

Tabelle 12: Umsatzänderung des Obi Bau- und Gartenmarktes (derzeit/künftig)

Sortiment	Ist-Situation	Künftig nach Erweiterung	Veränderung
	[in Mio. EUR]	[in Mio. EUR]	[in Mio. EUR]
Kernsortiment	10,1 - 10,6	15,3 - 16,2	5,2 - 5,6
Zentrenrel. Randsortiment	0,8	1,7 - 1,8	0,9 - 1,0
Insgesamt	10,9 - 11,4	17,0 - 18,0	6,1 - 6,6

Quelle: BBE, 03/07

Bezüglich der Umsatzherkunft ist zu erwarten, dass der Obi-Markt in der Stadt Hilden die höchste Abschöpfungsquote erreichen wird. Aus Gutachtersicht dürfte im Möbelkernsortiment die Abschöpfungsquote rd. 36 bis 37 % erreichen. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) ist von einer deutlich geringeren Marktabschöpfung auszugehen. Diese dürfte bei rd. 6 bis 7 % liegen.

Aus Sicht der Gutachter kann erwartet werden, dass der Obi-Markt rd. 11,8 bis 12,1 Mio. EUR bzw. rd. 75 % seines Umsatzes im bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortiment durch Kaufkraftbindung in der Stadt Hilden (Zone I) erzielen wird. In der Zone II dürfte sich die Kaufkraftbindung im Kernsortiment auf rd. 2,0 bis 2,5 Mio. EUR belaufen. Bezogen auf den Umsatz mit den bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortimenten bedeutet dies einen Anteil von rd. 15 %. Der übrige Umsatzanteil in Höhe von rd. 10 % bzw. rd. 1,5 bis 1,6 Mio. EUR dürfte auf diffuse Zuflüsse entfallen.

Tabelle 13: Umsatzherkunft Obi Bau- und Gartenmarkt im Kernsortiment

Einzugsgebiet	Stadt/Stadteil	Nachfrage- volumen	Marktabschöpfung	
		[in Mio. EUR]	[in %]	[in Mio. EUR]
Zone I	Hilden	32,8	36 - 37	11,8 - 12,1
	Summe Zone I	32,8	36 - 37	11,8 - 12,1
Zone II	E-Unterfeldhausen	3,2	6 - 7	0,2 - 0,3
	L-Richrath	8,8	6 - 7	0,5 - 0,6
	D-Unterbach	4,3	6 - 7	0,2 - 0,3
	D-Hassels	10,0	6 - 7	0,6 - 0,7
	D-Benrath	9,1	6 - 7	0,5 - 0,6
	Summe Zone II	35,4	6 - 7	2,0 - 2,5
Summe Zone I+II		68,2	20 - 21	13,8 - 14,6
diffuse Zuflüsse (10 %)				1,5 - 1,6
Umsatz insgesamt (Kernsortiment)				15,3 - 16,2

Quelle: BBE, 03/07

Rundungsdifferenzen möglich

Unter der Annahme, dass sich die Umsatzherkunft bei den zentrenrelevanten Kernsortimenten ähnlich wie bei den bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortimenten darstellt, ist davon auszugehen, dass der neu aufgestellte Obi-Markt rd. 1,3 bis 1,35 Mio. EUR (rd. 75 %) seines Umsatzes durch Kaufkraftbindung in der Stadt Hilden erzielen wird. Rd. 0,25 Mio. EUR (rd. 15 %) dürfte der Obi-Markt durch Kaufkraftbindung in der Zone II erwirtschaften.

Auf die diffusen Zuflüsse dürfte der verbleibende Anteil in Höhe von rd. 0,15 bis 0,2 Mio. EUR (rd. 10 %) entfallen.

4.3 Umsatzverlagerungseffekte

Der Umsatz, der im Realisierungsfall durch Möbel Boss und der durch die geplante Erweiterung von Obi in der Stadt Hilden gebunden wird, geht zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren. Denn ein neuer Anbieter vergrößert nicht den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes.

Im gegebenen Fall bedeutet dies, dass durch die geplante Neuansiedlung von Möbel Boss mit Umsatzverlagerungen in Höhe von rd. 5,6 bis 6,0 Mio. EUR zu rechnen ist, wovon rd. 4,6 bis 4,9 Mio. EUR auf das Möbelkern- und rd. 1,0 bis 1,1 Mio. EUR auf die zentrenrelevanten Randsortimente entfallen.

Beim Obi-Markt ist zu berücksichtigen, dass dieser bereits heute in der Stadt Hilden Kaufkraft bindet und mit hoher Wahrscheinlichkeit diese Kaufkraft an seinen neuen Standort "mitnehmen" wird. Dies hat jedoch zur Konsequenz, dass nicht der perspektivische Gesamtumsatz, sondern lediglich der zu erwartende Mehrumsatz verlagerungswirksam wird.

Wie bereits dargestellt worden ist, kann beim Obi-Markt mit einem Mehrumsatz in Höhe von rd. 6,1 bis 6,6 Mio. EUR gerechnet werden, wovon die Kernsortimente rd. 5,2 bis 5,6 Mio. EUR und die zentrenrelevanten Randsortimente rd. 0,9 bis 1,0 Mio. EUR ausmachen.

Insgesamt sind damit im Möbelkernsortiment mit Umsatzverlagerungen in Höhe von rd. 4,6 bis 4,9 Mio. EUR zu rechnen. Im bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortiment ist von Umsatzverlagerungen in Höhe von rd. 5,2 bis 5,6 Mio. EUR auszugehen. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten werden sich die Umsatzzumlenkungen insgesamt auf rd. 1,9 bis 2,1 Mio. EUR belaufen.

Tabelle 14: Umsatzverlagerungen durch Möbel Boss und geplante Obi-Erweiterung

	Kernsortiment (Möbel/Bau-Garten)	Zentrenrelevante Randsortimente	Summe
	[in Mio. EUR]	[in Mio. EUR]	[in Mio. EUR]
Möbel Boss	4,6 - 4,9	1,0 - 1,1	5,6 - 6,0
Obi	5,2 - 5,6	0,9 - 1,0	6,1 - 6,6
insgesamt	9,8 - 10,5	1,9 - 2,1	11,7 - 12,6

Quelle: BBE, 03/07

Rundungsdifferenzen möglich

Nachfolgend werden die Umsatzverlagerungen differenziert nach Möbelkernsortiment (Möbel Boss), bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortiment (Obi) sowie zentrenrelevanten Kernsortimenten (Möbel Boss und Obi) thematisiert.

Hinsichtlich der Umsatzverlagerungseffekte, die durch Möbel Boss im Möbelkernsortiment hervorgerufen werden, ist davon auszugehen, dass Möbel Boss seinen Umsatz insbesondere zu Lasten derjenigen Wettbewerber generieren wird, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass durch den Markteintritt von Möbel Boss insbesondere discountorientierte Möbelmitnahmemärkte sowie die "Fundgruben" der "konventionellen Möbelhäuser" betroffen sein werden.

Angesichts der geringen räumlichen Entfernung sowie einer vergleichbaren Marketingstrategie ist zu erwarten, dass von den Umsatzverlagerungseffekten insbesondere der in Hilden ansässige Möbeldiscountmarkt Chic & Mit betroffen sein wird. Die Gutachter gehen davon aus, dass ein Großteil der rd. 2,8 bis 3,0 Mio. EUR, die innerhalb der Stadt Hilden von Anbietern mit Möbelkernsortimenten umgelenkt werden, zu Lasten von Chic & Mit gehen.

Von gewissen Umsatzverlagerungen dürften auch die Anbieter Möbel Vonnahme und Möbel Ric betroffen sein. Doch dürften sich die Verlagerungen im Vergleich zu Chic & Mit auf einem deutlich kleineren Niveau bewegen.

Mit keinen Umsatzverlagerungen bzw. mit Umsatzverlagerungen unterhalb der Spürbarkeitsschwelle ist in der Hildener Innenstadt zu rechnen.

Der Hauptgrund hierfür ist, dass es sich bei den projektrelevanten Anbietern in der Innenstadt vornehmlich um inhabergeführte Fachgeschäfte mit einem spezialisierten Warenangebot in den mittleren bis gehobenen Preislagen handelt.

Dies hat zur Konsequenz, dass sich die Anbieter in der Innenstadt im Hinblick auf ihre Preis- und Sortimentspolitik deutlich von dem geplanten Möbeldiscountmarkt von Möbel Boss unterscheiden. Da die wettbewerblichen Wirkungen zwischen Möbel Boss und den innerstädtischen Anbieter somit gering sind, sind folglich keine nennenswerten Umsatzverlagerungen aus der Innenstadt zu erwarten.

Im Zuge der geplanten Ansiedlung von Möbel Boss ist jedoch auch mit gewissen Umsatzverlagerungen bei Anbietern im Umland von Hilden zu rechnen. Mit rd. 1,3 bis 1,4 Mio. EUR fallen die Umsatzverlagerungen bei den Möbelkernsortimenten jedoch vergleichsweise gering aus. Da sich die Verlagerungen zudem auf verschiedene Anbieter verteilen werden, ist bei den einzelnen Anbietern von keinen wesentlichen Umsatzrückgängen auszugehen. Der verbleibende Anteil in Höhe von rd. 0,5 Mio. EUR kann den diffusen Zuflüssen zugerechnet werden.

Bei den bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortimenten erwarten die Gutachter, dass der größte Teil des Mehrumsatzes des Obi-Marktes zu Lasten von Anbietern im näheren Umland gehen wird.

Der wesentliche Grund hierfür ist, dass es gegenwärtig aufgrund des geringen Baumarktangebotes in der Stadt Hilden auf der einen Seite und des vielfältigen Baumarktbesatzes im näheren Umland von Hilden auf der anderen Seite zu erwartbar hohen Kaufkraftabflüssen aus der Stadt Hilden kommt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Obi-Marktes ist deshalb davon auszugehen, dass dieser einen wesentlichen Teil der derzeit aus Hilden abfließenden Kaufkraft binden wird. Nach Einschätzung der Gutachter beläuft sich dieser Anteil auf insgesamt rd. 4,5 bis 4,8 Mio. EUR.

Im Vergleich hierzu werden die Umsatzverlagerungen innerhalb des Hildener Stadtgebietes relativ klein ausfallen. Die Umlenkungen dürften sich in einer Größenordnung von rd. 0,2 bis 0,3 Mio. EUR bewegen.

Der verbleibende Umsatzanteil, der durch diffuse Zuflüsse erwirtschaftet wird, kann rd. 0,5 Mio. EUR angesetzt werden.

Von den Umsatzzumlenkungen, die durch die zentrenrelevanten Randsortimente von Möbel Boss und Obi zu erwarten sind, werden nach Einschätzung der Gutachter insbesondere vertriebstypengleiche Anbieter in den sonstigen Lagen von Hilden sowie im Umland betroffen sein.

Die Umsatzzumlenkungen in der Hildener Innenstadt werden dagegen vergleichsweise gering ausfallen. Nahezu keine Umsatzverlagerungen sind zudem in den zentralen Versorgungsbereichen im näheren Umland von Hilden (Solingen-Ohligs, Haan, Erkrath) zu erwarten. Aus Gutachtersicht ist zu erwarten, dass Möbel Boss und Obi in Richtung von Betrieben wirken, die ein vergleichbares Vertriebskonzept verfolgen bzw. die ein vergleichbares Sortimentsangebot aufweisen.

Beim **Obi-Markt** kann davon ausgegangen werden, dass der Angebotsschwerpunkt bei den zentrenrelevanten Randsortimenten bei Leuchten, Elektrozubehör, Gardinen, Tierfutter und Haushaltswaren (Besen, Eimer, Kehrbleche etc.) liegt. Eine hervorgehobene Kompetenz ist hierbei aus Gutachtersicht dem Leuchtenangebot zu zusprechen, da mittlerweile in Deutschland Bau- und Möbelmärkte zu den flächengrößten Leuchtenanbietern gehören.

Da, wie bereits dargelegt worden ist, das Baummarktangebot in der Stadt Hilden gering und im näheren räumlichen Umland hoch ist, kann erwartet werden, dass der Mehrumsatz des Obi-Marktes zum einen in einem nennenswerten Maße zu Lasten der Bau- und Gartenmärkte im Umland von Hilden gehen wird. Nach Einschätzung der Gutachter dürften sich die Umsatzverlagerungen von diesen Anbietern auf rd. 0,9 Mio. EUR belaufen.

Angesichts des zu erwartenden kompetenten Leuchtenangebotes von Obi ist jedoch auch damit zu rechnen, dass Anbieter im Hildener Stadtgebiet, die über ein vergleichbares Angebot verfügen, von Umsatzverlagerungen tangiert sein werden. Zu diesen Anbietern gehören u.a. die Möbelanbieter Vonnahme und Chic & Mit. Nennenswerte Umsatzzumlenkungen im Leuchtersortiment sind damit ebenfalls in den sonstigen Lagen der Stadt Hilden zu erwarten.

Bei **Möbel Boss** kann unterstellt werden, dass dieser bei den zentrenrelevanten Randsortimenten in vergleichbarer Weise wirksam wird wie bei den Möbelkernsortimenten. Dies bedeutet, dass insbesondere Anbieter betroffen sein dürften, die ein vergleichbares Angebot in einem vergleichbaren Genre führen. Zu einem solchen Anbieter gehört aus Gutachtersicht der Möbelmitnahmemarkt Chic & Mit. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass es auch in den sonstigen Lagen von Hilden zu nennenswerten Umsatzzumlenkungen bei zentrenrelevanten Randsortimenten kommen wird wie z.B. Leuchten bei Möbel Vonnahme, Gardinen bei Schneider Wohnen & Sparen¹² und Bettwaren bei Chic & Mit. Die Umsatzzumlenkungen in den sonstigen Lagen dürften sich nach Einschätzung der Gutachter in einer Größenordnung von rd. 0,7 bis 0,8 Mio. EUR abspielen.

Die Umsatzzumlenkungen in der Hildener Innenstadt bewegen sich mit geschätzten rd. 0,1 bis 0,2 Mio. EUR auf einem vergleichbar niedrigen Niveau. Bezogen auf den mit den zentrenrelevanten Randsortimenten erzielten Gesamtumsatz in Höhe von rd. 13,1 Mio. EUR würde dies einen Umsatzrückgang von rd. 1 bis 2 % bedeuten.

Als wesentliche Gründe für die erwartbar geringen Umsatzrückgänge in der Hildener Innenstadt sehen die Gutachter an, dass sich die Mehrzahl der Anbieter deutlich im Hinblick auf ihre Marketingstrategie und Sortimentspolitik von Möbel Boss und Obi unterscheidet.

Zu den Unterschieden gehören u.a. eine zum Teil höhere Sortimentsspezialisierung z.B. auf Wasserbetten oder spezielle Stoffe, eine Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Angebote wie z.B. in Supermärkten bzw. auf das mittlere bis gehobene Preisgenre sowie das Angebot von besonderen Service- und Beratungsleistungen.

Mögliche Umsatzverlagerungen in den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte werden sich nach Ansicht der Gutachter unterhalb der Spürbarkeitsschwelle bewegen.

¹² Der Anbieter befindet sich räumlich innerhalb des Möbelanbieters Vonnahme.

Zu den Gründen gehören u.a., dass:

- in manchen Zentren keine nennenswerten Angebote an zentrenrelevanten Randsortimenten vorgehalten werden (z.B. in Erkrath-Unterfeldhaus),
- sich Angebote im Hinblick auf das Preis- und Qualitätsgenre merklich voneinander unterscheiden (z.B. der Hausratswarenanbieter Dorten in Solingen-Ohligs mit kompetentem Sortimentsangebot im mittleren bis gehobenen Preisgenre gegenüber den niedrigpreisigen Hausratswarenangeboten von Möbel Boss),
- ein Großteil der Anbieter ein völlig unterschiedliches Vertriebskonzept verfolgt und die zentrenrelevanten Randsortimente zudem nur als Nebensortiment auf einer kleinen Fläche anbietet (z.B. Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Supermärkte/ Drogeriemärkte gegenüber Möbel Boss und Obi als Anbieter von mittel- und langfristigen Bedarfsgütern),
- In Bezug auf Solingen-Ohligs ist darüber hinaus noch zu betonen, dass durch die geplante Verlagerung die räumliche Distanz zwischen dem Obi-Markt und dem zentralen Versorgungsbereich größer werden wird. Dies hat zur Folge, der deutlich größere Obi-Markt in Solingen (rd. 17.000 m² VKF) näher zum zentralen Versorgungsbereich in Ohligs liegen wird als der neu aufgestellte Obi-Markt in Hilden (rd. 10.000 m² VKF).

4.4 Bewertung der Auswirkungen sowie der Integration des Vorhabens in die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen

Die Gutachter vertreten die Einschätzung, dass durch die geplante Neuansiedlung von Möbel Boss sowie die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Obi Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Hilden keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Außerdem fügt sich das Vorhaben idealtypisch in die Leitziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hilden – festgelegt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - ein.

Folgende Gründe sind hierfür verantwortlich:

- Raumordnerische Auswirkungen wären zu erwarten, wenn das Einzelhandelsvorhaben nicht mit der zentralörtlichen Funktion der Stadt Hilden in Übereinstimmung stehen würde. Da die Stadt Hilden jedoch gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum eingestuft ist und das Einzugsgebiet des Einzelhandelsvorhabens außerdem das Hildener Stadtgebiet nicht nennenswert überschreitet, ist eine Orientierung des Vorhabens an der zentralörtlichen Funktion sowie am zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt Hilden ohne Zweifel gegeben.
- Negative städtebauliche Auswirkungen wären zu erwarten, wenn durch die geplante Ansiedlung von Möbel Boss sowie beabsichtigte Erweiterung von Obi die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hilden sowie in den umliegenden Städten in ihrer Funktion nicht nur unwesentlich betroffen wären.
- Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens ist aufgezeigt worden, dass die beiden Märkte von Möbel Boss und Obi vor allem Umsatzverlagerungen in den sonstigen Lagen der Stadt Hilden sowie in den umliegenden Städten hervorrufen werden. Die Umsatzzumlenkungen in der Hildener Innenstadt werden sich im Vergleich hierzu auf einem deutlich niedrigeren Niveau bewegen. In den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte werden sich die Umlenkungen sogar unterhalb der Spürbarkeitsschwelle abspielen.
- Als wesentliche Gründe sind anzusehen, dass sowohl Möbel Boss als discountorientierter Möbelmitnahmemarkt als auch Obi als Bau- und Gartenmarkt in erster Linie Wettbewerbswirkungen in Richtung systemgleicher Anbieter bzw. in Richtung von Anbietern mit vergleichbarem Angebot entfalten.

- Da sich diese Anbieter jedoch sowohl in Hilden als auch in den umliegenden Städten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden, werden die größten Umsatzverlagerungen an diesen Versorgungsstandorten stattfinden.
- Der aus Gutachtersicht innerhalb der Stadt Hilden am stärksten betroffene Betrieb ist der Möbelanbieter Chic & Mit, was zum einen durch die räumliche Nähe zum Projektstandort und zum anderen durch die mit Möbel Boss vergleichbare Marktpositionierung bedingt ist.
- Inwieweit durch die Umsatzverlagerungen die Marktverankerung des Möbelanbieters Chic & Mit nachhaltig geschwächt wird, kann aus Gutachtersicht nicht abschließend beantwortet werden. Sollte es zu einer Standortaufgabe kommen, die aus Gutachtersicht jedoch nicht zwangsläufig sein muss, wären hiermit jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen verbunden, da "lediglich" ein Anbieter durch einen anderen ersetzt würde. Die Auswirkungen wären in diesem Fall rein wettbewerblicher Natur.
- Mögliche Betriebsaufgaben von Möbelanbietern und Baumarktbetreibern im räumlichen Umfeld von Hilden sind aus Gutachtersicht nicht zu erwarten, da sich die Umsatzverlagerungen zum einen mit rd. 1,3 bis 1,4 Mio. EUR (Möbelkernsortiment) bzw. mit rd. 4,5 bis 4,8 Mio. EUR (bau- und gartenmarktrelevanten Kernsortiment) auf einem eher kleinen Niveau bewegen und sich darüber hinaus noch auf eine Reihe von Anbietern verteilen.
- Die Hildener Innenstadt wird kaum von Umsatzverlagerungen betroffen sein. Nach Einschätzung der Gutachter werden sich die Umsatzrückgänge bei den zentrenrelevanten Randsortimenten in einer Größenordnung von rd. 1 bis 2 % (0,1 bis 0,2 Mio. EUR) bewegen. In den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen ist mit noch geringeren Verlagerungen zu rechnen.
- Zu den Hauptgründen gehört, dass in den zentralen Versorgungsbereichen entweder kein vergleichbares Sortimentsangebot besteht oder die Anbieter eine völlig unterschiedliche Marketingstrategie und Sortimentspolitik verfolgen. Hierzu gehört beispielsweise eine stärkere Sortimentsspezialisierung, eine Ausrichtung auf höhere Preislagen, eine stärkere Serviceorientierung oder unterschiedliche Vertriebskonzepte.
- Die geringen Umsatzverlagerungen aus der Hildener Innenstadt sowie den zentralen Versorgungsbereichen in den umliegenden Städten haben aus Gutachtersicht zur Konsequenz, dass Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentren ausgeschlossen werden können.
- Im Hinblick auf die Vorgaben des **Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes** der Stadt Hilden ist festzuhalten, dass nach den Leitzielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf den Bereich Hülsenstraße, Ellerstraße und südlicher Westring konzentriert werden sollen.

Da sich der Projektstandort innerhalb des privilegierten Standortbereichs für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten befindet und Möbel Boss als Möbelanbieter sowie Obi als Bau- und Gartenmarktbetreiber nichtzentrumrelevante Kernsortimente führen, fügt sich das Vorhaben somit in idealtypischer Weise in die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Hilden ein.

e) *Angaben zu den Inhalten eines Einzelhandelskonzeptes.*

Die Stadt Hilden hat durch die BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln im Jahr 2005 ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als Instrument zur Begründung und Absicherung zukünftiger Entscheidungen erstellen lassen. Hierauf wurde vorliegend bereits mehrfach Bezug genommen. Mit Ratsbeschluss vom 1. März 2006 wurde das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept – nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren, welches auch die Nachbarstädte umfasste – als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen für Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Hilden beschlossen.

In Kapitel 3 – Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Hilden wird angegeben, dass die Stadt Hilden im Baumarktbereich eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,15 m² / Einwohner erreicht und das Verkaufsflächenangebot in diesem Segment relativ deutlich unterhalb des Bundesdurchschnittes (rd. 0,2 m² / Ew.) liegt. Dies liegt nach Erkenntnis der BBE vor allem daran, dass derzeit in Hilden lediglich ein Baumarkt (Obi) ansässig ist, der zudem mit rd. 5.200 m² Verkaufsfläche „über eine für die heutige Zeit verhältnismäßig kleine Verkaufsfläche verfügt“. Die Einzelhandelszentralität im Bau- und Gartenmarktsortiment ist mit rd. 55% als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen (BBE, S. 62).

Die Gutachter sehen deshalb einen besonderen Bedarf bei der Versorgung mit bau- und gartenmarktspezifischen Sortimenten und empfehlen daher eine Angebotsergänzung in dieser Warengruppe, die sich in einer Größenordnung von rd. 10.000 bis 15.000 m² bewegen könnte.

Gemäß BBE ist eine Angebotsergänzung durch eine Ansiedlung eines weiteren Baumarktes oder durch eine Vergrößerung des bestehenden Baumarktes denkbar, wobei eine nennenswerte Vergrößerung jedoch nur im Rahmen einer standörtlichen Verlagerung möglich wäre.

Die Stadt Hilden verfügt nach Aussage der Gutachter über keine ausgeprägte Agglomeration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Eine Häufung von großflächigen Einzelhandelsgeschäften ist allerdings gegenwärtig außerhalb der Innenstadt, in den Gewerbegebieten im Nordwesten und im Norden der Stadt Hilden festzustellen. Darüber hinaus dominieren dort die Automobilhändler.

Unter der Aufzählung der Leitziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Kapitel 5.3.1 des Einzelhandelskonzeptes wird ausgeführt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht-zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment anbieten, unter Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit außerhalb der Innenstadt angesiedelt werden können sollten.

Vor diesem Hintergrund sind die privilegierten Standortbereiche für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die gewerblich geprägten Gebiete im Nordwesten und Norden der Stadt Hilden. Diese Bereiche umfassen in etwa die Gebiete um die Hülsenstraße, die Ellerstraße und den südlichen Westring.

Für die Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Stadtgebietes von Hilden sprechen gem. BBE-Konzept folgende Gründe:

- In den westlichen und nördlichen Gewerbegebieten sind noch ausreichende Flächenpotenziale für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßflächen vorhanden.
- Eine weitere Zersiedelung des Einzelhandels in der Stadt Hilden soll vermieden werden.
- Die Koppelungseffekte zwischen den Einzelhandelsgroßflächen sollen vor dem Hintergrund, optimale Effekte zur Kaufkraftbindung und damit zur Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Hilden zu erreichen, ausgenutzt werden.

Der hier in Rede stehende Standort „Kappa-Gelände“ Westring 7 ist als Fläche Nr. 6 Gegenstand der unter Kapitel 5.5 durchgeführten „Gutachterliche Stellungnahme zu potenziellen Entwicklungsflächen und aktuellen Planvorhaben“.

Dem Kappa-Gelände wird für eine zukünftige Einzelhandelsansiedlung eine hervorzuhebende Bedeutung zugesprochen. Unter anderem wird dies damit begründet, dass das Gelände mit rd. 4 ha ausreichend groß dimensioniert sei, um beispielsweise den spezifischen Standortanforderungen eines Bau- und Heimwerkermarktes gerecht zu werden. Schlussendlich wird dieses Areal von den Gutachtern als möglicher Alternativstandort für den bestehenden Obi-Baumarkt bewertet und empfohlen (BBE, S. 100),

Zu berücksichtigen ist, dass der Altstandort zunächst auch weiterhin Bestandsschutz besitzt und ggf. durch einen Nachfolgebetreiber besetzt werden kann. Derzeit liegen über einen möglichen Nachfolger allerdings keine Informationen vor. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist davon auszugehen, dass es sich um keine Filialisten der „großen“ Baumarktketten handeln wird. Wie die Marktentwicklung in der Region zeigt, favorisieren diese Filialisten i.d.R. „neue“ Standorte (Neubauten). Bei der Wiederbesetzung des Altstandortes sind v.a. kleinere, z.T. auch lokale Anbieter zu erwarten, die mit deutlich unterdurchschnittlichen Raumleistungen wirtschaften. Die Umsatzerwartung eines Nachfolgers wird sich demnach deutlich unter dem derzeit angenommenen Umsatz für Obi einpendeln.

Konkrete Zahlen können zum derzeitigen Zeitpunkt allerdings aufgrund der Unbestimmtheit der künftigen Entwicklung noch nicht abgeleitet werden. Auf die Möglichkeit einer Nachfolgenutzung sei aber bereits an dieser Stelle hingewiesen.

Für die Steuerung weiterer Entwicklungen (nicht als Baumarkt) existiert ein Beschluss zur Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148; mit dem Ziel der Ausweisung entsprechend definierter „Sondergebiete“. Wie die BBE in ihrem Gutachten auf S. 96 ff feststellt, sollten die durch die Verlagerung gewonnenen Verkaufsflächen von 5.200 m² im Gegenzug zur vorgeschlagenen Baumarktverlagerung genutzt werden, um den dort ansässigen Verbrauchermarkt zu vergrößern. Hierdurch könnte die bestehende unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße im Verbrauchermarktsegment beseitigt werden. Da der Verbrauchermarkt aber auch bei einer Vergrößerung nicht die gesamte Fläche des Obi-Baumarktes belegen könnte, wären zum anderen als weitere Nutzungen – angesichts der derzeitigen Versorgungsfunktion des Standortbereiches – sowohl Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als auch sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment anzusehen.

Unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit können als mögliche sonstige Nutzungen u.a. angesehen werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie z.B. Getränkemarkt, Drogeriemarkt und Lebensmittel-Discountmarkt
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wie z.B. Fachmarkt für Grünpflanzen, Matratzen- und Bettwarenfachmarkt.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen dagegen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus liegt ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept (INTEK) des Kreises Mettmann und der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf aus dem Jahre 2000 vor. Das Gutachten setzt sich aus 10 Einzelgutachten und einem Gesamtband für den Kreis Mettmann zusammen.

Für jede der 10 kreisangehörigen Städte wurde ein nach einheitlichen Kriterien erstelltes Einzelgutachten angefertigt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben transparent und bedarfsorientiert begleiten soll. Dieses Konzept stellt u.a. auf den Seiten 112 und 113 ebenfalls fest, dass in der Stadt Hilden eine nur „unterdurchschnittliche Ausstattung im Bau- und Heimwerkermarktbedarf vorhanden ist“.

3 Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt für den vorgesehenen Standort „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung – westlich des Westrings (VEP 7) kann daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass es für den Bereich der geplanten Sondergebiete einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf.

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.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

4 Einordnung in bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)¹³

Der Verkehrsentwicklungsplan soll eine Planungsgrundlage für die zukünftige Gestaltung des Verkehrs in Hilden unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Nutzer des öffentlichen Raums bieten. Wesentliche Aufgaben des Verkehrsentwicklungsplans sind:

- die Entwicklung von Planungsgrundsätzen für ein alle Verkehrsarten umfassendes Gesamtsystem unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, der Stadtverträglichkeit des Verkehrs sowie der Erreichbarkeit und der Zugänglichkeit der Stadtteile,
- die Festlegung der grundlegenden Netze und Anlagen im Fußgänger-, Fahrrad- und Autoverkehr sowie im öffentlichen Personennahverkehr,
- die Abschätzung der zukünftigen Verkehrsnachfrage und
- die Untersuchung von Planungen für bestimmte Einzelmaßnahmen (z.B. Straßenneubau), Straßenräume oder Stadtquartiere.

Der Verkehrsentwicklungsplan stellt für die Straße Westring eine Verkehrsbelastung von 13.500 kfz/Tag dar. Die Prognose der „Verkehrsbelastung 2010 an bedeutenden Querschnitten“ stellt für die Straße Westring 2010 eine Verkehrsbelastung von rd. 15.550 kfz/Tag dar. Spezielle Maßnahmen sind für den Bereich nicht vorgesehen.

¹³ Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 18.02.2004 den Verkehrsentwicklungsplan beschlossen.

5 Inhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan hat mit zwei Varianten für die Teilfläche am Westring (Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Variante 1) bzw. Gewerbegebiet (Variante 2)) die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchlaufen.

Im Zuge des Fortgangs und der Konkretisierung der Planung hat sich herauskristallisiert, dass der Bebauungsplan wie folgt weiterbetrieben wird: Der vorhabenbezogene Teil des Bebauungsplanes erhält die Ausweisung Sondergebiet Einzelhandel „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ (SO-EH 1) und entspricht insofern in Art und Maß der baulichen Nutzungen den Festsetzungen des Vorentwurfes. Die zum Westring orientierte Fläche, wird als Sondergebiet Einzelhandel „Möbel“ (SO-EH 2) festgesetzt.

Für beide Sondergebiete „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ und „Möbel“ einschließlich der zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wurde zusätzlich zu dem bereits vorliegenden „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden¹⁴ und den bereits in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ausführlich dargelegten Erwägungen eine Auswirkungsanalyse erstellt¹⁵, die Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes gefunden hat.

5.1.1 Sondergebiet (SO_{EH-1}) – Bereich des VEP

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes Einzelhandel SO_{EH-1} ist „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m²; die Gesamtverkaufsfläche teilt sich wie folgt auf:

- Bau- und Heimwerkermarkt 6.200 m²
- Gartenfachmarkt 3.800 m²

Um sicherzustellen, dass sich das Randsortiment dem Kernsortiment deutlich unterordnet, wird in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass für das zentrenrelevante Randsortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, allerdings bis zu einer maximalen Kappungsgrenze von 800 m², zur Verfügung gestellt werden dürfen.

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.

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

¹⁴ BBE Unternehmensberatung, Köln - 2005

¹⁵ „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Möbel Boss und OBI auf dem Kappa-Gelände in der Stadt Hilden“

BBE, Unternehmensberatung, Köln – März 2007.

Technik: Autozubehör, Badausbau, **Baddeko**, Eisenwaren, **Elektro**, **Fahrrad**, Gesundheit und Fitness, Maschinen, Sanitärinstallation, Werkstatt, Werkzeuge.

Bei den oben **fett** markierten Sortimenten handelt es sich gem. den Aussagen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden¹⁶ (vgl. Anhang) um nahversorgungs- bzw. innenstadtrelevante Sortimente.

Sie finden ihre Entsprechung in den dort zusammengefassten Sortimentsgruppen

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 oben aufgelisteten und nicht fett markierten Sortimente 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 vor allem um das bau- und gartenmarktspezifische Kernsortiment.

Die gemäß Anlage 1 Teil B des Einzelhandelserlasses NRW vom 07.05.1996 i.d.R. zentrenrelevanten Sortimente Teppiche, Campingartikel, Blumen, Topf- und Beetpflanzen sowie Zooartikel (außer Tierfutter) Werden in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten als nicht-zentrenrelevant festgelegt und sind allgemein zulässig.

Darüberhinaus sind die der festgesetzten Zweckbestimmung des Sondergebietes dienenden Nutzungen und baulichen Anlagen wie z.B. Lager und Betriebsflächen, Parkplätze und Sozialräume zulässig.

Weitere Ausführungen zu diesem Themenkomplex sind unter Kapitel 2 erfolgt, so dass auf eine weitergehende Wiederholung verzichtet wird.

5.1.2 Sondergebiet (SO_{EH-2})

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes Einzelhandel (SO_{EH-2}) ist „Möbel“. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 4.500 m².

Um sicherzustellen, dass sich das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dem Kernsortiment deutlich unterordnet, wird in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass das Randsortiment auf max. 500 m² begrenzt wird.

¹⁶ BBE Unternehmensberatung (2005): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden

Konkret geplant ist ein Möbelmitnahmemarkt „Möbel Boss“ mit der o.g. Verkaufsfläche und einem entsprechend beschränkten zentrenrelevanten Randsortiment. Von der Beschränkung sind üblicherweise die folgenden Sortimente betroffen: Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenke, Haushaltswaren, Leuchten, Bettwaren, Hausrat, Glas/Porzellan, Keramik und Haushaltstextilien.

Die max. zulässige Verkaufsfläche unterschreitet die im Flächennutzungsplan mögliche Verkaufsfläche (von max. 5.000 m²), orientiert sich aber an der konkreten Planung. Es wird darüberhinaus davon ausgegangen, dass die in den Gutachten getroffenen Aussagen auf die festgesetzte Verkaufsfläche übertragbar sind.

Weitere Ausführungen zu diesem Themenkomplex sind unter Kapitel 2 erfolgt, so dass auf eine weitergehende Wiederholung verzichtet wird.

Begründung zur Festsetzung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO - EH 1 und 2):

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Der Schwellenwert, ab dem Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche.

Es handelt sich hierbei um das Ergebnis gesetzgeberischer Maßnahmen, veranlasst durch die Entwicklung großflächiger Handelsbetriebe in den 60er und frühen 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. So wurde bereits mit der 2. Änderungsverordnung zur BauNVO₁₉₇₇ erstmals eine entsprechende Geschossflächenregelung eingeführt.

Zugrundegelegt wurde eine Geschossfläche von 1.500 m². Mit der 3. Änderungsverordnung wurde 1986 eine Reduzierung auf 1.200 m² vorgenommen, die auch in der derzeit gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 noch Bestand hat.

Die angestrebten Verkaufsflächen von max. 10.000 m² für den Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt und max. 4.500 m² für den Möbelmarkt begründen eindeutig die Ausweisung eines Sondergebietes.

Sonstige Sondergebiete unterscheiden sich von den Baugebieten nach § 2 - 10 BauNVO dadurch, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen ist. Nur diese sind zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m² Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für die Sondergebiete Einzelhandel (SO-EH 1 und 2) entspricht der in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) für nicht vorhabenbezogene Bebauungspläne festgelegten Obergrenzen von GRZ = 0,8.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Sondergebiet Einzelhandel „Möbel“ (SO_{EH-2}) wird an der Umgebung orientiert eine GFZ = 1,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl unterschreitet die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) für nicht vorhabenbezogene Bebauungspläne festgelegte Obergrenzen.

Für das Sondergebiet (SO_{EH-1}) wird keine GFZ festgesetzt, da die getroffenen Festsetzungen (GRZ, Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe und Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche) geeignet sind, die mögliche bauliche Entwicklung hinreichend zu steuern. Weitergehende Vorgaben werden im Durchführungsvertrag geregelt.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Da die Höhe der geplanten Gebäude durch die Festlegung einer max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse – für die in § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) ausschließlich eine Mindesthöhe festgelegt wird – nicht hinreichend bestimmt werden kann, bedarf es weitergehender Vorgaben.

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse und bedient sich alternativ der Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante.

Höhe baulicher Anlagen: Festgesetzt wird eine max. Gebäudeoberkante (OKGeb.) in Meter (m) bezogen auf einen eindeutig mit NN Höhen festgelegten Punkt; hier 44,60 m üNN.

Die Festsetzung entspricht der Höhe der bestehenden Bebauung und fügt sich in die Umgebung ein.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, sie entspricht grundsätzlich der offenen Bauweise, wird jedoch durch die aufgrund der Ermächtigung gem. § 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO getroffenen Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass die max. Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf, sofern die erforderlichen Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung (BauO NW) eingehalten werden können.

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt für Sondergebiet 0,25 H, sofern die Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. In allen Fällen muss die Abstandsfläche mindestens 3 m betragen (vgl. § 6 Abs. 5 BauO NRW).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich mittels Baugrenzen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an der geplanten Gebäudestellung. Ferner wird durch die Lage der Baugrenze die Zuordnung von Gebäuden und Stellplätzen zueinander dokumentiert.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Erschließung

Die Stadt Hilden ist in ein dichtes Verkehrsinfrastrukturnetz von überregionaler und regionaler Bedeutung eingebunden. Hierzu gehören u.a. die Bundesautobahnen (BAB) A 3 und A 59 (Nord-Süd-Achse), die BAB A 46, die Hilden im Norden tangiert (Ost-West-Achse) sowie unterschiedliche Bundesstraßen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der Landesstraße Westring (L 282) abzweigende namensgleichen Gemeindestraße und mündet in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

Der Landesbetrieb Straßen.NRW äußert sich in der Stellungnahme vom 19.07.2007 zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu unterschiedlichen Aspekten wie der Unzulässigkeit eines Werbepylons unmittelbar am Kreuzungsbereich und den Vorgaben zur möglichen Umstellung der Signalsteuerung. Darüberhinaus wird darauf hingewiesen, dass Zugänge und Zufahrten zur L 282 nicht gestattet würden, das Plangebiet lückenlos einzufrieden sei und Blendwirkungen von Parkplätzen an der L 282 zu vermeiden wären. Ferner wird auf den Genehmigungsvorbehalt für Außenwerbung nach § 28 StrWG NRW durch die Niederlassung Mönchengladbach hingewiesen.

Die Stadt Hilden hat mit Schreiben vom 06.05.2006 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur „Änderung der Ortsdurchfahrten auf der L 85 und L 282“ gestellt. Nach positivem Abschluss des Verfahrens würde die hier in Rede stehende Fläche innerhalb der „geschlossenen Ortsdurchfahrt“ liegen.

Die planungsrechtliche Ansprache des Plangebietes ist Industriegebiet. Was das Verkehrsaufkommen anbetrifft, so lässt demzufolge der rechtskräftige Bebauungsplan neben gewerblichen Verkehr und Verkehr durch auch großflächige Büronutzung auch Speditionsbetrieb und Schwerlastverkehr zu. Die Erschließungsstraße ist dafür ausgelegt, ein Ausbau ist nicht geplant.

Die innere Erschließung erfolgt über Grundstückzufahrten vom Westring aus, rd. 80 m vom Knotenpunkt Westring/Auf dem Sand“ entfernt. Die Hauptein- und -ausfahrten für den Kundenverkehr sind am östlichen und am westlichen Ende des Erschließungsstichs, bzw. des Grundstücks angeordnet. Der Anlieferverkehr wird auf einer separaten Spur nördlich um das Baumarktgebäude herumgeführt.

Im Bebauungsplanverfahren wird es erforderlich, im Wesentlichen folgende Fragestellungen aus verkehrstechnischer Sicht zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten:

- Welche zusätzlichen Verkehrsmengen induzieren die geplanten Nutzungen während der bemessungsrelevanten Spitzenverkehrszeiten?
- Sind die von den Neuverkehren betroffenen Verkehrsanlagen (Strecken, Knotenpunkte) ggf. in baulicher und betrieblicher Hinsicht ausreichend dimensioniert, so dass im Nahbereich nahezu eine weitgehend reibungslose Verkehrsabwicklung möglich ist?

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung wurde von der IGS, Ingenieurgesellschaft Stolz, Kaarst eine „**Verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 B „Westlich des Westrings“**“ (Stand Februar 2007) erstellt.

Die Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes für die Stadt Hilden¹⁷ haben hierbei Berücksichtigung gefunden.

¹⁷ Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 18.02.2004 den Verkehrsentwicklungsplan beschlossen.

Die Untersuchungsergebnisse werden vom Gutachter wie folgt zusammengefasst:

„Die in Hilden vorgesehene Ansiedlung des OBI-Baumarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 B „Westlich Westring“ wird einschließlich einer zusätzlichen gewerblichen Ansiedlung ein Verkehrsaufkommen besitzen, das im Ziel- und Quellverkehr täglich jeweils knapp 2.400 Fahrten umfasst. In den Spitzenstunden am Nachmittag ist damit zu rechnen, dass hier ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Quellverkehr von 310 Kfz/h und im Zielverkehr von 280 Kfz/h erwartet werden muss.

Für den Fall, dass auf der verbleibenden Restfläche von 1 ha anstelle des Gewerbebetriebes ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche in der Größenordnung von 4.000 m² angesiedelt wird, ist während der Spitzenstunde am Nachmittag mit einem Verkehrsaufkommen im Quellverkehr zu rechnen, das dem bei gewerblicher Nutzung entspricht. Im Zielverkehr ist mit 310 Kfz/h ein etwas größeres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Das beabsichtigte Erschließungskonzept sieht vor, dass sowohl Kundenverkehr als auch Lieferverkehr über die bestehende Erschließungsstichstraße an den Westring angebunden wird. Trotz der starken Belastungssteigerungen durch den zu erwartenden Kundenverkehr des Baumarktes sind keine Beeinträchtigungen der heute schon vorhandenen benachbarten Anlieger an diesem Erschließungsstich zu erwarten.

Da langfristig vorgesehen ist, den Westring durch eine neue Westumgehung zu entlasten, werden für die Bewertung des zukünftigen Verkehrsablaufs die bestehenden Verkehrsmengen und das erhöhte Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen berücksichtigt.

Danach ist festzustellen, dass im Zuge des Westrings mit den bestehenden Signalanlagen entsprechende Signalsteuerungen geschaltet werden können, so dass sowohl am Knotenpunkt des Westrings mit der Straße Auf dem Sand als auch am Knotenpunkt mit der Hülsenstraße/Ellerstraße auch bei zusätzlicher Ansiedlung eines Möbelmarktes der Verkehrsablauf mit zufriedenstellender Qualität (Stufe C) erfolgen kann.

Ebenso ist eine sehr gute Koordinierung der Signalsteuerung der beiden benachbarten Knotenpunkte möglich.

Erfordernisse für bauliche Veränderungen insbesondere am Knotenpunkt Westring/ Auf dem Sand werden nicht gesehen, da aufgrund der gewählten Signalisierung, bei der sowohl die Zufahrt der Straße Am auf dem Sand als auch die Erschließungsstichstraße getrennt voneinander signalisiert werden, so dass der bestehende relativ geringe Versatz zwischen den beiden Einmündungen unproblematisch ist.“

Auf Anregung des Tiefbauamtes der Stadt Hilden wurde darüberhinaus ein „Sicherheitsaudit zum Anschluss eines Baumarktes an die L 282 in Hilden“¹⁸ erstellt, das im Ergebnis jedoch die Grundaussagen des Gutachtens nicht in Frage stellt.

Die „Verkehrlichen Untersuchungen“ sowie das „Sicherheitsaudit“ werden in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.

5.4.2 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

¹⁸ Sicherheitsaudit, Zertifizierter Sicherheitsauditor Dipl.-Ing. Engin Alparslan, Düsseldorf – Abschlussbericht 05/2007

Angebot im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) – vgl. Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die Anbindung Hildens wird über die S Bahn-Linie S7, sechs regionale Buslinien sowie die Ortsbuslinie O3 sichergestellt. Die Buslinien verkehren im Regelfall werktags im 20-Minuten-Takt und sind untereinander sowie mit der S-Bahn zeitlich verknüpft.

Nahezu das gesamte Siedlungsgebiet ist mit ÖPNV-Angeboten versorgt, lediglich an den Ortsrändern im Süden, Norden und Osten der Stadt bestehen noch Erschließungsdefizite.

Bus: Die nächsten Haltestellen der Linie 785 und / oder O 3 sind zwischen 600 und 700 m Fußweg entfernt. (Haltestelle „Westring“ für die Linie 785, Haltestelle „Auf dem Sand“ für die Linie O 3). Insgesamt ist die Anbindung eher mäßig ausgebildet.

Radwegenetz: Parallel zum Westring wird ein Fuß- und Radweg geführt. Die Trennung der Fahrspuren wird in der Stichstraße Westring aufgehoben.

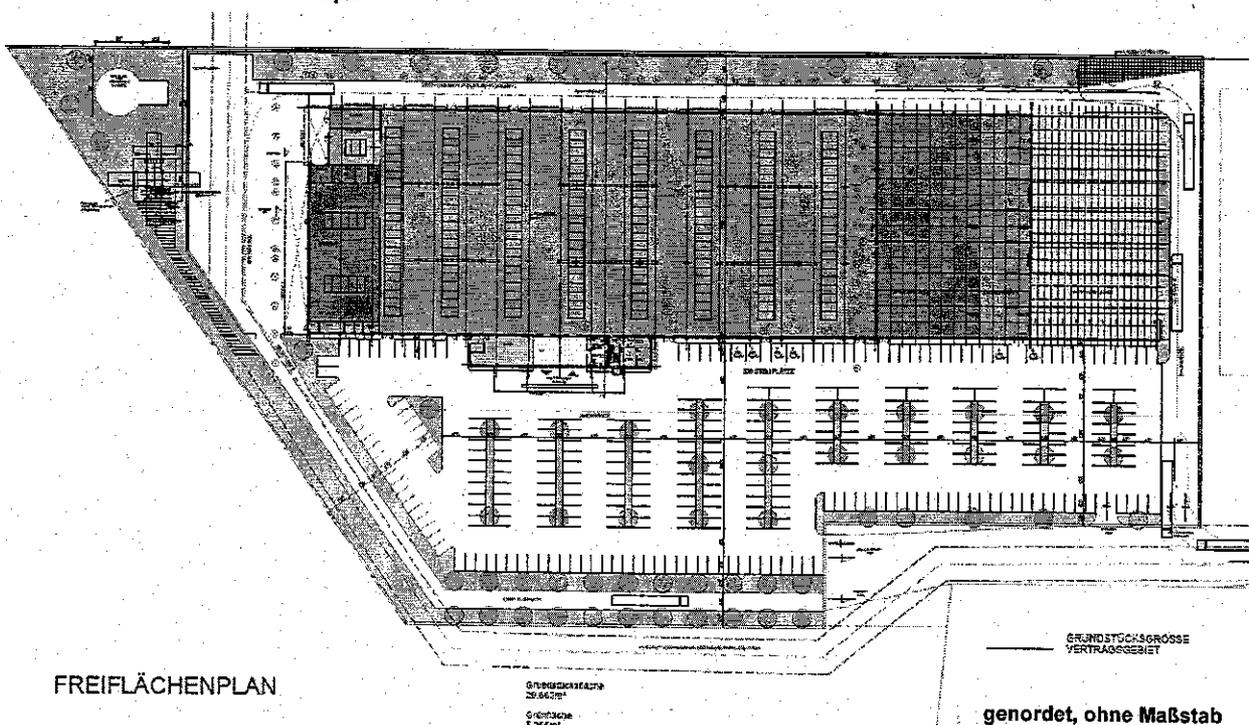
Fußgängerwegenetz: In der Stichstraße Westring ist einseitig ein Fußgängerweg angelegt.

5.5 Nutzung und Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Ansiedlung eines modernen zukunftsfähigen OBI Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelmarktes. Die nahezu vollversiegelte Fläche wurde bislang durch Lager- bzw. Produktionshallen sowie Verwaltungsgebäude überstellt. Die Ansiedlung von modernen leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieben, denen ein berechtigtes Interesse an einer gelungenen, ansprechenden und für den Kunden einladenden Außendarstellung unterstellt werden kann, wird nicht zuletzt durch die baumüberstellten Stellplätze (Pkw/Fahrrad) im Süden des Plangebietes, zu einer deutlichen Aufwertung des bisher gewerblich/industriell geprägten Bereiches führen.

Die Details zur Gebäudegestaltung werden in einem mit der Stadt Hilden abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bzw. dem zugehörigen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB festgelegt werden.

Abb. Städtebauliches Konzept:



FREIFLÄCHENPLAN

GRUNDSTÜCKSKAUFN
20.862m²
Grundfläche
5.260m²

GRUNDSTÜCKSGROSSE
VERTRAGSGEBIET

genordet, ohne Maßstab

Stand: Juni 2007, Urheber: C-L-P, Koblenz

5.6 Immissionsschutz

Bei dem Standort handelt es sich aufgrund der seit mehreren Jahrzehnten hier ansässigen Gewerbebetriebe um einen Standort, der die Voraussetzungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes bereits berücksichtigt.

Hiernach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden:

Nördlich schließen sich unterschiedliche Gewerbebetriebe an. Der Bebauungsplan Nr. 66 B setzt für diesen Teilbereich Industriegebiet fest.

Westlich liegt die Eisenbahnlinie Düsseldorf/Hilden sowie davor Kleingärten. Als Schutzgegenstand ist die Fläche nur bedingt einzustufen, zumal nicht mit einer Erhöhung der Lärmemissionen zu rechnen ist.

Östlich liegt die Straße Westring. Gegenüber dem Plangebiet befinden sich ein Autohaus und daran anschließend ein Gewerbegebiet.

Südlich liegt ein Gewerbe- und Industriegebäude mit Verladerrampe zur Stichstraße Westring orientiert. Auch hier werden keine Konflikte erwartet.

6 Umweltschützende Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. gleichlautendes Kapitel in der **Anlage 1**).

Die Ergebnisse des Umweltberichtes lassen sich vorab wie folgt zusammenfassen: Der Standort liegt in den ausgedehnten Gewerbegebietsflächen des Stadtteiles Nordstadt unmittelbar an dem verkehrstechnisch gut ausgebauten Westring. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird nach Norden, Osten und Süden durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt.

Westlich angrenzend findet sich teilweise gärtnerisch genutztes Grabeland mit kleingartenähnlichem Charakter sowie die Bahnlinie Düsseldorf-Hilden. Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 B von 1974, der für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung Industriegebiet ausweist. Der Umweltbericht gelangt zu der Einschätzung, dass der Umsetzung der Planung grundsätzlich keine umweltrelevanten Belange entgegenstehen.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

7.2 Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Rad- und Gehwegen sowie Feuerwehrumfahrten auf den Baugrundstücken. Hiervon sind Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten ausgenommen.

Erhebliche Eingriffswirkungen der Planung auf Boden und Wasserhaushalt sind angesichts der aktuellen, von Vollversiegelung geprägten Situation nicht zu erwarten.

7.3 Entwässerungskonzept

Ableitung des Schmutzwassers

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Gebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird von einem Übergabeschacht in die parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze verlaufende öffentliche Schmutzwasserleitung eingeleitet. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle zur Kläranlage Hilden.

Ableitung des Regenwassers

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Einleitung Brucher Hof (DE-02-H). Regenwasserkanäle sind in den angrenzenden Straßen und Wegen vorhanden. Derzeit sind die vorhandenen Gebäude und befestigten Hofflächen daran angeschlossen.

Seitens des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden, Sachgebiet Stadtentwässerung wird im Rahmen der Stellungnahme vom 27.11.2006 zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeführt, dass die vorhandenen RW-Kanäle einer hydro-dynamischen Überprüfung einschließlich einer Sanierungsplanung der Einleitung in den Hoxbach bedürften und ggf. mit dem Bau eines Regenklär- und Rückhaltebeckens zu rechnen sei. Um die abzuleitende Regenwassermenge schon auf den Grundstücken zu minimieren, sei bei der Neuplanung der Gebäude das auf den Dachflächen und Wegeflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser zu versickern. Nur das auf den Parkplätzen und Verkehrsflächen anfallende verschmutzte Regenwasser könne zukünftig in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Der Grad der Versiegelung wird sich durch die Neuordnung des Geländes gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht erhöhen. Es wurde geprüft, ob und inwieweit weitergehende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (beispielsweise Versickerung, Anlage von Zisternen etc.) auf den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Flächen umgesetzt werden können.

Im Ergebnis sieht das Entwässerungskonzept vor, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser gesondert abgeleitet wird und über eine an der nördlichen Grundstücksgrenze neu hergestellte Rigole versickert. Hier wird in einer Tiefe von ca. 2 m ein gut sickerfähiger Untergrund angetroffen, die genaue Dimensionierung der Rigole erfolgt nach den Ergebnissen des Bodengutachtens, das grundsätzlich die Versickerungsfähigkeit attestiert.

Eine entsprechende Festsetzung findet Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das restliche Oberflächenwasser aus den Park-, Hof- und Fahrflächen wird an zwei Stellen in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

Details werden im Rahmen der Entwässerungsplanung geregelt.

7.4 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

7.5 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7.6 Oberflächengewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Oberflächengewässer.

7.7 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Seit Aufnahme des Betriebes 1966 wurde am Standort ausschließlich Wellpappe hergestellt und verarbeitet. Vor Errichtung der Fabrik wurde das Gelände landwirtschaftlich genutzt.

Im Vorfeld des Verkaufs des Betriebsgeländes und seiner Umnutzung wurde bereits 2002 eine Untersuchung¹⁹ auf nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrundes durchgeführt. In der zugehörigen Zusammenfassung der Untersuchung wird Folgendes ausgeführt:

„Grundsätzlich sind betriebsbedingt nur an zwei Bereichen innerhalb der Firma Schadstoffkonzentrationen festzustellen, die einen Vorsorge-, Prüf- oder Zuordnungswert überschreiten:

- 1. Übergabestelle Schlammabwasser: Vorsorgewert für Zink*
- 2. RKS I der ehemaligen Tankstelle: Überschreitung des Zuordnungswertes Z 1.2 der LAGA-Richtlinie*

Bei der Überschreitung eines Vorsorgewertes ist zu besorgen, dass durch weiteren Eintrag des Schadstoffes eine schädliche Bodenveränderung eintritt, die ihrerseits (nur) durch Nutzungseinschränkung (also Vermeidung eines weiteren Eintrags) abgewehrt werden kann. Insofern ist der Bewertungsmaßstab nicht absolut, sondern orientiert sich nutzungsabhängig. Beispielsweise wäre eine weitere (gewerbliche) Nutzung des Bereichs „Übergabestelle“ dann problematisch, wenn dadurch zusätzlich Zinkverbindungen in den Boden gelangen können.

Bezüglich der Mineralölkohlenwasserstoff-Kontaminationen gelten grundsätzlich Kohlenwasserstoffgehalte < 500 mg/kg TS im Boden, die optisch und geruchlich unauffällig sind, als tolerabel.

Die an der ehemaligen Tankstelle bei RKS I in einer Tiefe von 1-2 m festgestellte Kohlenwasserstoffbelastung von 830 mg/kg TM ist nicht in tiefere Schichten abgesickert. Es handelt sich um Dieselkraftstoff, einem Mitteldestillat, das vollständig im Residualvermögen des Bodens festliegt und unter natürlichen Bedingungen nicht wasserlöslich ist.

Darüber hinaus unterliegt es bereits deutlich einem biologischen Abbau, der auch weiter fortschreiten wird. Eine Beseitigung der Verunreinigung aus Gründen des Umweltschutzes ist nicht erforderlich.

¹⁹ Dr. Arthur Breuer, Sachverständiger für Umweltschutz, Rösrath: Gutachten zur Feststellung der Altlastensituation auf dem Gelände der Firma Kappa Wellpappe Hilden, Westring 7, 40721 Hilden, Stand 25.01.2002. Auftraggeber: Kappa Packaging Head Office, Eindhoven.

Sollte jedoch aufgrund von Baumaßnahmen das kontaminierte Erdreich ausgekoffert werden, so ist dafür Sorge zu tragen, dass es ordnungsgemäß entsorgt, oder unter den Bedingungen des Zuordnungswertes Z 2 der LAGA-Richtlinie verwertet wird.

Die erhöhten Nickelwerte im Grundwasser werden bereits im Zustrom des Grundwassers zum Gelände festgestellt und stammen offenbar von außerhalb. Sie sind daher für die Altlastenbetrachtung des Betriebsgeländes der Kappa Wellpappe Hilden nicht relevant.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass vom Gelände der Kappa Wellpappe Hilden zurzeit keine Umweltgefährdungen ausgehen und als Folge der bisherigen Nutzung auch zukünftig nicht zu besorgen sind.

8 Sonstige Infrastruktur

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein städtischer Regenwasserkanal (DN 800 und 900). Die Leitung wurde einschließlich der erforderlichen Schutzzone nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine Einmessung ist nicht erfolgt. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die vorhandene Leitung.

Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 19.01.2007

Die Stadtwerke weisen in Ihrer Stellungnahme zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung auf folgendes hin:

- Die Gasversorgungsleitung ist auf dem Grundstück vorhanden und seit 2002 außer Betrieb.
- Die Gasversorgung kann nur aus dem Gashochdrucknetz erfolgen.
- Der Wasseranschluss befindet sich nördlich 6 m entfernt von der Mittelspannungsanlage.
- Eine auf dem Grundstück vorhandene Mittelspannungsanlage ist Kundeneigentum. Es befinden sich in dieser Anlage keine Transformatoren. Die Stadtwerke Hilden haben keine Unterlagen über die Ausführung der elektrischen Versorgung.
- Eine Niederspannungsversorgung aus dem Stadtwerke-Netz ist zurzeit nicht möglich. Für eine Ortsnetzstation wird eine Grunddienstbarkeit benötigt.
- Die Fläche hierfür beträgt 30 m², der Baukörper selbst hat eine Fläche von rd. 16m². Als Standort eignet sich der derzeitige Bereich der Mittelspannungsanlage.

Die Stadtwerke Hilden bitten darum, dass man sich sobald der Energiebedarf für das Bauvorhaben bekannt ist, mit Ihnen in Verbindung setzt.

Telekommunikation

Auf dem Plangebiet befindet sich ein Schornstein, der zur Zeit intensiv als Mobilfunk-Antennenstandort genutzt wird. Die Anbieter wollen den Standort weiterhin belegen. Vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und den Mobilfunkanbietern laufen bereits.

9 Durchführung und Kosten

9.1 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

9.2 Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen, der Ausführung des Bauvorhabens und der Grün- und Freianlagen beinhaltet.

9.3 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

10 Verzeichnis der Gutachten

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Gutachten zur Feststellung der Altlastensituation auf dem Gelände der Firma Kappa Wellpappe Hilden, Westring 7, 40721 Hilden, Dr. Arthur Breuer, Sachverständiger für Umweltschutz, Rösrath, Stand 25.01.2002.
- Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer, Linden (07/2007)
- Verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 B „Westlich des Westrings“, IGS, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Projekt A 1153 / Februar 2007
- Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Möbel Boss und OBI auf dem Kappa-Gelände in der Stadt Hilden, BBE Unternehmensberatung GmbH, Auftr. Nr. 2007 – 10222 – 1901, März 2007
- Sicherheitsaudit zum Anschluss eines Baumarktes an die L 282 in Hilden (Zertifizierter Sicherheitsauditor, Dipl.-Ing. Engin Alparslan, Abschlussbericht 05/07) und
- Ergänzende Stellungnahme zum Sicherheitsaudit (Alparslan, E. 06/07)

Teil B

11 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Einfriedungen und Vorschriften zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und der Fassade.

11.1 Einfriedungen

Es werden ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,5 m im rückwärtigen Bereich und bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante entlag des Westrings zulässig sein, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen.

Gleichwohl ist aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Insofern sind in den Bereichen der Anlieferzone und Freiverkaufsflächen max. 4 m hohe Einfriedungen in der beschriebenen Form zulässig. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.

11.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen und Fassadenbegrünung

Korrespondierend mit der Begrünung der Stellplätze wird festgesetzt, dass ein Anteil der baulich nicht genutzten Grundstücksflächen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind. Ergänzend wird festgesetzt, dass der rückwärtige, geschlossene Teil des Baumarktgebäudes innerhalb der gekennzeichneten Bereiche mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen ist. In Anlehnung an die Grüngestaltungssatzung der Stadt Hilden können durch beide Maßnahmen die angestrebten 20 % erreicht werden. Dieses Vorgehen entspricht der Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Hilden vom 14.06.2007.

12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtlich bzw. als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen werden

- zeichnerisch: der geplante Mobilfunkmast (dem ein eigenständiger Bauantrag zugrundeliegt),
- zeichnerisch: die geplante Sprinkleranlage,
- die Definition der Sortimente als „zentren-, und nahversorgungsrelevant“ (vgl. Anhang)
- die Nicht-Anwendung der Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten v. 16.12.1991

13 Anhang

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

WZ – Nr. 2003 Bezeichnung

nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

zentrenrelevante Sortimente:

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

* auch außerhalb von Nahversorgungszentren zulässig

Stadt Hilden

Umweltbericht

**mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes
Westlich des Westrings (Stadt Hilden-Nord)
und zum Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änd. (VEP 7)
„Westlich des Westrings“**

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Vorbemerkungen	3
1 Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	4
1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	4
1.1.3 Bedarf an Grund und Boden.....	5
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung...	5
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	5
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	6
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	6
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	6
2.1 Boden und Wasser.....	6
2.2 Klima und Luft.....	7
2.3 Tiere und Pflanzen.....	8
2.4 Biologische Vielfalt.....	12
2.5 Landschaft.....	12
2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	13
2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	13
2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	14
3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	15
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	16
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	16
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	16

Vorbemerkungen

Die GEG Grundstücksverwaltung Hilden GmbH & Co. KG, Köln, plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 B, 2. Änderung - „Westlich des Westrings“ die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelmarktes auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Kappa-Werkes, Westring 7 in Hilden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀), um das Baurecht für einen modernen und zukunftsfähigen Bau-Heimwerker- und Gartenfachmarkt sowie einen Möbelmarkt einschließlich der erforderlichen Stellplätze zu schaffen. Die Stadt Hilden plant im Parallelverfahren im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Westlich des Westrings“ eine Umwidmung der bisherigen Ausweisung GI (Industriegebiet) in „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungs-relevantem Kernsortiment“.

Der geplante, bereits durch gewerblich/industrielle Bebauung geprägte Standort, liegt im Westen von Hilden in den ausgedehnten Gewerbegebietsflächen des Stadtteiles Nordstadt unmittelbar an dem verkehrstechnisch gut ausgebauten Westring. Es handelt sich um die Reaktivierung einer insgesamt rd. 4 ha großen Fläche Flur 11 Flurstücksnummern 1401 und 1065 (Gelände des ehemaligen Kappa-Werkes). Auf den geplanten Bau-, Heimwerker-, und Gartenfachmarkt entfallen hierbei rd. 3 ha. Infolge der Umnutzung werden die nicht mehr betriebsnotwendigen Gebäude rückgebaut. Die Erschließung ist über die Verlängerung der bestehenden, südlich des Geländes gelegenen und vom Westring abzweigenden Straße vorgesehen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird nach Norden, Osten und Süden durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt. Westlich angrenzend finden sich eine Kleingartenzeile sowie die Bahnlinie Düsseldorf-Hilden.

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 B von 1974, der für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung Industriegebiet ausweist. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B, 2. Änderung – „Westlich des Westrings“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 B durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änderung – „Westlich des Westrings“ ersetzt.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

- *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Als Art der baulichen Nutzung werden anstelle des bisherigen Industriegebiets GI (GRZ 0,8, BMZ 9,0) ein Sondergebiet Einzelhandel „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt“ (SO_{EH-1}) und ein Sondergebiet Einzelhandel „Möbel“ (SO_{EH-2}) ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt jeweils 0,8. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung wird jeweils eine maximale Gebäudehöhe von 14 m über Geländeoberkante festgesetzt.

- *Ableitung von Wasser*

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Gebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird von einem Übergabeschacht in die parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze verlaufende öffentliche Schmutzwasserleitung eingeleitet. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle zur Kläranlage Hilden.

Im Hinblick auf das Niederschlagswasser sieht das Entwässerungskonzept vor, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser gesondert abgeleitet und über eine an der nördlichen Grundstücksgrenze neu hergestellte Rigole versickert wird. Hier wird in einer Tiefe von ca. 2 m ein gut sickerfähiger Untergrund angetroffen, die genaue Dimensionierung der Rigole erfolgt nach den Ergebnissen des Bodengutachtens, das grundsätzlich die Versickerungsfähigkeit attestiert. Eine entsprechende Festsetzung findet Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das restliche Oberflächenwasser aus den Park-, Hof- und Fahrflächen wird an zwei Stellen in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Details werden im Rahmen der Entwässerungsplanung geregelt.

- **Ein- und Durchgrünung**

Zur Ein- und Durchgrünung des überplanten Bereichs werden an den Rändern des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Stellplatzbereiche die Neuanpflanzung von je einem Laubbaum je 5 Stellplätze festgesetzt.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Es handelt sich um die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 4 ha.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) weist der Stadt Hilden in der Nordstadt die Funktion Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen (GIB) zu. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt für den vorgesehenen Standort *Gewerbliche Baufläche* dar.

Das Plangebiet wird nicht von den Entwicklungszielen und Festsetzungen des Landschaftsplans des Kreis Mettmann erfasst, da sich dessen Geltungsbereich gemäß § 16 Abs. 1 LG NW lediglich auf den baulichen Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts und somit auf das Gebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erstreckt.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da es im Bebauungsplanverfahren erforderlich ist, die wesentlichen Fragestellungen aus verkehrstechnischer Sicht zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten, wurde eine Verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 B „Westlich des Westrings“ (IGS, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Projekt A 1153 / Februar 2007) beauftragt. Für den vorliegenden Umweltbericht ist das nachfolgend, nachrichtlich wiedergegebene Untersuchungsergebnis relevant:

Das beabsichtigte Erschließungskonzept sieht vor, dass sowohl Kundenverkehr als auch Lieferverkehr über die bestehende Erschließungsstichstraße an den Westring angebunden wird. Trotz der starken Belastungssteigerungen durch den zu erwartenden Kundenverkehr des Baumarktes sind keine Beeinträchtigungen der heute schon vorhandenen benachbarten Anlieger an diesem Erschließungsstich zu erwarten.

Abschließend bleibt zu konstatieren, dass aufgrund der Einbettung des Plangebietes in ein Industrie- und Gewerbegebiet für die geplante Nutzung als Sondergebiet keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte auf benachbarte Anlieger zu erwarten sind.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt. Das Oberflächenwasser aus den Park-, Hof- und Fahrlflächen wird an zwei Stellen in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird gesondert abgeleitet und über eine an der nördlichen Grundstücksgrenze neu hergestellte Rigole versickert.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Wahl des Standortes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Nutzung des innerhalb des Gewerbegebietes gelegenen und bereits großflächig versiegelten und bebauten Areals, wird keine Inanspruchnahme bisher unverbauten Bodens erforderlich.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Im Bereich des Plangebietes existieren aufgrund der in der Vergangenheit bereits vorgenommenen großflächigen Versiegelung und Bebauung keine natürlichen Bodenprofile mehr, so dass für das Schutzgut Boden bereits von einer weitgehenden Entwertung auszugehen ist.

Seit Aufnahme des Betriebes 1966 wurde am Standort ausschließlich Wellpappe hergestellt und verarbeitet. Vor Errichtung der Fabrik wurde das Gelände landwirtschaftlich genutzt. Im Vorfeld des Verkaufs des Betriebsgeländes und seiner Umnutzung wurde bereits 2002 eine Untersuchung¹ auf nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrundes durchgeführt. In der zugehörigen Zusammenfassung der Untersuchung wird Folgendes ausgeführt:

¹ Dr. Arthur Breuer, Sachverständiger für Umweltschutz, Rösraht: Gutachten zur Feststellung der Altlastensituation auf dem Gelände der Firma Kappa Wellpappe Hilden, Westring 7, 40721 Hilden, Stand 25.01.2002. Auftraggeber: Kappa Packaging Head Office, Eindhoven.

„Grundsätzlich sind betriebsbedingt nur an zwei Bereichen innerhalb der Firma Schadstoffkonzentrationen festzustellen, die einen Vorsorge-, Prüf- oder Zuordnungswert überschreiten:

1. Übergabestelle Schlammmentwässerung: Vorsorgewert für Zink

2. RKS I der ehemaligen Tankstelle: Überschreitung des Zuordnungswertes Z 1.2 der LAGA-Richtlinie

Bei der Überschreitung eines Vorsorgewertes ist zu besorgen, dass durch weiteren Eintrag des Schadstoffes eine schädliche Bodenveränderung eintritt, die ihrerseits (nur) durch Nutzungseinschränkung (also Vermeidung eines weiteren Eintrags) abgewehrt werden kann. Insofern ist der Bewertungsmaßstab nicht absolut, sondern orientiert sich nutzungsabhängig. Beispielsweise wäre eine weitere (gewerbliche) Nutzung des Bereichs „Übergabestelle“ dann problematisch, wenn dadurch zusätzlich Zinkverbindungen in den Boden gelangen können.

Bezüglich der Mineralölkohlenwasserstoff-Kontaminationen gelten grundsätzlich Kohlenwasserstoffgehalte < 500 mg/kg TS im Boden, die optisch und geruchlich unauffällig sind, als tolerabel.

Die an der ehemaligen Tankstelle bei RKS I in einer Tiefe von 1-2 m festgestellte Kohlenwasserstoffbelastung von 830 mg/kg TM ist nicht in tiefere Schichten abgesickert. Es handelt sich um Dieselkraftstoff, einem Mitteldestillat, das vollständig im Residualvermögen des Bodens festliegt und unter natürlichen Bedingungen nicht wasserlöslich ist. Darüber hinaus unterliegt es bereits deutlich einem biologischen Abbau, der auch weiter fortschreiten wird. Eine Beseitigung der Verunreinigung aus Gründen des Umweltschutzes ist nicht erforderlich. Sollte jedoch aufgrund von Baumaßnahmen das kontaminierte Erdreich ausgekoffert werden, so ist dafür Sorge zu tragen, dass es ordnungsgemäß entsorgt, oder unter den Bedingungen des Zuordnungswertes Z 2 der LAGA-Richtlinie verwertet wird.

Die erhöhten Nickelwerte im Grundwasser werden bereits im Zustrom des Grundwassers zum Gelände festgestellt und stammen offenbar von außerhalb. Sie sind daher für die Altlastenbetrachtung des Betriebsgeländes der Kappa Wellpappe Hilden nicht relevant.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass vom Gelände der Kappa Wellpappe Hilden zurzeit keine Umweltgefährdungen ausgehen und als Folge der bisherigen Nutzung auch zukünftig nicht zu besorgen sind.“

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, setzt der Bauplanung fest, dass reine Feuerwehrumfahrten auf den Baugrundstücken lediglich in wassergebundener Bauweise (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder breitfugigem Pflaster) zu befestigen sind.

Um zudem die abzuleitende Regenwassermenge schon auf den Grundstücken zu minimieren, sieht das Entwässerungskonzept vor, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser gesondert abgeleitet und über eine an der nördlichen Grundstücksgrenze neu herzustellende Rigole versickert wird.

Insgesamt bleibt die Planung aufgrund der starken Vorbelastungen ohne erhebliche nachteilige Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

2.2 Klima und Luft

Die bereits großräumig versiegelten Flächen des vorhandenen Betriebsgeländes zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen

(Erwärmung von Beton-, Stein-, Asphalt- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung aus.

Aufgrund der bereits bestehenden Überformungen (großräumige Versiegelungen) sind erhebliche Beeinträchtigungen für die kleinklimatische Situation des Plangebietes und der umgebenden Siedlungsbereiche auszuschließen.

Durch die festgesetzte Überstellung der Parkplatzflächen mit großkronigen, die Beschattung fördernden Laubbäumen kann dagegen im Vergleich zur jetzigen Situation ein positiver Effekt für das Kleinklima und die Lufthygiene erwartet werden. In diesem Zusammenhang werden insbesondere Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang der Pflanzungen wirksam.

2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde eine Geländebegehung im Juli 2006 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Das Plangebiet wird vom ehemaligen Betriebsgelände des Kappa-Werkes Hilden eingenommen und insgesamt von dem vorhandenen Betriebsgebäude sowie den umgebenden vollversiegelten Flächen (Verbundpflaster) dominiert.

Im Umfeld des Gebäudes und der Hof- bzw. Stellflächen finden sich kleinere Grünanlagen, halbruderales Gras- und Staudenfluren sowie Gehölze frischer Standorte. Im Westen und Südwesten wird das Plangebiet von Intensivweideflächen eingenommen.

Vor dem Eingangsbereich an der südöstlichen Ecke des Gebäudes finden sich noch gepflegte Grünanlagen (Abb. 1), deren Gehölzbestand sich aus Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Rosen (*Rosa spec.*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und Bambus (*Bambusa spec.*) zusammensetzt. An Bäumen finden sich in diesem Bereich zudem eine Sumpfzypresse (*Taxodium distichum*), ein Silberahorn (*Acer saccharinum*), eine Ulme (*Ulmus spec.*) sowie zwei Eschen (*Fraxinus excelsior*).

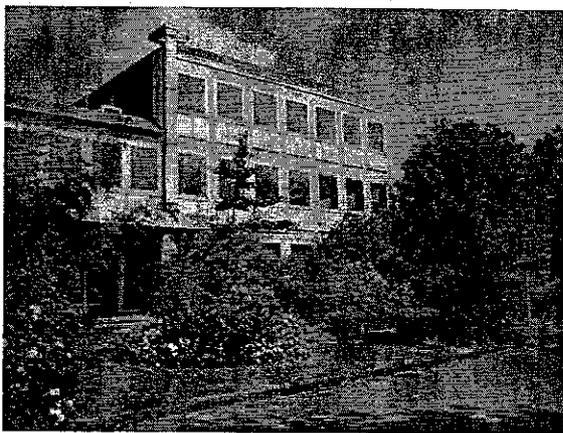


Abb. 1: Grünanlagen

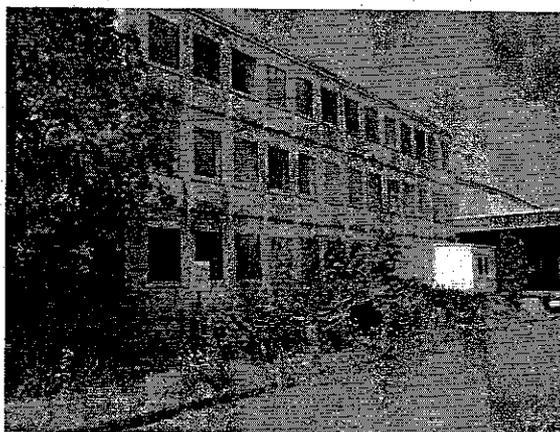


Abb. 2: Ruderale Gras-/Staudenfluren

In westlicher Richtung gehen die Grünanlagen in halbruderales Gras- und Staudenfluren mit Einzelbäumen und einzelnen Zierkoniferen über (Abb. 2). In ihrem Bereich wurden neben den insgesamt

dominierenden Gräsern (v.a. Knäulgras, *Dactylis glomerata*) nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten notiert.

Ackerkratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Kanadische Goldrute (vereinzelt)	<i>Solidago canadensis</i>
Kanadisches Berufskraut	<i>Erigeron canadensis</i>
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Weißer Lichtnelke	<i>Silene alba</i>

Bei den vorhandenen Bäumen handelt es sich entlang des Gebäudes (Abb. 3) um Silberahorn (*Acer saccharinum*, Stammdurchmesser 30-50 cm) und Eibe (*Taxus baccata*) sowie entlang des südlichen Grundstücksrandes (Abb. 4) um Feldahorn (*Acer campestre*, Stammdurchmesser 15-40 cm), Birken (*Betula pendula*, Stammdurchmesser 20-30 cm), eine Eibe (*Taxus baccata*, Stammdurchmesser 20 cm), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*, Stammdurchmesser 20-30 cm) sowie Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*, Stammdurchmesser bis 60 cm).



Abb. 3: Laubbäume entlang des Gebäudes

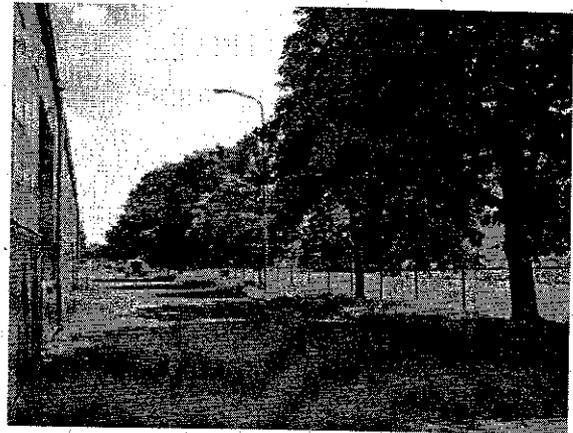


Abb. 4: Laubbäume entlang des Zauns

Die das Gebäude umgebenden Pflasterflächen zeichnen sich in verschiedenen Bereichen aufgrund der seit einigen Jahren fehlenden Nutzung durch eine lückige Pionierbesiedlung der Pflasterritzen aus. Im Rahmen der Geländebegehung wurden nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten notiert.

Kahles Bruchkraut	<i>Herniaria glabra</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>
Landreitgras	<i>Calamagrostis epigejos</i>
Weißer Steinklee	<i>Medicago lupulina</i>
Gewöhnlicher Beifuß	<i>Plantago lanceolata</i>
Kompasslattich	<i>Senecio inaequidens</i>
Mauerlattich	
Wasserdost (vereinzelt)	
Einjähriges Berufskraut	
Färberresede	
Rapunzel-Glockenblume	
Hopfenklee	
Spitzwegerich	
Schmalblättriges Greiskraut	

Am östlichen Rand des Grundstückes findet sich eine geschlossene Gehölzstruktur aus Birke (*Betula pendula*), Süßkirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Linde (*Tilia spec.*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) (Abb. 5 und 6). An den Randbereichen der Gehölzstruktur existieren abschnittsweise eine Abpflanzung mit Bodendeckern sowie vorgelagerte halbruderale Gras- und Staudenfluren, die teilweise in Form von Hundsrose (*Rosa canina*), Kartoffelrosen (*Rosa rugosa*), jungen Eichen (*Quercus spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) von einzelnen Gehölzen durchsetzt sind.

Im Umfeld des am nordöstlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Wassertanks finden sich in Fortsetzung der beschriebenen Gehölzstruktur verstärkt Brombeerengebüsch, das von jüngerem Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Süßkirschen (*Prunus avium*) und Birken (*Betula pendula*) durchwachsen ist (Abb. 6).

Entlang der nördlichen Grundstücksseite findet sich gebäudeseitig vereinzelt Gehölzjungwuchs aus Birken (*Betula pendula*) und Salweiden (*Salix caprea*) sowie als Pionierpflanze das Breitblättrige Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), zaunseitig ist abschnittsweise Jungwuchs aus Feldahorn (*Acer campestre*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) vorhanden.



Abb. 5: Gehölzstrukturen, nordöstlicher Rand



Abb. 6: Gehölzstrukturen, östlicher Rand

Im Bereich des von Nordwesten in den Bereich des Plangebietes verlaufenden Bahngleises findet sich im Nahbereich des Gebäudes eine aufkommende Verbuschung aus Salweide (*Salix caprea*) und Birke (*Betula pendula*, Stammdurchmesser bis 3 cm) (Abb. 7).

Die geschotterten Bereiche der Bahnlinie sind außer einer beginnenden Besiedlung mit Brombeere (*Rubus fruticosus*), noch vegetationslos (Abb. 8). Am nordwestlichen Rand des Plangebietes hat sich eine geschlossene Gehölzstruktur aus Salweide (*Salix caprea*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) etabliert (Abb. 8). Im Bereich der vorhandenen grasig-krautigen Vegetation wurden die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten als charakteristisch notiert.

Breitblättriger Wegerich
Gemeines Leinkraut
Vogelwicke (vereinzelt)
Wiesenlabkraut

Plantago major
Linaria vulgaris
Vicia cracca
Galium album



Abb. 7: Bahngleise im Nahbereich des Gebäudes

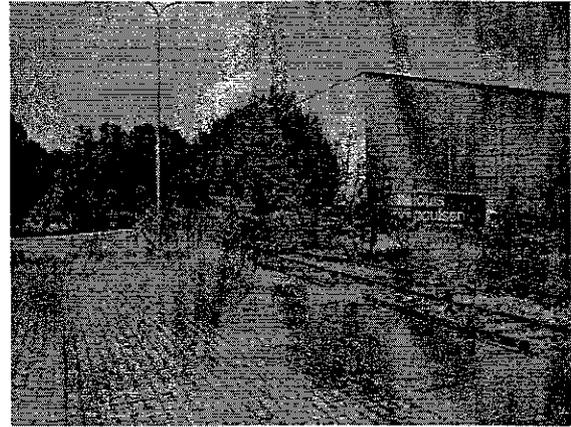


Abb. 8: Bahngleise, Blick nach Nordwesten

Der westliche und südwestliche Rand des Plangebietes wird von sehr intensiv beweideten (Schafe) und mit Maschendrahtzaun eingefriedeten Flächen eingenommen (Abb. 9 und 10). Innerhalb der extrem kurz gefressenen Vegetation der Intensivweiden finden sich zahlreiche, ebenfalls kurzgefressene Störstellen mit Brennnesseln (*Urtica dioica*) und Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*). Am westlichen Rand sind einige stark befressene Holunderbüsche (*Sambucus nigra*) vorhanden.

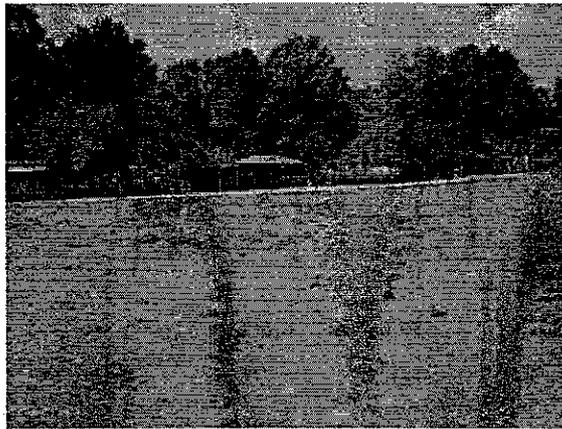


Abb. 9: Intensivweide, Westen

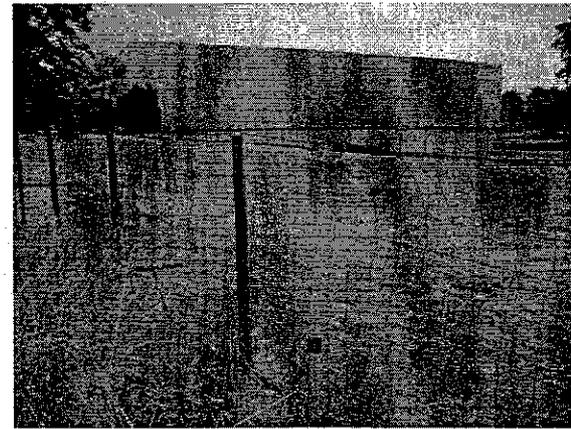


Abb. 10: Intensivweide, Südwesten

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich neben stark anthropogen veränderten Flächen (Bebauung, Verbundpflasterflächen, Grünanlagen) durch allgemein verbreitete Vegetationstypen geringer bis mittlerer Wertigkeit (Intensivweide; halbruderaler Gras- und Staudenfluren, Pioniervegetation der Pflasterritzen, Gehölze frischer Standorte) auszeichnet. Das tierökologische Potential der vorhandenen Biotopstrukturen erfährt durch die Kleinflächigkeit der Bereiche und ihre Einbettung in eine von Gewerbeflächen geprägte Umgebung recht starke Einschränkungen. Da zudem im Bereich möglicher Sonderstandorte (Schotterflächen des Bahnanschlusses) keine Hinweise auf wertgebende und / oder geschützte Tierarten festgestellt wurden, weist die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt lediglich ein geringes Konfliktpotential auf.

2.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ² drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens weist aufgrund des bisherigen Erscheinungsbildes des Plangebietes (Gewerbegebäude mit großflächigen umgebenden versiegelten Flächen, Abb. 11 und 12) und seiner Umgebung (Prägung durch gewerbliche Zweckbauten, Abb. 13 und 14) keine erhöhte Empfindlichkeit in Bezug auf das Vorhaben auf. Erhebliche nachteilige Wirkungen durch die Planung sind mithin nicht zu befürchten.

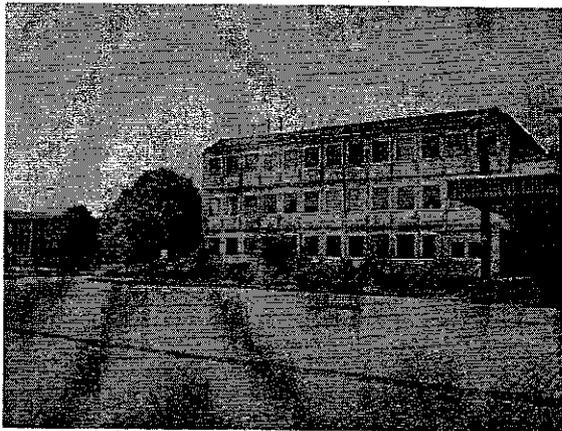


Abb. 11: Bestehendes Gebäude (Ostseite)

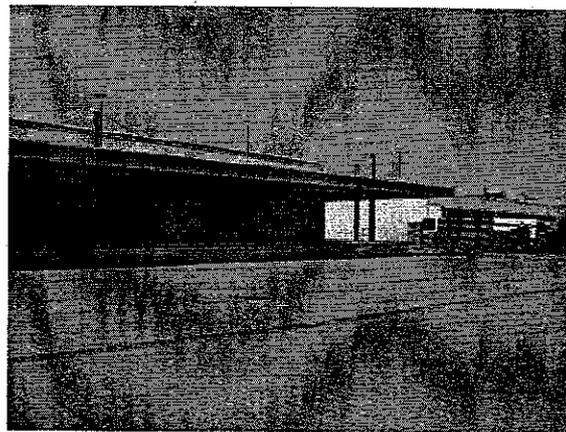


Abb. 12: Bestehendes Gebäude (Ostseite)

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattformform/ www.biologischevielfalt.de

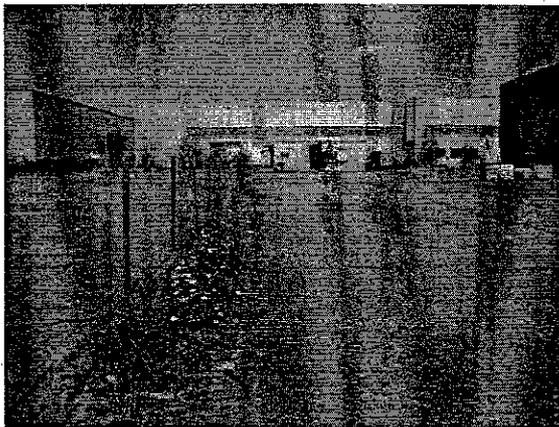


Abb. 13: Nördlich angrenzende Gebäude



Abb. 14: Südlich angrenzende Gebäude

Zur Ein- und Durchgrünung des Vorhabens sieht der Bebauungsplan an den Rändern des künftigen Sondergebietes die Anlage von geschlossenen Anpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Laubsträuchern und –bäumen vor. Festgesetzt wird zudem die Überstellung der Kfz-Stellflächen mit Laubbäumen.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten.

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Diese können bei Einzelhandelsvorhaben durch den künftigen Kunden- und Lkw-Anlieferverkehr, den Entladebetrieb, allgemeine „Parkplatzgeräusche“ sowie maschinentechnische Anlagen, insbesondere Kühlaggregate hervorgerufen werden.

Gestützt auf die Ergebnisse der Verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 B „Westlich des Westrings“ (IGS, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Projekt A 1153 / Februar 2007) sind für die vorliegend geplante Nutzung als Sondergebiet keine Konflikte für die benachbarten Anlieger im Industriegebiet zu erwarten.

Erholung

Im Hinblick auf das Plangebiet und seine Umgebung kommt lediglich den westlich des Plangebietes unmittelbar parallel zur Bahnlinie Hilden-Düsseldorf angeordneten Kleingärten eine Funktion im Rahmen der Feierabend- und Wochenenderholung zu. Durch die unmittelbar benachbarte Bahnlinie ist

die Erholungsnutzung in diesem Bereich allerdings bereits starken Vorbelastungen unterworfen. Insgesamt lässt das Vorhaben - auch unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Gewerbe- bzw. Industriestandort sowie der rechtskräftigen Ausweisung als Industriegebiet - keine ernsthaften, weitergehenden Beeinträchtigungen für den Erholungswert erwarten.

Zur optischen Abschirmung sieht der Bebauungsplan die Anlage einer Anpflanzung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vor.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung ist vorliegend zu beachten, dass der Bilanzierung der aus rechtlicher Sicht maßgebliche Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 B zugrunde zu legen ist. Für den Bereich des Plangebietes wird hier ein Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ausgewiesen. Zur Bepflanzung oder Gestaltung der Grundstücksfreiflächen finden sich keinerlei Vorschriften. Die Vorgaben der Grüngestaltungssatzung³ der Stadt Hilden können hingegen nicht zugrunde gelegt werden, da gemäß § 6 der Satzung Festsetzungen in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan den Vorschriften der Satzung vorgehen.

Die vorliegend geplante Änderung des Bebauungsplans sieht die Ausweisung von Sondergebiet (SO) großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO_{EH-1} und SO_{EH-2}) ebenfalls mit einer GRZ von 0,8 vor. Daneben werden in die Bebauungsplan-Änderung über den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgehende Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes aufgenommen. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um die Überstellung der Parkplatzfläche mit Laubbäumen (ein anzupflanzender Laubbaum je 5 Stellplätze). Auch in diesem Zusammenhang können die Vorgaben der Grüngestaltungssatzung der Stadt Hilden nicht zugrunde gelegt werden, da sich zum einen der sachliche Geltungsbereich der Satzung streng genommen auf Industrie- und Gewerbegebiete i.S. §§ 8 und 9 BauNVO bezieht, während es sich bei der vorliegend geplanten Art der Nutzung um Sondergebiete großflächiger Einzelhandel i.S. § 11 BauNVO handelt. Zum anderen ist für den bereits in fortgeschrittenem Planungsstadium befindlichen Bau- und Gartenfachmarkt (VEP 7) absehbar, dass die Vorgaben der Grüngestaltungssatzung nicht realisiert werden können. Die Gründe hierfür liegen in dem recht eng begrenzten Raumangebot des Baugrundstücks, das abgesehen von dem Bau- und Gartenfachmarkt, den erforderlichen Stellplätzen sowie den Zu- und Umfahrten nur verhältnismäßig wenig Raum für Anpflanzungen bietet. Der zur Verfügung stehende Raum erfährt zudem durch anderweitige Vorga-

³: Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991.

ben (v.a. die den westlichen Teil des Baugrundstücks querende Leitung einschließlich ihres Schutzstreifens) weitere Einschränkungen.

Zur Bilanzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird nachfolgend die „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie von Satzungen (vereinfachtes Verfahren)“ angewendet (Tab. 1).

Gemäß der Bilanzierung (Tab. 1) resultiert für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung kein Biotopwertdefizit. Eine weitergehende Kompensation wird damit nicht erforderlich.

Tab. 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

A. Ausgangszustand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan				
Code	Biototyp	Fläche in qm	Grundwert A	Flächenwert
1.1	Versiegelte Fläche	31.282	0	0
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	7.820	2	15.640
Gesamtflächenwert A				15.640
B. Zustand gemäß den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung				
Code	Biototyp	Fläche in qm	Grundwert A	Flächenwert
1.1	Versiegelte Fläche	31.282	0	0
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	6.028	2	12.056
8.2	Einzelbäume (64 Stück ⁴ à 28 qm)	1.792	6	10.752
Gesamtflächenwert B				22.808
Gesamtbilanz				+7.168

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes und der in ein großräumiges Gewerbegebiet eingebundenen Lage kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das derzeit weitgehend ungenutzte Gelände einer Einzelhandels- oder gewerblichen Nachfolgenutzung zugeführt wird.

Bei Durchführung der Planung:

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

⁴: Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ergibt sich aus der Anzahl der künftigen Stellplätze im Bereich des Bau- und Gartenschmuckmarktes (VEP 7). Da 320 Stellplätze vorgesehen sind, ergeben sich gemäß der Vorgabe „ein anzupflanzender Laubbaum je 5 Stellplätze“ 64 anzupflanzende Bäume.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für den Standort spricht neben der Integration in den besiedelten/bebauten Bereich insbesondere die Nutzung eines bereits bisher intensiv gewerblich-industriell genutzten Areals. Auf diese Weise wird ein Beitrag zur Reduzierung weiteren Flächenverbrauchs im bisherigen Außenbereich geleistet und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besonders Rechnung getragen.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Planbedingte „erhebliche“ Umweltauswirkungen werden grundsätzlich nicht erwartet und sind aufgrund von Art und Umfang der Planung und Lage des Plangebietes in einem bereits durch gewerblich/industrielle Nutzungen geprägten Umfeld auch nicht wahrscheinlich. Es gibt also diesbezüglich keine Notwendigkeit für Monitoring-Maßnahmen.

Im Rahmen des Monitoring sind jedoch auch unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Bebauungspläne zu beachten, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden. Diese unvorhergesehenen Auswirkungen sind natürlich nicht Gegenstand der Abwägung im Planverfahren. Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Hilden permanent überwacht und erfasst werden. Vielmehr ist die Stadt Hilden auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr mögliche Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die GEG Grundstücksverwaltung Hilden GmbH & Co. KG, Köln, plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 B, 2. Änderung - „Westlich des Westrings“ die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelmarktes auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Kappa-Werkes, Westring 7 in Hilden. Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B 2. Änderung steht die Ausweisung eines Sondergebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO_{EH}), um das Baurecht für einen modernen und zukunftsfähigen Bau- Heimwerker- und Gartenfachmarkt sowie einen Möbelmarkt einschließlich der erforderlichen Stellplätze zu schaffen. Die Stadt Hilden plant im Parallelverfahren im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Westlich des Westringes“ eine Umwidmung der bisherigen Ausweisung GI (Industriegebiet) in „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment“.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 4 ha. Infolge der Umnutzung werden die nicht mehr betriebsnotwendigen Gebäude rückgebaut. Der Standort liegt in den ausgedehnten Gewerbegebietsflächen des Stadtteiles Nordstadt unmittelbar an dem verkehrstechnisch gut ausgebauten Westring. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird nach Norden, Osten und Süden durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt.

Westlich angrenzend finden sich eine Kleingartenzeile sowie die Bahnlinie Düsseldorf-Hilden. Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 B von 1974, der für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung Industriegebiet ausweist.

Die Wahl des Standortes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Nutzung des innerhalb des Gewerbegebietes gelegenen und bereits großflächig versiegelten und

bebauten Arealen, wird keine Inanspruchnahme bisher unverbauten Bodens erforderlich. Im Bereich des Plangebietes existieren aufgrund der in der Vergangenheit bereits vorgenommenen großflächigen Versiegelung und Bebauung keine natürlichen Bodenprofile mehr, so dass für das Schutzgut Boden bereits von einer weitgehenden Entwertung auszugehen ist.

Im Hinblick auf das Kleinklima sind aufgrund der bereits bestehenden Überformungen erhebliche Beeinträchtigungen für die kleinklimatische Situation des Plangebietes und der umgebenden Siedlungsbereiche auszuschließen. Durch die festgesetzte Überstellung der Parkplatzflächen mit großkronigen, die Beschattung fördernden Laubbäumen kann dagegen im Vergleich zur jetzigen Situation ein positiver Effekt für das Kleinklima und die Lufthygiene erwartet werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich neben stark anthropogen veränderten Flächen (Bebauung, Verbundpflasterflächen, Grünanlagen) durch allgemein verbreitete Vegetationstypen geringer bis mittlerer Wertigkeit (Intensivweide, halbruderale Gras- und Staudenfluren, Pioniervegetation der Pflasterritzen, Gehölze frischer Standorte) auszeichnet. Das tierökologische Potential der vorhandenen Biotopstrukturen erfährt durch die Kleinflächigkeit der Bereiche und ihre Einbettung in eine von Gewerbeflächen geprägte Umgebung recht starke Einschränkungen. Da zudem im Bereich möglicher Sonderstandorte (Schotterflächen des Bahnanschlusses) keine Hinweise auf wertgebende und / oder geschützte Tierarten festgestellt wurden, weist die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt lediglich ein geringes Konfliktpotential auf.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens weist aufgrund des bisherigen Erscheinungsbildes des Plangebietes (Gewerbegebäude mit großflächigen umgebenden versiegelten Flächen) und seiner Umgebung (Prägung durch gewerbliche Zweckbauten) keine erhöhte Empfindlichkeit in Bezug auf das Vorhaben auf. Erhebliche nachteilige Wirkungen durch die Planung sind mithin nicht zu befürchten. Zur Ein- und Durchgrünung des Vorhabens sieht der Bebauungsplan die Anlage von geschlossenen Anpflanzungen an den Rändern des Plangebiets sowie die Überstellung der Kfz-Stellflächen mit Laubbäumen vor.

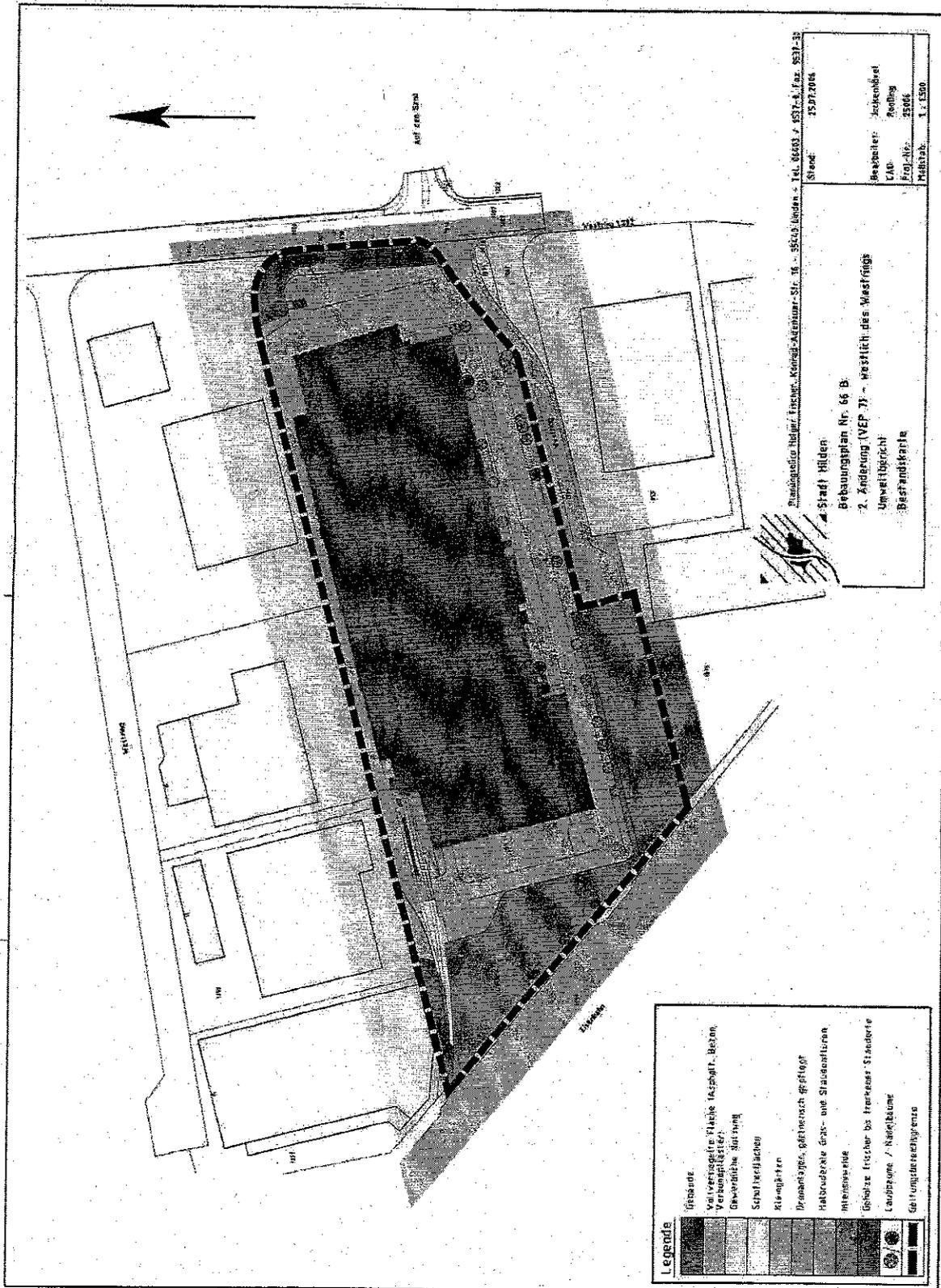
Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind aufgrund der Einbettung des Plangebietes in die umgebenden gewerblich-industriellen Strukturen für die vorliegend geplante Nutzung als Sondergebiet keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Auch für die im Westen benachbarten Kleingärten und ihre Funktion im Rahmen der Feierabend- und Wochenenderholung sind aufgrund der starken Vorbelastungen durch die unmittelbar benachbart verlaufende Bahnlinie keine ernsthaften, weitergehenden Beeinträchtigungen für den Erholungswert zu erwarten. Zu berücksichtigen ist zudem die bisher bereits gegebene Nutzung des Plangebietes als Gewerbe- bzw. Industriestandort sowie die rechtskräftige Ausweisung als Industriegebiet.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung resultiert für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Biotopwertdefizit. Eine weitergehende Kompensation wird damit nicht erforderlich.

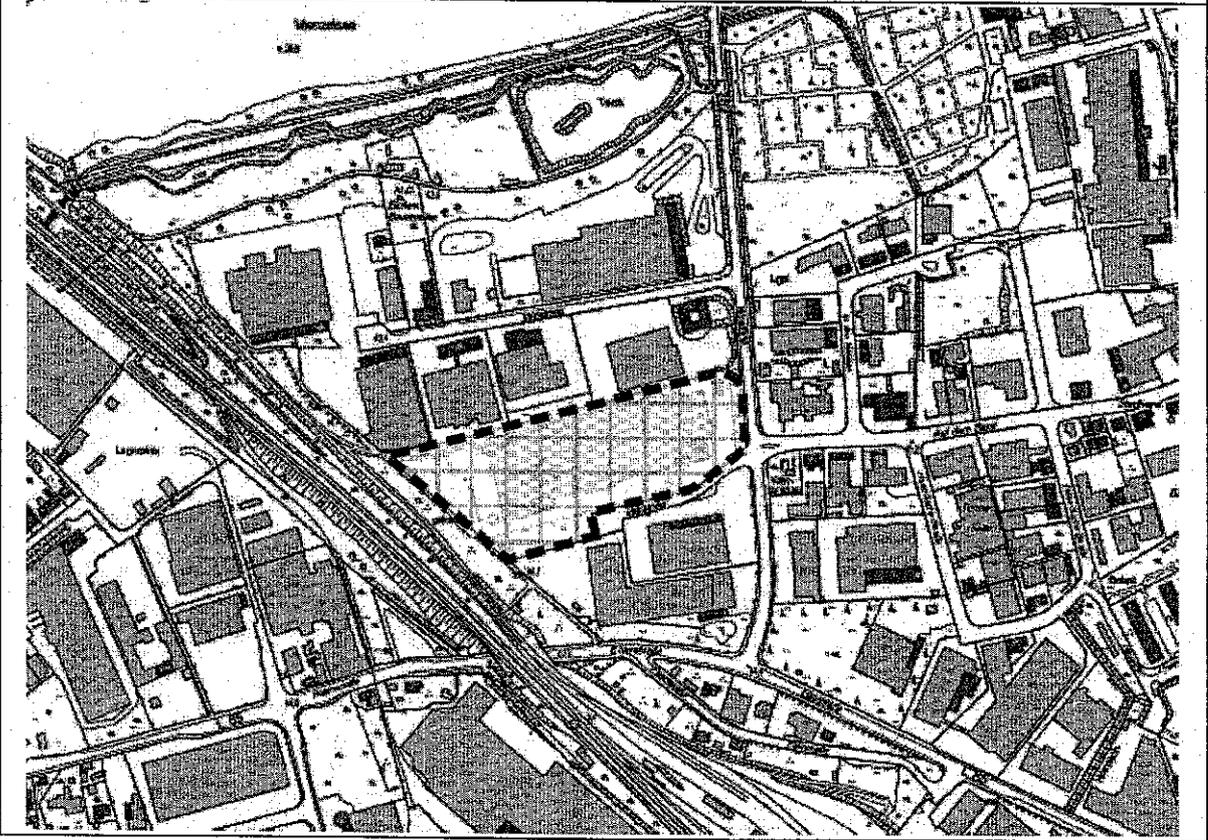
Hinsichtlich der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands kann unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes und der in ein großräumiges Gewerbegebiet eingebundenen Lage auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das derzeit weitgehend ungenutzte Gelände einer gewerblichen Nachfolgenutzung zugeführt wird.

Planbedingte „erhebliche“ Umweltauswirkungen werden grundsätzlich nicht erwartet und sind aufgrund von Art und Umfang der Planung und Lage des Plangebietes in einem bereits durch gewerblich/industrielle Nutzungen geprägten Umfeld auch nicht wahrscheinlich. Für Monitoring-Maßnahmen besteht diesbezüglich daher keine Notwendigkeit.

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)



Übersichtskarte



Maßstab 1: 1000



**Bebauungsplan
Nr. 66 B**

2. Änd. (VEP 7) – westlich des Weststrings

- Satzung -

Textliche Festsetzungen

Stand Juli 2007

2 Textliche Festsetzungen

Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB

2.1.1 Sondergebiet (SO_{EH-1}) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO - Bereich des VEP

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes Einzelhandel (SO_{EH-1}) ist „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt.“

2.1.1.1 Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max.10.000 m²; die Gesamtverkaufsfläche teilt sich auf in

Bau- und Heimwerkermarkt	6.200 m ²
Gartenfachmarkt	3.800m ²

2.1.1.2 Der Anteil zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Randsortimente wird auf eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. In der Summe darf die Verkaufsfläche für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente max. 800 m² betragen.

2.1.1.3 In dem Sondergebiet sind darüber hinaus die der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen und baulichen Anlagen wie z.B. Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Büros und Sozialräume zulässig

2.1.2 Sondergebiet (SO_{EH-2}) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes Einzelhandel (SO_{EH-2}) ist „Möbel“.

2.1.2.1 Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 4.500 m², der Anteil zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Randsortimente wird auf max. 500 m² begrenzt.

2.1.3 Gemäß § 6(5) BauO NRW: Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich für die Sondergebiete mit 0,25 H, sie beträgt aber mind. 3,0 m.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 18(1) BauNVO:

Höhe baulicher Anlagen: Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudeoberkanten beträgt 44,60 m ü.NN.

Festgesetzt wird eine max. Gebäudeoberkante (OK_{Geb}) von 14 m. Die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

2.3.1 Reine Feuerwehrumfahrten auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB

2.4.1 Je 5 Stellplätze sowie gemäß Planzeichen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3xv mit Drahtballierung, STU 18-20 cm) entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern:

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Acer campestre - Feldahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Tilia cordata – Winterlinde

Im Bereich der Stellplätze sind auch Zuchtformen der vorgenannten Arten sowie die beiden nachfolgend genannten Arten zulässig:

Corylus colurna – Baumhasel
Quercus rubra – Roteiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe $\geq 6 \text{ m}^2$ je Baum bzw. innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ mit min. $4,0 \text{ m}^2$ Grundfläche vorzusehen.

2.4.2 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt es geschlossene Anpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern entsprechend der folgenden Artenliste vorzunehmen. Mindest-Qualität: Str., v. o.B., 100-150, Hei. v., o.B., 125-150, Pflanzdichte 1 Strauch oder Heister / 2 m^2 .

Artenliste

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna / laevigata - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Viburnum opulus - Gew. Schneeball

2.5 Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25b BauGB

2.5.1 Sofern bauplanungsrechtlich zum Erhalt oder zur Neuanpflanzung festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Mindestqualitäten entsprechen den Vorgaben unter Ziffer 2.4.1 und 2.4.2.

Teil B - Örtliche Bauvorschriften

3 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(1)5 BauO NRW:

3.1.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m im rückwärtigen Bereich und entlang des Westrings bis zu einer Höhe von max. 2,00m über Geländeoberkante. In den Bereichen der Anlieferzone und Freiverkaufsflächen sind max. 4 m hohe Einfriedungen in der beschriebenen Form zulässig. Die Einfriedungen sind auf 50 % der Zaunlänge mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

3.1.2 Begrünungen: 20 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Hiervon sind mindestens 20 % mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3.1.3 Fassadenbegrünung: Der rückwärtige, geschlossene Teil des Baumarktgebäudes ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches (ohne Öffnungen) mit 50 Stck. ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

Artenliste

Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis montana	
Clematis-Hybriden	Clematis, Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzine

3.1.4 Die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten vom 16.12.1991 wird nicht angewendet.

4 Teil C- Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 51a Abs. 2 LWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Regenwassernutzung

Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist gesondert abzuleiten und über eine an der nördlichen Grundstücksgrenze neu herzustellende Rigole zu versickern. Ein Notüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

5 Teil D- Hinweis

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

WZ – Nr. 2003 Bezeichnung

nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

zentrenrelevante Sortimente:

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

* auch außerhalb von Nahversorgungszentren zulässig

