO_{EH-2})) und bleibt insofern insgesamt unter 10 % der max. Gesamtverkaufsfläche.

In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass im Jahre 2003 für den Bereich des „Möbelhauses Vonnahme“ (Hans-Sachs-Straße) der Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung aufgestellt wurde. In diesem Gebiet bzw. Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass zentrenrelevante Sortimente bis zu einem Umfang von 10 % der Bruttoverkaufsfläche bzw. insgesamt 2.380 m² im Nutzungsbereich Möbelhaus sowie zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Umfang von insgesamt 1.700 m² im Nutzungsbereich Heimtextilien und Teppichmarkt zulässig sind. Weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel wurde durch einen Bebauungsplan für den verbleibenden Bereich indes ausgeschlossen.

c) Angaben zur räumlichen und funktionalen Einordnung der aufgrund der Planung beabsichtigten bzw. zulässigen Vorhaben in die eigene gemeindliche Siedlungsstruktur

Die Stadt Hilden (rd. 57.000 Einwohner) liegt im Kreis Mettmann, zwischen den Ballungskernen Düsseldorf, Wuppertal und Köln und ist im **Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalens** (LEP NRW) als Ballungsrandzone eingestuft.

Ihr kommt nach dem LEP NRW die Funktion eines Mittelzentrums zu. Das bedeutet, dass ihr als Versorgungsschwerpunkt ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches in erster Linie die Aufgabe der Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung sowie ihres Umfeldes mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen Bedarfs, teilweise auch des spezialisierten Bedarfes zukommt. Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes entspricht der zentralörtlichen Einordnung der Stadt Hilden.

Der **Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf** (GEP 99) weist der Stadt Hilden in der Nordstadt die Funktion Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen (GIB) zu (Plankapitel 2.5.2). Gemäß des textlichen Ziels Ziffer 1.2. des Regionalplanes zu den GIB ist im Wege der Ausnahme die Zustimmung zur Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment möglich.

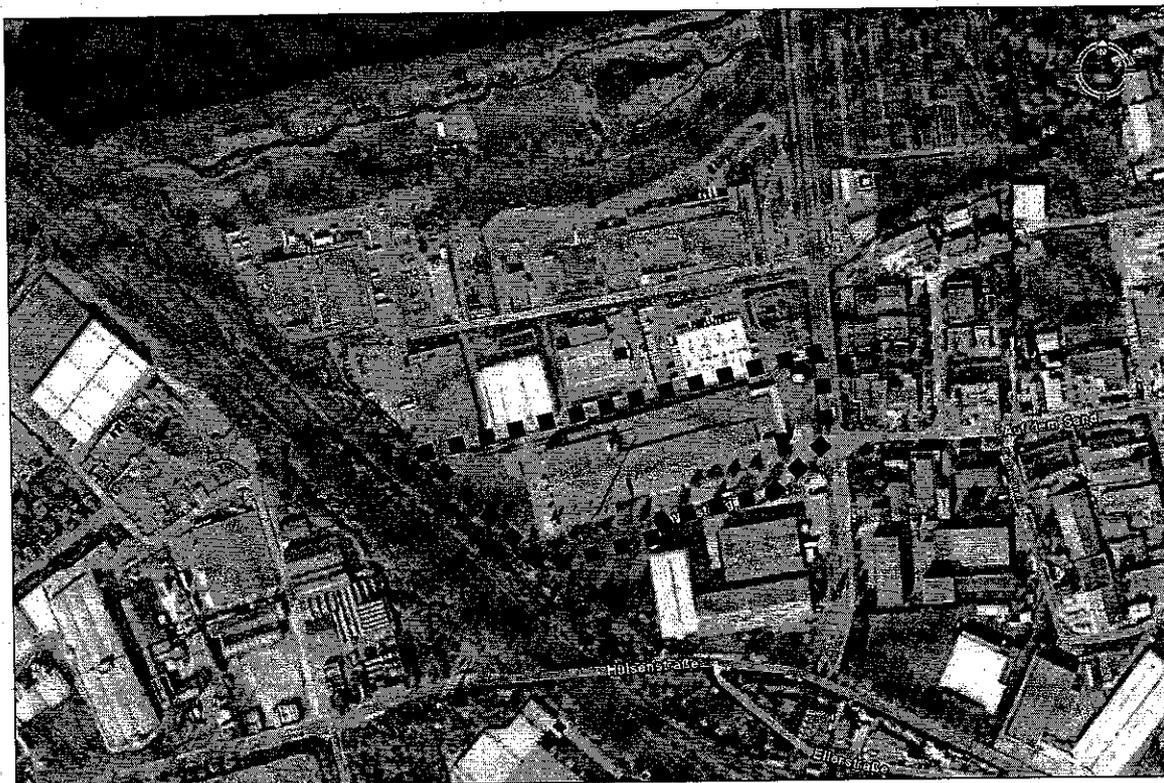
Mit ca. 40.000 m² ist die angestrebte Sondernutzungsfläche⁵ nach Auffassung der Stadt Hilden darüberhinaus unterhalb der Darstellungsgenauigkeit des Gebietsentwicklungsplanes und dürfte, analog der Vorgehensweise des benachbarten Oberzentrums, somit in der GIB-Darstellung zulässig sein.

⁵ vgl. Darstellung in der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flächen des ehemaligen Kappa-Werkes auf den Flurstücken Flur 11 Nummern 1401 und 1065. Der geplante und bereits durch gewerblich/industrielle Bebauung geprägte künftige Einzelhandelsstandort liegt im in den ausgedehnten Gewerbegebietsflächen des Stadtteiles Nordstadt unmittelbar an dem verkehrstechnisch gut ausgebauten Westring.

Die Erschließung ist über die Verlängerung der bestehenden, südlich des Geländes gelegenen und vom Westring abzweigenden Gemeindestraße vorgesehen.

Abb. Luftbild / Planstandort



ohne Maßstab, genordet

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

- | | |
|--------|--|
| Norden | Gewerbe- / und Industriebetriebe, die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 B als Industriegebiet ausgewiesen. Die tatsächliche Nutzung entspricht der planungsrechtlichen Ansprache. |
| Süden | Gewerbebetrieb mit Verladerampe und Grünland |
| Westen | Wegeparzelle, teilweise gärtnerisch genutztes Grabeland; anschließend die Eisenbahnlinie Düsseldorf / Hilden. Die Flächen des ehemaligen Kappa-Werkes verfügen noch über einen Gleisanschluss. |
| Osten | Straße Westring, anschließend Gewerbegebiet. Der Teilbereich ist im Bebauungsplan Nr. 66B von 1974 bzw. seiner 1. Änderung von 1989 als Gewerbegebiet ausgewiesen. |

d) Angaben zu den möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die davon betroffenen Gemeinden.

Um die möglichen Auswirkungen des genannten Vorhabens auf die benachbarten Gemeinden über die bisher im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden von 2005 (BBE) enthaltenen Aussagen hinausgehend zu überprüfen, wurde im Januar und Februar 2007 eine ergänzende Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Ansiedlungen auf dem Kappa-Gelände durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend über die bereits in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ermittelten Ergebnisse hinaus, dargelegt werden sollen.

Die „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Möbel Boss und OBI auf dem Kappa-Gelände in der Stadt Hilden“ (BBE, Köln) findet sich zudem in der Anlage der vorliegenden Begründung und wird entsprechend in die Abwägung eingestellt.

Die Verträglichkeitsanalyse untersucht die möglicherweise durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Obi Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarktes sowie die Neuansiedlung von Möbel Boss zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen. Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen hierbei insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche von Hilden, Solingen-Ohligs, Haan, Alt-Erkrath und Erkrath-Unterfeldhaus.

Die Untersuchung kommt zusammengefasst zu den folgenden Ergebnissen⁶:

1. Angebots- und Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplanten Märkte von Möbel Boss und Obi hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Planstandortes notwendig. Im Rahmen der von den Gutachtern durchgeführten Vor-Ort-Recherchen sind deshalb zum einen in den zentralen Versorgungsbereichen von Hilden, Solingen-Ohligs, Haan, Alt-Erkrath und Erkrath-Unterfeldhaus alle Einzelhandelsbetriebe erfasst worden, die die Kernsortimente und zentrenrelevanten Randsortimente von Möbel- sowie Bau- und Gartenmärkten anbieten. Außerdem erfolgte in Hilden sowie den angrenzenden Städten Solingen, Haan, Erkrath, Düsseldorf und Langenfeld eine Bestandsaufnahme der größten Anbieter von Möbeln und Küchen. Zu den projektrelevanten Sortimenten gehören im Einzelnen:⁷

Tabelle 5: Projektrelevante Sortimente

	Möbelmarkt [Möbel Boss]	Bau- u. Gartenmarkt [Obi]
Kernsortiment	Möbel Küchen	Baumarktsortiment Gartenmarktsortiment
zentrenrel. Randsortimente	Bilderrahmen Kunstgewerbliche Erzeugnisse Geschenke Haushaltswaren Heimtextilien (Bettwaren) Leuchten GPK/ Hausrat Haustextilien (Handtücher)	Bilderrahmen Kunstgewerbliche Erzeugnisse Geschenke Haushaltswaren Heimtextilien (Gardinen) Leuchten Tierfutter Elektrogeräte /-zubehör Fahrräder /-zubehör

Quelle: BBE, 03/07

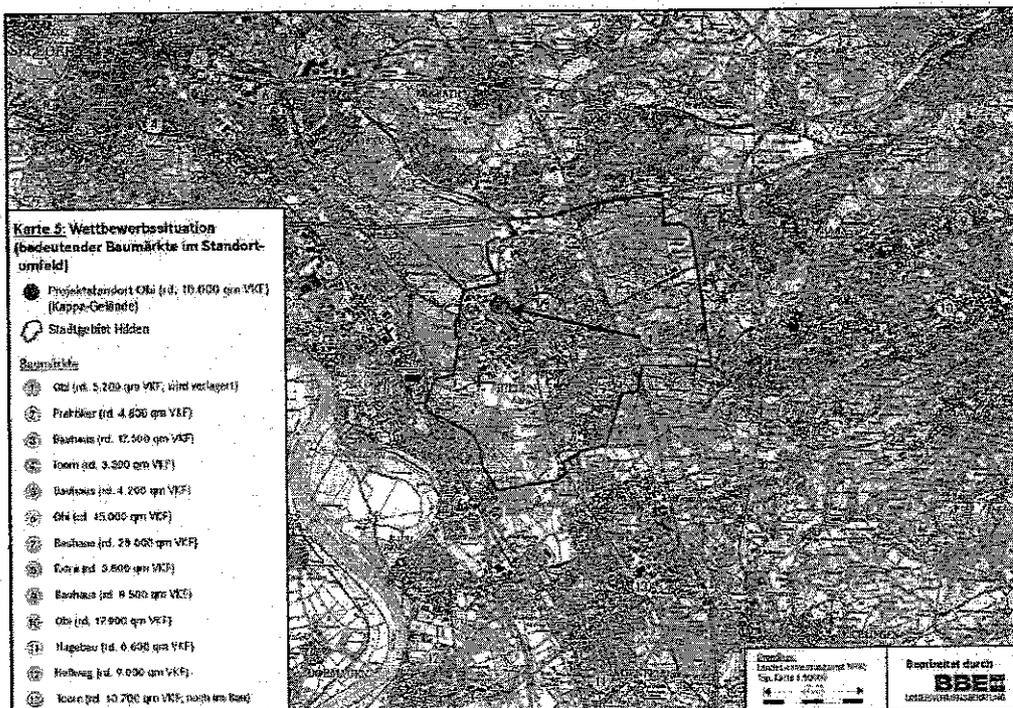
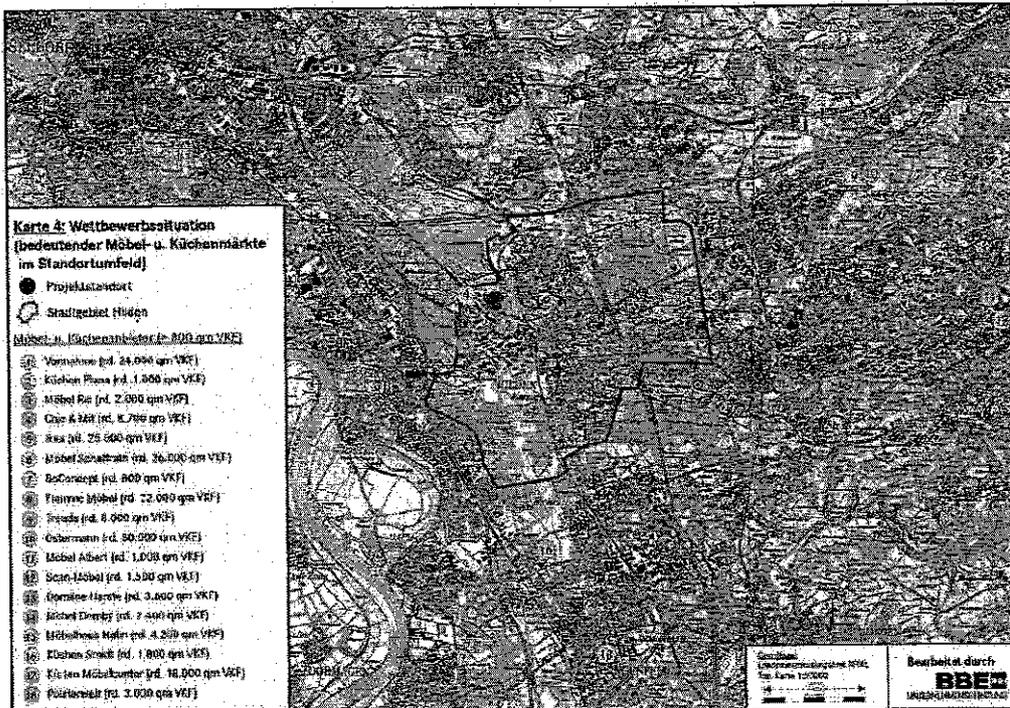
⁶ Die Inhalte und Ergebnisse des BBE Gutachtens sind redaktionell zusammengefasst worden.

⁷ Bei der Beschreibung der Angebots- und Wettbewerbssituation werden die zentrenrelevanten Sortimente wie folgt zusammengefasst: Kunstgegenstände: Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse/Geschenkartikel (Kerzen, Trockenblumen, Laternen etc.), Hausratswaren: GPK/Hausrat/Haushaltswaren (Besen, Eimer, Kehrbleche etc.), Elektrowaren: Leuchten / Elektrohaushaltsgeräte / Elektrozubehör, Heim- u. Haustextilien: Bettwaren (Kissen, Decken, Bezüge, Matratzen, Roste, Rahmen), Raumdekoration (Gardinen, Dekostoffe), Haus- und Tischwäsche, Tierfutter, Fahrräder.

Auf Basis der in den Kapiteln 4.1 bis 4.6 des Verträglichkeitsgutachtens (auf eine Doppelung der dort enthaltenen Aussagen wird vorliegend verzichtet - verwiesen wird auf die genannten Kapitel der beiliegenden Untersuchung) durchgeführten Bestandsaufnahmen - ist festzuhalten, dass sich auf der einen Seite im regionalen Umfeld von Hilden eine Vielzahl von attraktiven Möbel- und Küchenanbietern sowie Bau- und Gartenmärkten befindet, die in Konkurrenz zu den Märkten in Hilden stehen und hinsichtlich der Möglichkeit, überörtliche Versorgungsfunktionen auszuüben, begrenzend wirken.

Auf der anderen Seite verfügt die Stadt Hilden insbesondere mit dem Anbieter Möbel Vonnahme über einen sehr kompetenten Betreiber, der im Großraum Hilden zu den attraktivsten Möbelhäusern zu zählen ist und ohne Zweifel auch Kunden jenseits des Hildener Stadtgebietes anzusprechen vermag.

Abb.: Wettbewerbssituation Möbel- und Küchenmärkte und Baumärkte im Standortumfeld



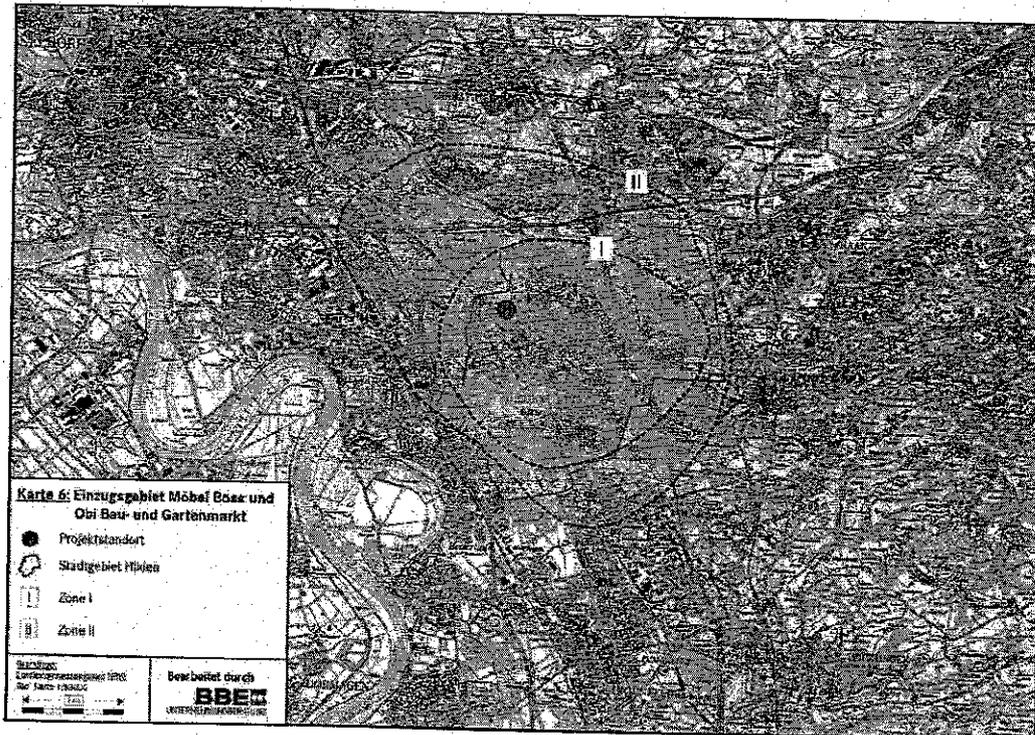
2. Einzugsbereich

Die Gutachter gehen deshalb davon aus, dass das Kerneinzugsgebiet (Zone I) von Möbel Boss und Obi im Wesentlichen das Stadtgebiet von Hilden umfasst. Dies bedeutet, dass die beiden Märkte den größten Teil ihres Umsatzes und damit die höchsten Abschöpfungsquoten in der Stadt Hilden erzielen werden. In der Stadt Hilden und damit der Zone I leben, wie bereits dargelegt, rd. 56.500 Einwohner.

Dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) können aus Sicht der Gutachter die an Hilden angrenzenden Stadtteile der umliegenden Städte Erkrath, Langenfeld und Düsseldorf gezählt werden. Im Einzelnen sind dies der Erkrather Stadtteil Unterfeldhaus mit rd. 5.500 Einwohnern, der Langenfelder Stadtteil Richrath mit rd. 15.400 Einwohnern sowie die Düsseldorfer Stadtteile Unterbach mit rd. 7.300 Einwohnern, Hassels mit rd. 17.600 Einwohnern sowie Benrath mit rd. 15.700 Einwohnern.

Insgesamt umfasst die Zone II damit rd. 61.500 Einwohner. Im Unterschied zum Kerneinzugsgebiet ist jedoch von deutlich geringeren Einkaufsintensitäten zu rechnen. Die durch Obi und Möbel Boss gebundene Kaufkraft dürfte deshalb in den genannten Stadtteilen deutlich geringer ausfallen als in der Stadt Hilden. Insgesamt leben im perspektivischen Einzugsgebiet von Möbel Boss und Obi rd. 118.000 Einwohner.

Abb.: Einzugsgebiet



3. Projektrelevantes Nachfragevolumen

Das für die beiden Märkte von Möbel Boss und Obi am Projektstandort zur Verfügung stehende relevante Nachfragevolumen ergibt sich aus der Multiplikation der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit den branchenspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben gewichtet mit den sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern. Wie bereits dargelegt worden ist, leben im perspektivischen Einzugsgebiet von Möbel Boss und Obi rd. 118.000 Einwohner, wovon rd. 56.500 auf die Zone I und rd. 61.500 auf die Zone II entfallen.

Die branchenspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben beliefen sich nach Berechnungen der BBE Markt- und Regionalforschung im Bundesdurchschnitt für das Jahr 2006 für das Möbel- und Küchensortiment auf rd. 286 EUR pro Einwohner und für das Bau- und Gartenmarktsortiment auf rd. 551 EUR pro Einwohner.

Unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern⁸ von Hilden (119,2/105,3), Erkrath-Unterfeldhaus (118,9/105,3), Langenfeld-Richrath (112,9/103,8), Düsseldorf-Unterbach (125,9/107,3), Düsseldorf-Hassels (111,5/103,3) und Düsseldorf-Benrath (117,1/104,7) ergibt sich ein Nachfragevolumen für Möbel und Küchen in Höhe von 39,7 Mio. Euro und für Bau- und Gartenmärkte von 68,2 Mio. Euro.

4. Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens

4.1 Umsatzerwartung und Marktschöpfung von Möbel Boss

Die von einem Einzelhandelsbetrieb zu erwartende Umsatzgröße wird maßgeblich durch die standortseitigen und absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Leistungsfähigkeit des Unternehmens bestimmt.

Im Fall der geplanten Ansiedlung von Möbel Boss in der Stadt Hilden erwarten die Gutachter, dass der Möbeldiscountmarkt nach vollständiger Marktdurchdringung einen perspektivischen Jahresumsatz in Höhe von rd. 5,6 bis 6,0 Mio. EUR erreicht⁹.

Bezogen auf die geplante Verkaufsfläche von rd. 4.000 m² bedeutet dies eine Flächenproduktivität von rd. 1.400 bis 1.500 EUR/m². Für Möbel Boss stellt dies eine durchschnittliche Größenordnung dar.

Differenziert nach Möbelkern- und Möbelrandsortiment gehen die Gutachter davon aus, dass Möbel Boss mit seinem Kernsortiment rd. 4,6 bis 4,9 Mio. EUR erzielen wird, was bei der geplanten Verkaufsfläche von rd. 3.500 m² eine Flächenproduktivität von rd. 1.300 bis 1.400 EUR/m² darstellt.

Bei den Möbelrandsortimenten¹⁰, die auf rd. 500 m² VKF bzw. rd. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden sollen, rechnen die Gutachter mit einer Flächenproduktivität von rd. 2.000 bis 2.200 EUR/m², was eine Umsatzgröße von rd. 1,0 bis 1,1 Mio. EUR bedeutet.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist davon auszugehen, dass Möbel Boss die höchste Abschöpfungsquote in der Stadt Hilden erreichen wird. Nach Einschätzung der Gutachter dürfte diese im Möbelkernsortiment bei rd. 17 bis 18 % liegen. Im sonstigen Einzugsgebiet (Zone II) ist von einer deutlich geringeren Marktabschöpfung auszugehen. Diese dürfte bei rd. 4 bis 5 % liegen.

Aus Sicht der Gutachter kann erwartet werden, dass Möbel Boss rd. 3,3 bis 3,4 Mio. EUR bzw. rd. 70 % seines Umsatzes im Möbelkernsortiment durch Kaufkraftbindung in der Stadt Hilden (Zone I) erzielen wird. Die Kaufkraftbindung in der Zone II dürfte sich im Möbelkernsortiment auf rd. 0,8 bis 1,0 Mio. EUR belaufen, was rd. 20 % des Umsatzes mit Möbelkernsortimenten ausmachen würde. Der verbleibende Umsatzanteil von rd. 10 % bzw. rd. 0,5 Mio. EUR dürfte auf diffuse Zuflüsse entfallen.

⁸ In der Klammer gibt die erste Zahl die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer für das Möbelsortiment und die zweite Zahl die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer für das Bau- und Gartenmarktsortiment an.

⁹ Grundlage für die Umsatzschätzung des geplanten Möbel Boss-Marktes bildet die Flächenkonzeption auf S. 16.

¹⁰ Hierzu zählen u.a. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Leuchten, Elektrogeräte. – vgl. Tabelle 5 der BBE

Tabelle 1 1: Umsatzherkunft Möbel Boss im Möbelkernsortiment

Einzugsgebiet	Stadt/Stadtteil	Marktaberschöpfung		
		Nachfrage- volumen [in Mio. EUR]	[in %]	[in Mio. EUR]
Zone I	Hilden	19,3	17 - 18	3,3 - 3,4
	Summe Zone I	19,3	17 - 18	3,3 - 3,4
Zone II	E-Unterfeldhausen	1,9	4 - 5	0,1 - 0,1
	L-Richrath	5,0	4 - 5	0,2 - 0,3
	D-Unterbach	2,6	4 - 5	0,1 - 0,1
	D-Hassels	5,6	4 - 5	0,2 - 0,3
	D-Benrath	5,3	4 - 5	0,2 - 0,3
	Summe Zone II	20,4	4 - 5	0,8 - 1,0
Summe Zone I+II		39,7	10 - 11	4,1 - 4,4
diffuse Zuflüsse (10 %)				0,5
Umsatz insgesamt (Möbelkernsortiment)				4,6 - 4,9

Quelle: BBE, 03/07

Rundungsdifferenzen möglich

Unter der Annahme, dass sich die Umsatzherkunft bei den Möbelrandsortimenten ähnlich wie bei den Möbelkernsortimenten darstellt, ist davon auszugehen, dass der geplante Möbel Boss-Markt rd. 0,7 bis 0,77 Mio. EUR (rd. 70 %) seines Umsatzes durch Kaufkraftbindung in der Stadt Hilden erzielen wird. Rd. 0,2 bis 0,22 Mio. EUR (rd. 20 %) dürfte Möbel Boss durch Kaufkraftbindung in der Zone II erwirtschaften. Der verbleibende Anteil in Höhe von rd. 0,1 bis 0,11 Mio. EUR (rd. 10 %) dürfte den diffusen Zuflüssen zu zurechnen sein.

4.2 Umsatzerwartung und Marktschöpfung von Obi Bau- und Gartenmarkt

Nach Schätzungen der Gutachter kann davon ausgegangen werden, dass die Umsatzleistung des Obi Bau- und Gartenmarktes derzeit bei rd. 10,9 bis 11,4 Mio. EUR liegt, wovon rd. 10,1 bis 10,6 Mio. EUR auf das Kernsortiment (Bau- und Gartenmarktsortiment) und rd. 0,8 Mio. EUR auf die zentrenrelevanten Randsortimente entfallen.

Bezogen auf die gegenwärtige Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.200 m² bedeutet dies eine Flächenproduktivität von rd. 2.100 bis 2.200 EUR/m².

Im Zuge der geplanten Verkaufsflächenvergrößerung ist zwar von einer extensiveren Flächenutzung und damit einem Rückgang der Flächenproduktivität auszugehen. Dennoch erwarten die Gutachter, dass es dem Obi-Markt aufgrund seiner insgesamt besseren Marktaufstellung gelingen wird, in einem verstärkten Maße Kaufkraft zu binden.

Die Gutachter erwarten, dass die Umsatzleistung des Obi-Marktes bei einer Erweiterung auf rd. 10.000 m² künftig auf rd. 17 bis 18 Mio. EUR ansteigen wird, was eine Flächenproduktivität von rd. 1.700 bis 1.800 EUR/m² bedeuten würde¹¹. Die Umsatzleistung bei den Kernsortimenten dürfte bei rd. 15,3 bis 16,2 Mio. EUR und bei den zentrenrelevanten Randsortimenten bei rd. 1,7 bis 1,8 Mio. EUR liegen.

Der Mehrumsatz des Obi-Marktes würde sich damit infolge der Neuaufstellung auf rd. 6,1 bis 6,6 Mio. EUR belaufen, wovon rd. 5,2 bis 5,6 Mio. EUR auf das Kernsortiment und rd. 0,9 bis 1,0 Mio. EUR auf die zentrenrelevanten Randsortimente entfallen.

¹¹ Die Basis für die Umsatzschätzung des neu aufgestellten Obi-Marktes stellt die Flächenkonzeption auf S. 15 des BBE Gutachtens dar.