



DIN EN ISO 9001:2000/DIN EN ISO 14001:1996  
Zertifikat Nr. 71 150 F 001/2

Landesbetrieb Wald und Holz NRW,  
Forstamt Mettmann, Goldberger Str. 32, 40822 Mettmann

StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH  
Basilikastr. 10  
47623 KEVELAER

## Wald und Holz.NRW.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

### Forstamt Mettmann

Goldberger Str. 32, 40822 Mettmann

Tel.: 02104/9835-0

Fax: 02104/9835-85

Email: manfred.vohmann@wald-und-holz.nrw.de

Web: wald-und-holz.nrw.de

Bearbeiter: Manfred Vohmann

Durchwahl: 02104/983522

Mobil: 0171/5870422

Az: 25.05.04-20

Datum: 15. Mai 2007

## Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 A – Richrather Str./Lehmkuhler Weg

### Benachrichtigung gemäß § 3 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 09.05.2007

Meine Stellungnahme vom 05.12.2006

Sehr geehrter Herr Bertram,

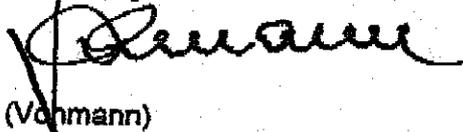
die Belange des Waldes sind berücksichtigt, so daß von meiner Seite keine weiteren Bedenken mehr vorzutragen sind.

Ich bitte sicherzustellen, dass die Verpflichtung der Ersatzaufforstung im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt, damit die Kompensation wie forstrechtlich vorgegeben spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des o.g. B-Planes realisiert wird.

Die Ersatzaufforstung ist über ein Erstaufforstungsverfahren in meinem Haus vorzubereiten. Ich bitte den Vorhabenträger entsprechend zu informieren.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

  
(Vohmann)

Landesforstverwaltung





**BRW****BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND**

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 22 80 · 42766 Haan

StadtUmBau GmbH  
Basilikastraße 10

47623 Kevelaer

Gruiten  
Düsselberger Straße 2  
42781 HaanTelefon (021 04) 69 13-0  
Telefax (021 04) 69 13 66  
E-Mail brw@brw-haan.de  
Internet www.brw-haan.de  
Auskunft erteilt – NebenstelleFrau Weber -226  
E-MailPetra.weber@brw-haan.de  
Datum

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

09.05.2007

UR-SP-1877-WE

22.05.2007

**Bebauungsplan Nr. 2A 1. Änderung**  
hier: Benachrichtigung der Behörden gem. § 3(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Entwurf bestehen unsererseits weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch kann eine endgültige Beurteilung erst nach der Vorlage eines Entwässerungskonzeptes erfolgen. Dieses ist gegebenenfalls frühzeitig mit uns abzustimmen.

Mit freundlichem Gruß

i. A.

Dipl.-Ing. Rüter





# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

StadtUmbau GmbH

Basilikastraße 10

47623 Kevelaer

## Regionalniederlassung Niederrhein

Kontakt: Herr Budnick  
Telefon: 02161/409-290  
Fax: 02161/409-155  
E-Mail: klaus.budnick@strassen.nrw.de  
Zeichen: 20400/42.020/2.10.07.20  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 01.06.2007

**Bebauungsplan Nr. 2A der Stadt Hilden, 1. Änderung**  
**Bereich: Richrather Straße/ Lehmkuhlenweg**

**hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Ihr Schreiben vom 09.05.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

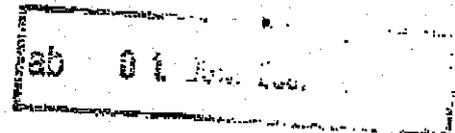
das o.a. Plangebiet wird im Westen von einem Abschnitt der Landesstraße 403 (Richrather Straße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Hilden begrenzt: **Abschnitt 8.2, Stat. 1,135 bis Stat. 1,205.** Baulastträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen.

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

An der Einmündung L 403 Richrather Straße/ Lehmkuhlenweg ist das Sichtdreieck der Anfahr-  
sicht gemäß EAE 85/95 freizuhalten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Budnick)



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

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005615  
Steuernummer: 5319/5972/0701

Regionalniederlassung Niederrhein

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





## Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Bürgermeister  
der Stadt Hilden  
- Fb1-Planung -  
Postfach 880

40708 Hilden



### Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung, Lehmkuhler Weg, Richrather Straße

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Schreiben der StadtUmBau Ing.ges.mBH vom 9.05.2007

Telefon 0211 5778-237

Fax 0211 5778-134

poststelle@brd.nrw.de

Zimmer 237

Auskunft erteilt:

Herr Ohk - Immissionsschutz

Frau Marschollek - Wasserwirtschaft

Aktenzeichen

53.1.14.02.5.5-102/07

bei Antwort bitte angeben

Datum: 05.06.2007

#### 1. Immissionsschutz

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

#### 2. Wasserwirtschaft

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme vom 15.01.2007, AZ: 53.1.14.02.5.5-271/06 sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Anregungen vorzutragen.

Im Auftrag

(Marschollek)

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Schanzenstr. 90

40549 Düsseldorf

Postanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon 0211 475-0

Fax 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U70 - Krefeld,

U74-Lörick, U75-Neuss, U76-

Krefeld, U77-Seestern

Haltestelle:

Belsenplatz

Über Belsenstr. und Schan-

zenstr. 10 min. Fußweg

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 West LB AG

IBAN:

DE4130050000004100012





# Stadt Langenfeld

## Der Bürgermeister

**Sprechzeiten:**  
Montag bis Freitag von  
8.00 - 12.00 Uhr  
und Donnerstag von  
14.00 - 17.00 Uhr

**Konten der Stadtkasse:**  
Stadt-Sparkasse Langenfeld,  
Kto 200 022,  
(BLZ 375 517 80)  
Postbank Köln,  
Kto 41 48-506,  
(BLZ 370 100 50)  
und bei allen  
ortsansässigen Banken

Stadt Langenfeld Rhld. · Postfach 1565 · 40740 Langenfeld

Dienstgebäude: Rathaus · Konrad-Adenauer-Platz 1 · 40764 Langenfeld  
Internet Adresse: [www.Langensfeld.de](http://www.Langensfeld.de) USt-IdNr.: DE 121396773

Stadtverwaltung Hilden  
Postfach 880

40708 Hilden

**Eingegangen**  
**31. Mai 2007**  
Vollstreckungsbehörde Stadt Hilden

**Fachbereich: Stadtentwicklung**

Referat	➤	Stadtplanung und Denkmalschutz
Ihr(e) Ansprechpartner(in)	➤	Herr Anhalt
Zimmer	➤	205
Telefon	➤	(02173) 794-540
Telefax	➤	(02173) 79411540
E-Mail	➤	stephan.anhalt@langensfeld.de
Mein Zeichen	➤	510
Datum	➤	24.05.2007

*St.A.G.*  
*Dez IV / 161*  
*V.R.*

*31.5.07*

### Vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes 2a am Lehmkuhler Weg in der Stadt Hilden

Beteiligung der Stadt Langenfeld gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Schreiben der StadtUmBau GmbH, Kevelaer vom 09.05.2007

Seitens der Stadt Langenfeld bestehen weiterhin Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Hilden. Die Stellungnahme der Stadt Langenfeld vom 11.12.2006 zum Vorhaben gilt unverändert.

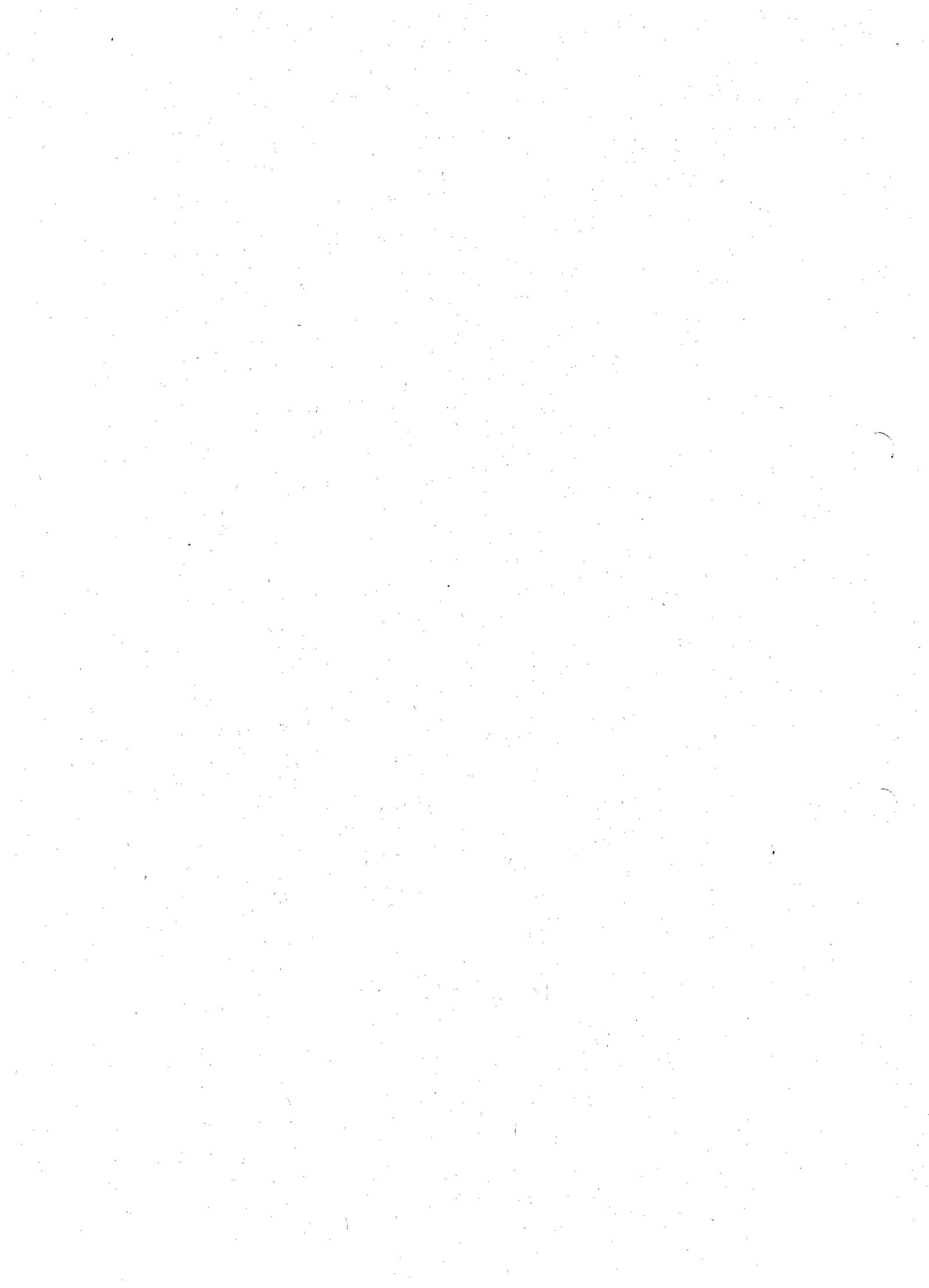
Falls die Stadt Hilden den Bedenken der Stadt Langenfeld im Rahmen der gebotenen Abwägung nicht folgt, wird ergänzend angeregt, die textliche Festsetzung zum zulässigen Randsortiment des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes rechtsicher und eindeutiger zu fassen. Die derzeit gewählte Formulierung „Lebensmittel einschließlich Getränke sowie maximal 10% Randsortiment („Non-Food“)“ schließt z.B. Drogerieartikel und Haushaltswaren, die auch Non food-Sortimente sind, als Hauptsortiment des SB-Marktes aus. //

Des Weiteren sollte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb der Baufenster eine eindeutige Bezeichnung der geplanten Nutzung „SB-Lebensmittelmarkt“ und „Getränkemarkt“ vorgesehen werden, da ansonsten im Rechtsplan nicht eindeutig bestimmt ist, wo welche Nutzung zulässig ist. //

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Anhalt*

Anhalt



Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

StadtUmBau GmbH

Basilikastraße 10

47623 Kevelaer

Ihr Schreiben 9.5.07  
Aktenzeichen 63-2  
Datum 15. Juni 2007

Auskunft erteilt Herr Saxler  
Zimmer 2.105  
Tel. 02104\_99\_ 2606  
Fax 02104\_99\_ 5602  
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an.

### Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

**Bebauungsplan** Nr. 2A – 1. Änderung der Stadt Hilden  
**Beteiligung gem.** § 3 Abs. 2 BauGB  
**Bereich** Richrather Str. / Lehmkuhler Weg

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**

*Untere Landschaftsbehörde:*

Landschaftsplan:

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

Umweltprüfung/ Artenschutz:

Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Folgende Anregungen werden hierzu gemacht:

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Im Umweltbericht unter Punkt 15.2.2 und im LBP unter Punkt 2.7 ist dargelegt worden, dass keine detaillierten Erhebungen zur Fauna des Untersuchungsraumes bzw. einzelner Tiergruppen oder- arten vorliegen“. Diese Aussage ist unzureichend.

Die Umweltprüfung oder der LBP sollte eine gutachterliche Aussage beinhalten, ob im Plangebiet Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten gemäß § 10 Absatz 2 Ziffer 11 BNatSchG sowie europäischer Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG - Vogelschutz-Richtlinie (V- RL) betroffen sind.

Beispielsweise wurde nicht untersucht, ob z. B. streng geschützte Vogelarten oder Fledermäuse in Baumhöhlen bzw. Nestern in den Altbäumen ihre Quartiere haben. Auch ist es denkbar, dass u. a. Grünspechte die Brachfläche und den Extensivrasen aufsuchen.

Eingriffsregelung:

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

Es wird angeregt die im LBP beschriebene externe Maßnahme (siehe Punkt 7 LBP) in einer Karte darzustellen und mit der ULB abzustimmen. Hier erfolgt dann der Eintrag in das

**Dienstgebäude**

Goethestr. 23  
40822 Mettmann  
(Lieferadresse)

**Telefon** (Zentrale)  
02104 99 0

**Fax** (Zentrale)  
02104\_99\_4444

**Homepage**

www.kreis-mettmann.de

**E-Mail** (Zentrale)

kme@kreis-mettmann.de

**Besuchszeit**

8.30 bis 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Straßenverkehrsamt**

7.30 bis 12.00 Uhr und

**Konten**

Kreissparkasse Düsseldorf  
Kto. 0001000504  
BLZ 301 502 00  
Postbank Essen

Kompensationskataster des Kreises. Damit die zusätzlich durch das Forstrecht begründete Ersatzaufforstung ebenfalls in das Kataster eingetragen werden kann, wird auch um Übersendung einer diesbezüglichen Kartendarstellung gebeten.

Hinweis:

Zwecks Fortschreibung des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenverzeichnisses sind gem. §6(8) LG der ULB des Kreises Mettmann die Flächen sowie Art und Umfang der darauf durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nachfolgend deren Umsetzung mitzutellen.

*Untere Wasserbehörde:*

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden keine Anregungen vorgebracht.

*Untere Bodenschutzbehörde:*

Das Plangebiet umfasst vollständig den Bereich der Altlast „Lehmkuhler Weg-Nord“, die unter der Nr. 6568/1 Hi im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet ist. Ein hier nach Auskiesung in den 50er Jahren entstandener Baggersee wurde bis 1960 im wesentlichen mit Hausmüll und Bauschutt verfüllt. Anschließend erfolgte im Westteil die Überbauung mit einer Tankstelle sowie einem Garagenhof, wobei die Tankstelle bereits abgebrochen ist.

Das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom 03. 12. 1991 beschreibt erhebliche Belastungen mit Schwermetallen sowie aliphatischen und aromatischen Kohlenwasserstoffen, die teilweise erhöhte Löslichkeiten aufweisen und im Grundwasser nachweisbar waren. Darüber hinaus wurden ein Austrag von LCKW in das Grundwasser und hohe Methankonzentrationen festgestellt. Die anschließenden Grundwasseruntersuchungen des Kreises zeigten jedoch bislang keine wesentlichen Belastungen.

Im Plangebiet ist die Errichtung von zwei nicht unterkellerten Geschäftshäusern, einer Stellplatzanlage für 90 Fahrzeuge sowie im Osten des Geltungsbereiches eines Garagenhofes mit 30 Garagen geplant. Die Anregungen der Stellungnahme des Kreises Mettmann vom 11. Januar 2007 hinsichtlich der Altlastensituation sind in der aktuellen Planung weitgehend enthalten, so dass die Planung grundsätzlich mit der Altlastensituation vereinbar ist. Die vorliegende Planung ist weitgehend mit dem Kreis Mettmann abgestimmt. Schon im Vorfeld wurde das „Konzept zur Sicherung von Gasaustritten“ vom 26. 10. 2006 mit dem „Lageplan zum Sanierungskonzept“ vom 08. 11. 2006 des Sachverständigenbüros TERRA Umwelt Consulting GmbH sowie das „Baugrundgutachten“ vom 12. 10. 2006 des Sachverständigenbüros Dr. Koppelberg & Gerdes dem Kreis vorgelegt.

Unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen werden Anpflanzungen von 12 Laubbäumen auf dem Parkplatz des Lebensmittel- und Getränkemarktes sowie von 40 Laubbäumen auf den umgebenden Grünflächen gefordert. Nach der Pflanzliste kommen Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche und Zierapfel in Betracht. Im Bereich der geplanten Vegetationsflächen soll auf dem sanierten Deponiekörper eine Erdandeckung von mindestens 1m aufgebracht werden. Laut Lageplan zum Sanierungskonzept werden im Bereich der „Vegetationsflächen“ auf der Folienabdichtung Drainagen angelegt. In den Grünbeeten der Stellplätze sollen die Drainageleitungen filterkiesummantelt in Rinnen auf der Abdichtungsfolie geführt werden. Da die genannten Gehölze Wurzeln bilden, die bis ca. 3m in den Boden eindringen, besteht die Gefahr, dass die Drainagen sowie die Abdichtungsfolie beschädigt werden. Nachträgliche Reparaturen würden dann einen beträchtlichen Aufwand hervorrufen. Ich rege daher an, auf die genannten Laubbäume zu verzichten und ausschließlich flachwurzelnnde Pflanzen zu verwenden.

Aus Sicht des **Kreisgesundheitsamtes:**

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

**Aus planungsrechtlicher Sicht:**

Die Anregungen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 11. Jan. 2007 (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sind in das städtebauliche Konzept nur zum Teil eingearbeitet worden. Insbesondere die Anregungen aus Sicht des Umweltamtes sind bisher nicht abschließend geklärt.

Mit Rechtskraft der 34. Änderung des FNP der Stadt Hilden die den Geltungsbereich des BP als Wohnbaufläche darstellt, gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt.

Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses und weiter um Benachrichtigung wann der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Im Auftrag

Saxler



Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister  
Stadt Hilden

Planungsamt

40721 Hilden

Ihr Schreiben 9.5.07  
Aktenzeichen 63-2  
Datum 25. Juli 2007

Auskunft erteilt Herr Saxler  
Zimmer 2.105  
Tel. 02104\_99\_ 2606  
Fax 02104\_99\_ 5602  
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an.

### Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

**Bebauungsplan Nr. 2A – 1. Änderung der Stadt Hilden**  
**Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**  
**Bereich Richrather Str. / Lehmkuhler Weg**

In Ergänzung zu meinem Schreiben vom 15. Juni 2007 äußere ich mich zu der og. Planungsmaßnahme wie folgt:

#### Aus Sicht des Planungsamtes:

##### *Untere Landschaftsbehörde:*

gegen die Festsetzung der externen Ausgleichsfläche zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2a (1. Änderung) der Stadt Hilden bestehen aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde keine Bedenken. Die Abstimmung über die Art der Bepflanzung des Grundstückes Gemarkung Hilden, Flur 9, Flurstücke 43 und 387 ist mit Schreiben vom 20.06.2007 erfolgt.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan im Plangebiet, auf der externen Ausgleichsfläche und der Verrechnung mit dem Ökokonto der Stadt Hilden kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Über die Verrechnung der 5.532 Wertpunkte mit dem Ökokonto der Stadt Hilden bitte ich um Übersendung des entsprechenden Nachweises (Auszug aus dem Ökokonto).

Des weiteren bitte ich um Übersendung Ihres Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenverzeichnisses sowie Ihrer Ökokontoflächen zwecks Fortschreibung des kreisweiten Kompensationsflächenkatasters.

**Hinweis:**

Im Umweltbericht ist unter Punkt 15.2.2 dargelegt worden, dass „keine detaillierten Erhebungen zur Fauna des Untersuchungsraumes bzw. einzelner Tiergruppen oder –arten vorliegen“.

Die Umweltprüfung oder der LBP sollte eine gutachterliche Aussage beinhalten, ob im Plangebiet Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten gemäß § 10 Absatz 2 Ziffer 11 BNatSchG sowie europäische Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG – Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) betroffen sind.

Diese Angaben fehlen und sind noch nachzureichen.

Im Auftrag

Saxler

Stadtumbau  
Basilikastrasse 10  
47623 Kevelaer

per mail an [info@stadtumbau-gmbh.de](mailto:info@stadtumbau-gmbh.de)

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

Hilden, den 18.06.2007

Betr.: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2A, 1. Änderung und 34. Änderung des  
Flächennutzungsplans.  
(Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.8, Hilden, Lehmkuhler Weg)  
Benachrichtigung des BUND an öffentliche Auslegung gem. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst weisen wir daraufhin, dass der vorgelegte Vorhaben- und  
Erschließungsplan für eine Stellungnahme nur eine dürftige Basis bilden kann.

1. Es fehlt in der vorgelegten Planung weiter an der Begründung, weshalb  
dieser Bebauungsplan überhaupt den gemeinschaftlichen Interessen der  
Bürgerinnen und Bürger und den städtebaulichen Bedürfnissen der Stadt  
Hilden entsprechen soll.

Hier soll eine Gesamteinzelhandelsfläche von 1.428 QM Fläche am  
Stadtrand von Hilden neu aufgebaut werden, wofür weder der Bedarf  
noch die Unschädlichkeit für die bestehende Versorgung der  
Bevölkerung im Hildener Süden argumentiert und abgewogen wird.  
Insofern sehen wir erhebliche Planungsmängel und vor allem eine  
Gefährdung des gerade mit öffentlichen Fördermitteln gestarteten CAP-  
marktes am Strauch. Dessen Vorreiter-Rolle als Marktöffner in diesem  
Stadtteil soll jetzt einem privaten Investor zum Erfolg im Verdrän-  
gungswettbewerb des Einzelhandels verhelfen. Dies ist auch angesichts  
der zu erwartenden schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung zu sehen.  
In dem Kapitel 11 Verträglichkeit sehen sie selbst einen „Kaufkraftabfluss  
bzw. eine Umlenkung bestehender Umsätze“ voraus. Wir sehen das  
Vorhaben als städtebaulich nicht verträglich an und  
regen weiter das Belassen der vorhandenen Brach- und Grünflächen im  
Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Verzicht auf Ansiedlung  
neuer Billigmärkte an.

2. Dem Altlastenkataster des Kreis Mettmann ist zu diesem Gelände lediglich folgende Empfehlung zu entnehmen: „sollte aufgrund der Oberbodenbelastung eine gärtnerische Nutzung eingeschränkt und die Anlage von Spielplätzen ausgeschlossen werden.“ Als Grünfläche stellt dieses Gelände aktuell (lt. Altlastenkataster 1999) keine Gefahr für das Grundwasser dar und kann später bei Bedarf einfacher einer „wirksamen Sanierung“ zugeführt werden. Das würde aber erschwert wenn, wie jetzt beabsichtigt wird, dort Baumassnahmen durchgeführt werden. Das alles war ebenfalls bei der Diskussion und Genehmigung des FNP in den Jahren 1992/1993 bekannt und wurde von uns auch in dem vorigen Bebauungsplanverfahren eingebracht. Erschwerend kommt hinzu, dass der Hildener Stadtverwaltung und dem Stadtrat seit einer Untersuchung zu dem nahegelegenen Sportplatz am Weidenweg ein Gutachten vorliegt, dass die vorgeschlagene Abdeckung ( hier als Überbauung ) nicht als Lösung gegen die Auswaschung von Schadstoffen aus der Altlast angesehen werden kann. In den Untersuchungen zu diesem Gutachten ist festgestellt, dass die Abdeckung nur das Durchsickern des Niederschlagswassers vermeiden kann. Diese machen aber nur ca. 10 % der gesamten durchfließenden Wassermenge aus. 90 % der Durchflussgefährdung stammt aus den Grundwasserflüssen, die durch eine Überbauung nicht zu vermindern sind. Eine sich später als notwendig erweisende Sanierung würde durch eine Überbauung erschwert, wenn nicht gar wirtschaftlich unmöglich gemacht. Zu diesem Problem stellen wir auch die Frage, weshalb der Investor nur zur Realisierung bereit ist, wenn ihm eine „Haftungs-Freistellung“ für die Altlasten erteilt wird. (Auskunft des Kreis Mettmann). Letztlich bleiben die erheblich höheren Kosten (durch Abriss und Sanierung) bei einem evtl. zukünftig unter der Abdeckung möglichen Schadstoff-Austritt in dem durchfließenden Wasserstrom – wie oben dargestellt 90 % - durch die Allgemeinheit zu decken. Hat der Investor in diesem Fall sogar einen Schadensersatzanspruch an die Gemeinde ?

3. Im Siedlungsdichtegutachten aus 1997 ist dieses Gelände in keiner der drei vorgestellten Szenarien als mögliches Baugelände überhaupt diskutiert worden. Hierzu fehlt in dem Umweltbericht jegliche Begründung. Insofern ist hier ein „öffentliches Interesse“ an diesem VEP nicht nachgewiesen.

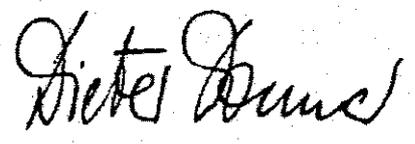
Vielmehr haben die Gutachter das Fehlen von Grün- und Freiflächen angesichts der Siedlungsdichte in Hilden deutlich angemerkt, was die Bedeutung dieser Fläche als verbleibende Grünfläche im dichtest besiedelten Hildener Süden aufwertet. In dem Umweltbericht wird diese Problematik verschwiegen oder vergessen und insofern kann dieser Umweltbericht nur als unvollständig zurückgewiesen werden. Hier melden wir erheblichen Nachbesserungsbedarf an. Die ökologische Bedeutung dieses Geländes hat in den letzten Jahren des Brachliegens weiter an Wert gewonnen und dies ist in dem Umweltbericht nicht

hinreichend gewürdigt. Es fehlt auch jegliche Abschätzung und Untersuchung zu Artenschutzfragen: z.B. Fledermäuse, geschützte Vogelarten, die gerade über längere Zeit nicht genutzten Ruderal-, Baum- und Strauchflächen als Rückzugsgebiete nutzen.

- 4. In der Bürgeranhörung wurden sowohl die Verkehrszunahme durch Anliefer- und Kaufverkehr als auch der Garagenverkehr moniert. Wenn schon ein Nahversorgungsstandort aufgebaut werden soll, dann braucht diese nur einige ganz wenige Parkplätze für Benachteiligte, aber nicht so eine große Parkfläche und auch keine zusätzlichen Garagenflächen, wofür dann Wald vernichtet werden soll.
- 5. Zur Erreichung der kommunalen Klimaschutzziele sollten die Gebäude wärmetechnisch und für Solarnutzung (hier PV-Nutzung) ausgelegt bzw. optimiert werden.

Wir regen unter all diesen Aspekten eine komplette, ökologisch optimierte, zukunftssichere Neuplanung an.

Mit freundlichen Grüßen



Für die Ortsgruppe des **BUND**



Rainer Wagner  
Lehmkuhler Weg 26 A  
40723 Hilden

Telefon: 02103/87953

Stadtverwaltung Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
- zu Hd. Herrn Peter Stuhlträger -  
Am Rathaus 1

40721 Hilden



Hilden, den 13.6.2007

**Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung (VEP Nr. 8)  
Für den Bereich Richrather Straße/ Lehmkuhler Weg**

- 1. Entwässerung**
- 2. Verkehrsführung**

Sehr geehrte Herr Stuhlträger,

- zu 1. da mir aus dem Plan „Entwässerung“ nicht deutlich wird, wohin das Oberflächenwasser von der versiegelten Fläche abgeführt wird, möchte ich darauf hinweisen, dass die Kapazitäten des Entwässerungssystems entlang des Lehmkuhler Wegs bei starken Regenfällen ausgelastet sind. Wir haben es in der Vergangenheit erlebt, dass in solchen Situationen das Regenwasser in unserem Vorgarten aus dem Kanaldeckel in Fontänen heraussprudelte und wir Gefahr liefen, dass dieses Wasser unseren Keller überflutete. Bitte sorgen Sie dafür, dass obiges Oberflächenwasser dorthin abgeführt wird, wo noch freie Kapazitäten im Kanalsystem bestehen und diese Gefahr nicht noch vergrößert wird.
- Zu 2. So weit ich Ihre Planungen verstanden habe, soll der Kunden- und Belieferungsverkehr der zukünftigen Märkte über die vorhandene Ampel an der Einmündung des Lehmkuhler Wegs auf die Richrather Straße abgewickelt werden.  
Warum kann die Ein- und Ausfahrt nicht direkt auf die Richrather Straße erfolgen? Dies entspricht dem Wunsch zahlreicher Anlieger am Lehmkuhler Weg, vermeidet lange Wartezeiten an der Ampelanlage Richrather Straße / Lehmkuhler Weg und reduziert das Unfallrisiko in diesem Wohngebiet.  
Sollte dies nicht möglich sein, dann muss die vorhandene Ampelschaltung zugunsten der Ausfahrt aus dem Lehmkuhler Weg verbessert werden. Die Rot-Phasen für die aus dem Lehmkuhler Weg ausfahrenden Fahrzeuge dauern teilweise extrem lange, auch wenn keine Fahrzeuge entlang der Richrather Straße fahren. Auf der anderen Seite muss die Grün-Phase verlängert werden. Die Steuerung über Induktionsschleifen scheint überhaupt nicht zu funktionieren, die Länge der Rot- und Grün-Phasen verändert sich beliebig.

Mit freundlichem Gruß



**Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung (VEP Nr. 8);  
hier: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Protokoll der Bürgeranhörung am 18.01.2007**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 16.08.2006 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 A, 1. Änderung (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8) für den Bereich Richrather Straße, Lehmkuhler Weg beschlossen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 486 und 427 in Flur 21 der Gemarkung Hilden, im nordöstlichen Eckbereich von der Richrather Straße und dem Lehmkuhler Weg.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 18.01.2007 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. Direkt angrenzend an das Plangebiet wurden schriftlich die Eigentümer und Hausvorstände eingeladen, und in der weiteren Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internet-Seite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste,
2. als Ratsvertreter: Herr Corbat
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Rech, Herr Stuhlträger, Herr Groll, Frau Holsträter
4. Planungsbüro/ Vorhabensträger: Herr Hardt (Büro StadtUmBau), Herr Beilhartz (Firma Schoofs)

Herr Groll eröffnete die Sitzung um 18.10 Uhr und stellte die Vertreter der Verwaltung, sowie den Vertreter des Planungsbüros und anwesende Gutachter vor.

Er informierte die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll werde, erläuterte den Ablauf der Bürgeranhörung und wies auf deren Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hin.

Herr Hardt erläuterte dann den Inhalt des vorgestellten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 2 A, 1. Änderung (VEP Nr. 8) und in Kürze die zum Planverfahren erstellten Gutachten.

Sodann wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung gebeten:

**Stellungnahmen und Anregungen zum Thema Bebauung/ Nutzung:**

Es wurde gefragt, ob tatsächlich zwei Werbeflyer geplant sind, so wie sie im Gestaltungsplan eingezeichnet wurden, und darauf aufmerksam gemacht, dass die Planung eines Pylons mit 6 m Höhe zusammen mit der Parkplatzzufahrt gegenüber eines Wohnhauses für die Anwohner dieses Hauses eine Zumutung seien. Zudem wurde angeregt, dass im Bebauungsplan eine Beleuchtung der Pylone ausgeschlossen wird. Weiterhin regte ein Anwohner an, dass die Fassadenflächen beider Märkte zum Lehmkuhler Weg weitgehend von Werbung freigehalten werden.

Ein Anwohner erkundigte sich, ob der Standort der Altglascontainer am Lehmkuhler Weg erhalten bleibt und die Leergutannahme des geplanten Getränkemarktes innerhalb des Gebäudes erfolgen soll. *(Die Frage wurde seitens der Verwaltung bejaht).*

Bereits bei der Informationsveranstaltung des Vorhabensträgers (Fa. Schoofs) wurde angeregt, den Getränkemarkt nach Norden zu verschieben. Diese Anregung wurde nochmals wiederholt. Von einem Anwesenden wurde darauf hingewiesen, dass sowohl der Garagenhof als auch die Lärmschutzwand verdreht und beschmiert würden und Schmutzecken entstünden. *(Herr Groll erläuterte dazu, dass es sich um private Anlagen handeln wird, die daher auch regelmäßig gepflegt werden.)*

Mehrere Teilnehmer machten auf die Frage der Notwendigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes allgemein und die Konkurrenz zu dem gerade eröffneten CAP-Markt aufmerksam, der an der Grenze des 800 m Einzugsbereiches liegt, und sahen eine Gefährdung für die Arbeitsplätze der dortigen Mitarbeiter. Es wurde in dem Zusammenhang auch auf die Unverträglichkeit des ehemaligen EDEKA-Ladens am Strauch und dem deswegen schon lange geschlossenen EDEKA-Marktes am Lehmkuhler Weg hingewiesen. *(Herr Hardt erläuterte daraufhin Ergebnisse aus der Verträglichkeitsstudie und wies daraufhin, dass die Konkurrenz zu den umliegenden Märkten inklusive zum CAP-Markt untersucht und als verträglich eingestuft wurden. Auch die Betreiber des CAP-Marktes hätten dieses vor ihrer Ansiedlung untersucht, da sie von den Planungen wussten. Zudem würde sich der CAP-Markt als Vollversorger mit dem PLUS-Markt als Discounter ergänzen. Herr Stuhlträger wies auf die Inhalte des städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes hin, das sich mit diesem Thema direkt auseinandergesetzt hätte und keine erheblichen Probleme in dem Nebeneinander sähe.)*

Auch der weitere zeitliche Ablauf des Projektes war von Interesse und wurde folgendermaßen beantwortet: *(Vorgesehen sind im ca. Mai/ Juni die Offenlage des Bebauungsplanes; das Erreichen des Planungsrechtes Ende des Jahres und der Baubeginn dann ca. Anfang 2008.)*

### **Stellungnahmen zum Thema Verkehr/ Erschließung/ Stellplätze:**

Ein Herr stellte in Frage, ob die Stellplätze auf dem geplanten Parkplatz für den Kundenverkehr der Märkte ausreichen, da die angenommenen 200 Fahrzeuge pro Stunde auf eine Unterdeckung hinwiesen. *(Der Verkehrsgutachter erläuterte daraufhin, dass es sich um 100 PKW die rein, und 100 die raus fahren, handele und man mit einer Parkzeit von im Schnitt einer halben Stunde rechne, so dass die Stellplatzzahl ausreiche. Zudem gelte die genannte Zahl nur für die Spitzenbelastung.)*

Thematisiert wurde die Bushaltestelle am Lehmkuhler Weg. Es erfolgte der Hinweis, dass diese in dem Verkehrsgutachten mit ihren Haltezeiten keine Berücksichtigung fände und es zu Problemen im Zufahrtsbereich des Marktes kommen könnte. *(Der Verkehrsgutachter führte dazu aus, dass eine durch den Bushalt entstehende Verzögerung beim links abbiegen auf den Lehmkuhler Weg, von der Richrather Straße aus, kein Problem für den fließenden Verkehr auf der Richrather Straße erzeugt, da es hier eine Linksabbiegerspur gibt, die Straßenbreite also ausreichend sei. Herr Groll ergänzte, dass die Auswirkungen gering seien, da es sich um die vorletzte Haltestelle der Strecke der O3 handele, wo kaum noch jemand einsteige, und die Haltezeiten daher kurz seien.)* Ein Anwesender meinte dazu, dass durch den Markt auch Nutzer des Busses hinzukämen. *(Diese Nutzer könnten dann bei den PKW-Nutzern abgerechnet werden, meinte Herr Groll.)* Ein anderer verwies auf die bereits erfolgte Beschwerde der Mieter des Hauses Lehmkuhler Weg 4 bezüglich der Bushaltestelle und ihrem Lärm, der nun noch zunehmen würde.

Es wurde angeregt, die Fahrradständer näher an die Verkaufseingänge zu positionieren und gefragt, wie die Regelung für die Fußgänger aussehe. *(Herr Hardt verwies auf die bereits bestehende Nähe der Eingänge zu den Fahrradständern und auf die gesonderten Zuwegungen für Fußgänger vom Lehmkuhler Weg aus, so dass hier keine Konflikte mit dem Parksuchverkehr auftreten könnten.)*

Ein im Lehmkuhler Weg 10 und damit gegenüber der geplanten Zufahrt wohnender Anwesender regte an, die Zufahrt über die Richrather Straße erfolgen zu lassen und verwies auf andere Märkte, die alle an Hauptstraßen liegen und die Erschließung nicht durch ein Wohngebiet erfolgt. Er verwies auch darauf, dass im folgenden Verlauf des Lehmkuhler Weges Schulen und ein Altersheim liegen und hier nicht mehr Verkehr erzeugt werden solle. Er regte zudem an, nicht nur im Norden eine Lärmschutzwand zu planen, sondern um das ganze Gelände. Auch unterstrich er nochmals die Gefahr eines Rückstaus auf dem Lehmkuhler Weg, sollte die Zufahrt dort bleiben. *(Der Verkehrsgutachter sagte zu dem Vorschlag, die Zufahrt zu verlegen, dass eine Zufahrt an der Richrather Straße zu nahe am Kreuzungsbereich sei und der Landesbetrieb Straßen NRW daher dort ein Zufahrtsverbot ausgesprochen hat. Zudem ist der Lehmkuhler Weg keine Anliegerstraße, sondern gehört laut Verkehrsentwicklungsplan zum Vorbehaltsstraßennetz der Stadt Hilden, so dass eine höhere Verkehrsbelastung zumutbar ist.)*

Ergänzend zum Thema Lärmschutz befürchtete ein anderer Anwesender, dass die Lärmschutzwand im Norden den Lärm nach Süden zurückstrahlen und somit verstärken könnte. *(Diese Sorge konnte der Lärmgutachter entkräften, da die Lärmschutzwand im Norden hauptsächlich vor dem Anlieferverkehr schützen soll. Die Anlieferzonen für beide Märkte befinden sich aber jeweils in einer Gebäudenische und sind somit nach Süden abgeschirmt. Außerdem wird die Wand aus schallabsorbierendem Material hergestellt, so dass kein Lärm zusätzlich nach Süden geht. Herr Groll ergänzte, dass die Einhaltung des Gutachtens und der im Bebauungsplan festgelegten Richtwerte nach erfolgtem Bau überprüft werden müsse. Dieses Verfahren nenne sich Monitoring und sei im Baugesetzbuch vorgeschrieben.)*

Es wurde darauf hingewiesen, dass am Lehmkuhler Weg die schon knapp bemessenen Parkplätze vor der Haustür noch reduziert würden. *(Von der Verwaltung wurde darauf verwiesen, dass diese Parkplätze öffentlich seien, somit kein Anspruch bestünde. Zudem würden in dem Bereich viele private Garagen nicht zum Parken genutzt. Allerdings würden durch die geplanten Baumaßnahmen höchstens zwei Parkplätze im Straßenraum entfallen, nämlich in Höhe der Parkplatzzufahrt. Als Erweiterung des öffentlich nutzbaren Parkplatzangebotes seien jedoch die Parkplätze an der Zufahrt zum ebenfalls geplanten Garagenhof zu verstehen.)*

Eine weitere Anregung zum Thema Stellplätze bezog sich darauf, dass der Parkplatz für die Märkte nachts durch ein Tor oder eine Schranke geschlossen werden solle. Daraufhin schloss sich die Frage an, was geschehen würde, wenn diese LKW's zu früh zur Anlieferung kämen und dann vor den geschlossenen Toren warten müssten, und ob sie dann auf der Fahrbahn stünden. *(Herr Hardt führte hierzu aus, dass laut Bebauungsplan in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr der Betrieb zu ruhen habe, so dass die Anlieferung erst in der Zeit danach zu erwarten sei. Bei vermehrter Fehlanlieferung sollten sich die Anlieger melden.)*

Es wurde nach der Begründung für den geplanten Garagenhof gefragt. Ob dieser notwendig sei. *(Herr Hardt sagte dazu, es gäbe aufgrund des Gebietscharakters ein Nachfrage nach privat nutzbarem Garagenraum. Dieser Nachfrage könne man hiermit etwas entgegenkommen. Herr Groll ergänzte, schon heute gäbe es insbesondere in Straßen wie dem Kastanienweg Stellplatzengpässe; aus diesem Grund hätte der geplante Garagenhof auch eine Wegeanbindung nach Norden.)*

### **Stellungnahmen zum Thema Altlasten/ Altlastensanierung:**

Ein Herr gab zu bedenken, dass die Anlieger am Lehmkuhler Weg 9 bis 13 - auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet - angehalten werden, ihre Kanäle zu überprüfen und dem gegenüber soll eine einfache Abdeckelung der Altlast im Planbereich ausreichen. Auch andere Anwesende machten in diesem Zusammenhang auf das Wasserschutzgebiet aufmerksam und stellten den Schutz des Grundwassers durch lediglich eine Abdeckelung in Frage. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich laut noch weniger lebender Zeitzeugen in der Deponie auch Giftmüll (z.B. von der ehemaligen Fa. Wiederhold) befindet, auch wenn offiziell angeblich keiner davon weiß. Es wurde von

Bürgern dazu aufgerufen, die Bedenken und das Wissen, insbesondere hinsichtlich des Giftmülls, an die Stadt und den Kreis Mettmann zu schreiben, damit nichts in Vergessenheit geraten kann. *(Der Altlastengutachter erläuterte hier nochmals die Gefährdungspotentiale der Altlast, beschrieb die Themen Ausgasung und Grundwasser und erklärte das vorgesehene Sanierungskonzept.)*

Ein Vertreter des BUND verwies auf Stellungnahmen bezüglich des Giftmülls aus dem vorherigen Planverfahren für den Planbereich und auf ein wasserwirtschaftliches Gutachten zur Altlastensanierung am Weidenweg, in dem es heißt, dass 90% der Durchflussgefährdung aus Grundwasserflüssen stammt, die mit einer Abdeckelung nicht zu verhindern sind. Er kommt zu dem Schluss, dass die Sanierung nur Augenwischerei ist.

Ergänzend richtete ein Anwesender den Appell an die Stadt, die Altlast komplett zu entsorgen und die Kosten dafür zu tragen. Es könne kein Argument sein, wie in früheren Beschlüssen des Rates zu lesen, dass die Kosten für die Stadt nicht tragbar seien. *(Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass es aufgrund des großen Volumens nahezu unmöglich sei, die ehemalige Mülldeponie komplett auszukoffern. Das Sanierungskonzept sei mit dem allein zuständigen Kreis Mettmann abgestimmt und stelle die angebrachte Methode zum verantwortungsvollen Umgang mit dem Problem dar. Der Altlastengutachter ergänzte, bei den bisherigen Bohrungen seien keine Giftauswaschungen im Grundwasser festgestellt worden.)*

Von wann die letzten Bohrungen in der Altlast seien, wurde von einem Anlieger gefragt. *(Der Altlastengutachter berichtete von früheren Bohrungen und 18 Bohrungen die 2006 stattfanden.)*

Nach Ende der Diskussion erklärte Herr Groll, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in ca. 2 – 3 Wochen im Planungs- und Vermessungsamt und im Internet zur Verfügung stünde. Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde hingewiesen.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 19.55 Uhr.

# Durchführungsvertrag

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung

zwischen

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

nachfolgend „Stadt“ genannt

und

der Schoofs Immobilien GmbH  
vertreten durch Herrn Dipl. Ing. Boris Beilhartz  
Egmontstraße 2b  
47623 Kevelaer

nachfolgend „Vertragspartnerin“ genannt.

### Präambel

Die Vertragspartnerin ist Eigentümerin der Flurstücke 486 und 427 der Flur 21 der Gemarkung Hilden, im nordöstlichen Eckbereich von der Richrather Straße und dem Lehmkuhler Weg.

Diese Flurstücke werden vom Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung der Stadt Hilden erfasst.

Die Vertragspartnerin beabsichtigt auf der Fläche einen Lebensmittel-Discounter, einen Getränkemarkt sowie einen Garagenhof zu errichten.

### Teil I Allgemeines

#### § 1

#### Gegenstand und Geltungsbereich des Vertrages

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

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung (Anlage 2)
- c) Gebäudeansichten (Fassadenplan) (Anlage 3)

## **Teil II Vorhaben**

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von zwei nicht unterkellerten I-geschossigen Geschäftshäusern (ein Lebensmittel-Discounter und ein Getränkemarkt) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.430 m<sup>2</sup> und maximal 96 Stellplätzen für die SB-Märkte.

Die Gebäude sollen sich in die Umgebung sowie die Stadteingangssituation einpassen, daher ist im Eckbereich der Richrather Straße/ Lehmkuhler Weg das Gebäude des Lebensmittel-Discounters II-geschossig mit Satteldach auszuführen. Die Fassaden sind gemäß des Fassadenplanes (Anlage 3) auszuführen. Zudem sind Gehölzpflanzungen entlang der Richrather Straße und der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen anzulegen.

Die vorhandene nördliche Wohnbebauung soll durch eine Lärmschutzwand vor den Emissionen der Stellplatzanlage bewahrt werden.

Zudem ist auf dem östlich gelegenen Teil des Grundstücks ein Garagenhof für die umgebende Wohnbebauung geplant.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich sowie eine Ersatzaufforstung können aufgrund der Altlastensituation nur unzureichend im Plangebiet selber erbracht werden. Der Ausgleich wird daher auf einer externen Fläche erfolgen.

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 A, 1. Änderung.

- (2) Der von dem Ingenieurbüro Dipl.Ing.Josef Schoofs Planungs GbmH zu erstellende Entwässerungsentwurf einschließlich der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerungsanlage und die Ausführungsplanung für die Grünflächen sind zeitgleich spätestens 3 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung mit dem Bauantrag dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt – Sachgebiet Bauaufsicht – einzureichen.
- Der Vertragspartnerin ist bekannt, dass die in Satz 1 genannte wasserrechtliche Erlaubnis, sowie die Gestattung des Landesbetriebes Straßen NRW eine vertragliche Voraussetzung für die gesicherte Erschließung des geplanten Vorhabens darstellt und ist deshalb damit einverstanden, dass eine Baugenehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde erst erteilt wird, wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, auch wenn alle sonstige Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen.
- (3) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es einschließlich der Herstellung aller Grünflächen innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung fertig zu stellen.
- Der Baubeginn ist dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt 14 Werktage vorher schriftlich anzuzeigen.

## § 5

### Weitere Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung, seinen Festsetzungen und der Begründung festgehalten sind.
- Dazu gehören
- a) die Aufforstungen der Ersatzflächen inkl. Waldsaum in Abstimmung mit dem Forstamt Bergisches Land auf Teilflächen der Flurstücken 43 und 387 in der Flur 9, Gemarkung Hilden,
  - b) die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche des Vertragsgebietes ist entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit dem Sachgebiet Grün und Forsten des Tiefbau- und Grünflächenamtes abzustimmen,
  - c) die Zahlung eines Betrages von € 13.276,80 auf Anforderung der Stadt als Gegenwert für Ökopunkte vom Ökopunktekonto der Stadt Hilden, da die Maßnahmen zu a) und b) den Eingriff nicht ausreichend kompensieren.
- sowie
- d) die Sanierung der Altlasten entsprechend dem Sanierungskonzept und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann.

Die Durchführung der unter a), b) und d) genannten Maßnahmen ist durch eine Bescheinigung der entsprechenden Behörde nachzuweisen.

- (2) Die geschlossene Gebäudefassade des geplanten Lebensmittel-Discounters zur Richrather Straße hin darf nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden, mit Ausnahme der Anbringung zweier Logos bzw. zweier Schriftzüge des Marktbetreibers. Eine Behinderung der Bepflanzung der geschlossenen Gebäudefassade durch die Werbemaßnahme darf nicht erfolgen. An der Südfassade des westlichen Gebäudes ist nur ein Logo bzw. ein Schriftzug des Marktbetreibers bzw. ein Schriftzug mit einer maximalen Größe von 1,20m Breite und 0,80m Höhe eines weiteren Betreibers zulässig. Die Südfassaden des östlichen Gebäudes entlang des Lehmkuhler Weges darf außer einem Logo bzw. eines Schriftzuges des Marktbetreibers nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden.

Logos und Schriftzüge des jeweiligen Marktbetreibers dürfen eine maximale Größe von 2,20m Höhe und 2,20m Breite nicht überschreiten.

Die Abmessungen der Werbemaßnahme an der Ecke Richrather Straße/ Lehmkuhler Weg (Pylon) dürfen in der Gesamthöhe 6,00 m, die des Schildes 2,20 m x 2,20 m nicht überschreiten.

Die weiteren Details werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

- (3) Die Beschränkung bzw. Forderung des Absatzes 2 ist grundbuchlich zu sichern. Die Eintragung der entsprechenden Grunddienstbarkeit ist spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung nachzuweisen.
- (4) Die Sicherung der erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Vertragsgebietes erfolgt durch die Eintragung der erforderlichen Baulasten/ grundbuchlichen Eintragungen. Die Eintragung der erforderlichen Sicherung ist zeitgleich mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- (5) Die Anlieferung ist auf den Zeitraum von 6:00 Uhr morgens bis 22:00 Uhr abends beschränkt. Um eine Störung der umliegenden Wohngebäude durch parkenden Anlieferungsverkehr auf dem Lehmkuhler Weg zu vermeiden, hat die Vertragspartnerin eine freie Zufahrt dieses Verkehrs auf das Vertragsgrundstück auch außerhalb der Anlieferungszeiten zu gewährleisten.
- (6) Zu- und Abfahrten zur Landesstraße 403 / Richrather Straße sind ausgeschlossen.
- (7) Der Notarvertrag über das Nutzungsrecht zur Aufforstung der Ersatzflächen zur Kompensation des Eingriffs gem. § 5 Abs.1 a ist in der Frist des § 4 Abs. 2 vorzulegen.

## **§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen**

- (1) Die Vertragspartnerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.  
Dazu gehören:
  - a) der Abbruch des vorhandenen Bestandes
  - b) die Parzellierung des Grundbesitzes
  - c) die Sicherung und Einzäunung der Vertragsfläche
- (2) Eventuell abzutragendes Erdreich ist auf Grund seiner Beschaffenheit auf dafür entsprechend vorgesehenen Deponien zu entsorgen.

## **Teil III Erschließung**

### **§ 7 Herstellung der privaten Erschließungsanlagen**

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

### **§ 8 Art und Umfang der privaten Erschließungsanlagen**

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
  - a) die Freilegung der privaten Erschließungsflächen
  - b) die Herstellung der privaten Erschließungsflächen einschließlich der Begrünungsmaßnahmen
  - c) die Herstellung der privaten Abwasseranlagen einschließlich des Anschlusses an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Lehmkuhler Weg
  - d) die Herstellung sämtlicher Schmutzwasseranschlüsse der Gebäude

- e) die Herstellung der Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser
  - f) die Herstellung der Emissions- und Immissionsschutzanlagen
- nach Maßgabe der vorgelegten Ausbauplanung (Fachpläne).

Die Durchführung der unter a) bis f) genannten Maßnahmen ist durch eine Bescheinigung der entsprechenden Behörde nachzuweisen.

- (2) Für die Anbindung der privaten Verkehrsanlagen ist die Herstellung einer Zufahrt erforderlich. Es ist eine Zufahrtsbreite von 10 m vorzusehen. Zu beiden Seiten der Zufahrt sind Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von mindestens 3 m freizuhalten. Einbauten und/oder Bepflanzungen höher als 1,0 m sind im Bereich der Sichtdreiecke unzulässig. Für die baulichen Veränderungen im Gehwegbereich der öffentlichen Straße Lehmkuhler Weg ist ein Antrag mit Lageplan beim Tiefbau- und Grünflächenamt – Sachgebiet Straßenbau – zu stellen.
- (3) Die Vertragspartnerin hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn dem Tiefbau- und Grünflächenamt vorzulegen.

## **§ 9**

### **Gestattung der unterirdischen Nutzung der Gehwege, sowie der Fahrbahn**

- (1) Die Beseitigung des anfallenden Regenwassers erfolgt über eine Versickerungsanlage auf dem privaten Flurstück 144 der Flur 19. Der Nachweis über die Eintragung der zur Sicherung der Anlage als auch der Leitungstrassen notwendigen Baulasten und Grunddienstbarkeiten ist spätestens mit Eintritt der Rechtskraft der Baugenehmigung vorzulegen.
- (2) Für den Bereich der beiderseitigen Gehwege der Richrather Straße ist die Stadt der zuständige Straßenbaulastträger. Die notwendige Gestattung zur Nutzung der Verkehrsflächen der Gehwege zum Zwecke der Einbringung und dauerhaften Nutzung als Leitungstrasse für den privaten Regenwasserkanal wird hiermit erteilt. Die Vertragspartnerin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Zeitraum der Einbringung des Kanals und stellt die Stadt frei gegenüber allen Ansprüchen Dritter, die aufgrund der Einbringung und Nutzung der Verkehrsfläche durch den privaten Kanal entstehen. Schäden an der Verkehrsfläche, die auf das Vorhandensein des privaten Regenwasserkanals zurückzuführen sind, hat die Vertragspartnerin auf ihre Kosten beseitigen zu lassen bzw. die Kosten der Beseitigung der Stadt zu ersetzen. Der Vertragspartnerin obliegt die Verpflichtung, den privaten Regenwasserkanal jederzeit auf eigene Kosten in einem gebrauchstüchtigen Zustand zu erhalten.

Jedwede Arbeiten an dem Kanal bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt.

- (3) Für den Bereich der Fahrbahn der Richrather Straße ist das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW, zuständiger Straßenbaulastträger.

Die notwendige Gestattung zur Nutzung des Straßenkörpers der Fahrbahn zur Einbringung und dauerhaften Nutzung als Leitungstrasse für den privaten Regenwasserkanal wird seitens der Stadt Hilden beim Landesbetrieb Straßenbau NRW beantragt.

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich sämtliche Pflichten der Stadt Hilden aus der Gestattung des Landesbetriebes Straßenbau NRW zu übernehmen. Ebenfalls verpflichtet sich die Vertragspartnerin die entstehenden Kosten aus der o. g. Vereinbarung zu übernehmen.

## **§ 10 Sonstiges**

Die Vertragspartnerin hat sämtliche Änderungs- und Herstellungskosten zu tragen, einschließlich der Kosten für Änderungen und Ergänzungen, die für den verkehrsgerechten und –sicheren Straßenanschluss des Vorhabens, unter Berücksichtigung der überschaubaren Verkehrsentwicklung (10-Jahreszeitraum nach Schlussabnahme) notwendig sind.

Hierunter fällt auch die nachträgliche Markierung eines Linksabbiegestreifens auf dem Lehmkuhler Weg, wenn dieser aufgrund der Verkehrssicherheit oder von der Stadt als erforderlich erachtet wird.

## **§ 11 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der tiefbautechnischen Arbeiten (Wege, Kanal) beauftragt die Vertragspartnerin das Ingenieurbüro Dipl. Ing. Josef Schoofs Planungs GmbH, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen der Vertragspartnerin und dem Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
- (2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Ralf Arnscheidt mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen.

## **§ 12 Baudurchführung**

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

## **§ 13 Haftung und Verkehrssicherung**

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Vertragspartnerin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

## **§ 14 Kosten der Grundstücksentwässerung, Kanalanschlussbeiträge**

Die Kosten der Grundstücksanschlüsse gemäß § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG), sowie die Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 KAG trägt die Vertragspartnerin.

## **Teil IV Schlussbestimmungen**

### **§ 15 Kostentragung**

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

### **§ 16 Rechtsnachfolge**

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

Einen Wechsel in der Person des Vertragspartners wird die jetzige Vertragspartnerin nur mit Kenntnis und Zustimmung der Stadt veranlassen.

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

## **§ 17**

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- (1) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, die Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages durchzuführen und deren dauerhafte Pflege zu sichern.  
Die Durchführung ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.
- (2) Für die endgültige Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt die Frist gem. § 4 Absatz 3.
- (3) Die Vertragspartnerin hat sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen dauerhaft zu unterhalten. Pflanzenabgänge unterliegen der Wiederanpflanzungsverpflichtung.

## **§ 18**

### **Schutz des Mutterbodens**

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

## **§ 19**

### **Sicherheitsleistungen**

- (1) Zur Sicherung der Verpflichtungen der § 4 Abs. 2 und § 16 Satz 2 wird eine Vertragsstrafe in Höhe von insgesamt 40.000,00 € vereinbart.

Die vorgenannte Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Jeweils 20.000,00 € werden fällig für den Fall

- der nicht fristgerechten Einreichung der Bauanträge (§ 4 Abs. 2 Satz 1),

- der nicht fristgerechten Fertigstellung des gesamten Vorhabens (§ 4 Abs. 3 ) und des Wechsels des Vertragspartners ohne Kenntnis und Zustimmung der Stadt (§ 15 Satz 2).
- (2) Der Vertragspartner unterwirft sich zum einen der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG und stellt zum anderen eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank oder Sparkasse in Höhe von insgesamt 40.000,00 € zur Sicherung der Vertragsstrafe zur Verfügung. Diese selbstschuldnerische Bürgschaftsurkunde muss auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage sowie auf die Berechtigung, sich von der Verpflichtung aus der Bürgschaft durch Hinterlegung zu befreien, verzichten.
  - (3) Die Bürgschaft ist bei Vertragsabschluss der Stadt vorzulegen.
  - (4) Nach Erfüllung der Verpflichtung aus § 4 Abs. 2 wird die Bürgschaft auf Anforderung um 20.000,00 € reduziert. Die Restbürgschaftssumme wird nach Fertigstellung des gesamten Vorhabens zurückgegeben.
  - (5) Sollte die Vertragspartnerin die Notwendigkeit einer Fristverlängerung frühzeitig anmelden und ohne schuldhaftes Verzögern die entsprechenden Nachweise für die Änderung vorlegen, kann von einer Vertragsstrafe abgesehen werden.

## **§ 20 Haftungsausschluss**

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

## **§ 21 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (2) Nebenabreden bestehen nicht
- (3) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vertragspartner erhalten je eine Ausfertigung.

- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.  
Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 22 Wirksamwerden**

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

Hilden, d.

Kevelaer, d.

Für die Stadt Hilden

Für die Schoofs Immobilien GmbH

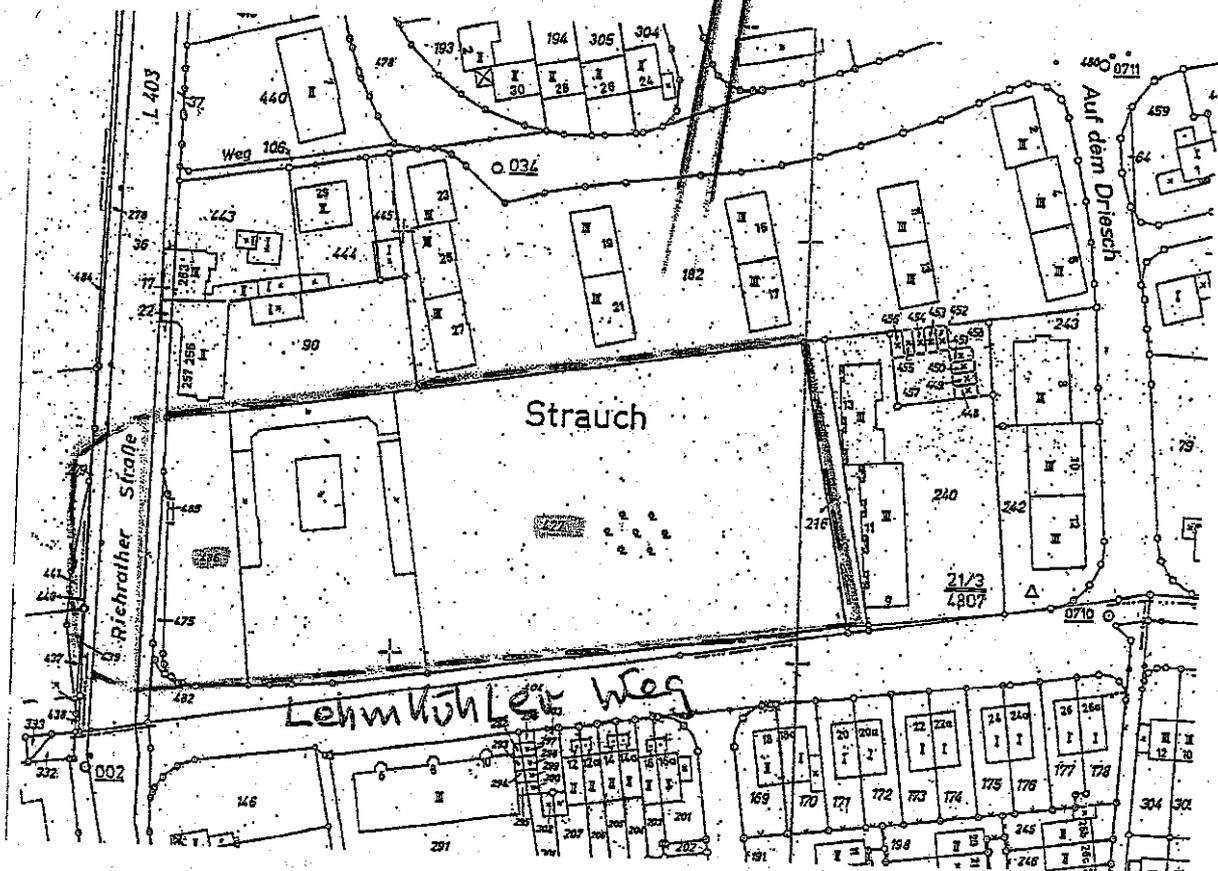
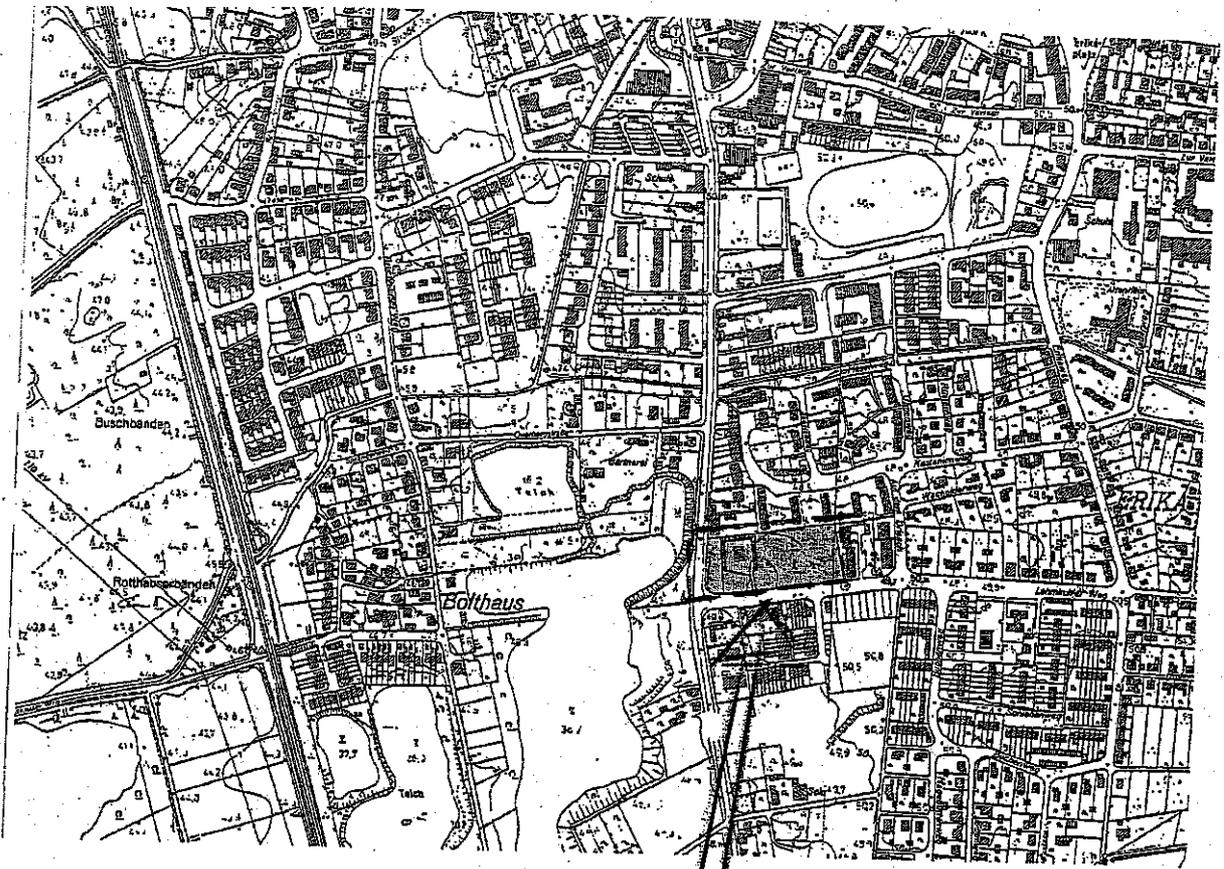
.....  
(G. Scheib)  
Bürgermeister

.....  
(M. Rech)  
Beigeordneter

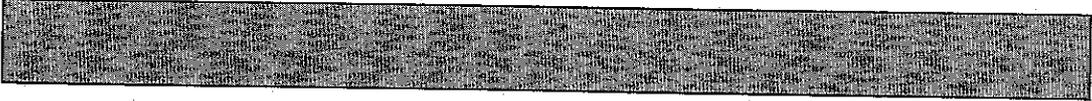
.....  
(Dipl. Ing. Boris Beilhartz)



Anlage 1 Lageplan zum Durchführungsvertrag des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8







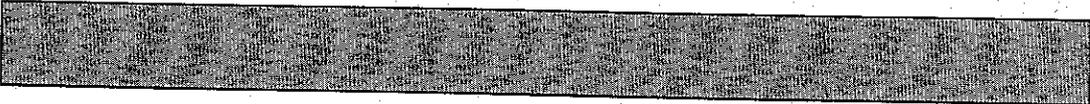
# **Stadt Hilden**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 A 1. Änderung**

**(Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8)**

### **▪ Entscheidungsbegründung**

**24. Juli 2007**



# **Stadt Hilden**

## **Vorhabenbezogener**

## **Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung**

**für den Bereich Richrather Straße/Lehmkuhler Weg**

**(Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8)**

## **Entscheidungsbegründung**

### **Auftraggeber:**

**Dipl.-Ing. Josef Schoofs**  
**Immobilien GmbH**  
**Egmontstraße 2b**  
**47612 Kevelaer**

### **Auftragnehmer:**

## **StadtUmBau** **Ingenieurgesellschaft mbH**

*Stadientwicklung - Umwelplanung - Bauwesen*  
*Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung*

StadtUmBau GmbH  
Basilikastrasse 10  
D- 47623 Kevelaer  
tel +49 (0)2032 / 97 29 29  
fax +49 (0)2032 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de

### **Bearbeitung:**

**Dipl.-Ing. Helmut Hardt**  
**Dipl.-Ing. Jan Peter Bertram**

24. Juli 2007

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans und des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>5</b>
<b>5.2</b>	<b>Vorgaben des Naturschutzrechts .....</b>	<b>5</b>
<b>5.3</b>	<b>Vorgaben des Forstrechts.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Planungsziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>7.1</b>	<b>Zulässiges Vorhaben .....</b>	<b>6</b>
<b>7.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>7</b>
<b>7.3</b>	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>7</b>
<b>7.4</b>	<b>Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen .....</b>	<b>7</b>
<b>7.5</b>	<b>Zulässigkeit von Werbeanlagen.....</b>	<b>8</b>
<b>7.6</b>	<b>Ein- und Ausfahrtbereiche.....</b>	<b>8</b>
<b>7.7</b>	<b>Öffentliche Grünflächen.....</b>	<b>8</b>
<b>7.8</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....</b>	<b>8</b>
<b>7.9</b>	<b>Maßnahmen zur Grünordnung .....</b>	<b>8</b>
<b>7.10</b>	<b>Versorgungsflächen.....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>

<b>11</b>	<b>Verträglichkeit im Hinblick auf die Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsstruktur .....</b>	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Verträglichkeit des Vorhabens aus verkehrstechnischer Sicht .....</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>Zeitpunkt der Durchführung.....</b>	<b>15</b>
<b>15</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>16</b>
<b>15.1</b>	<b>Anlass des Vorhabens und Aufgabenstellung .....</b>	<b>16</b>
<b>15.2</b>	<b>Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>16</b>
<b>15.3</b>	<b>Standort und Umfang des Vorhabens .....</b>	<b>17</b>
<b>15.4</b>	<b>Planerische Vorgaben.....</b>	<b>17</b>
<b>15.5</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>17</b>
15.5.1	Schutzgut Mensch.....	18
15.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	18
15.5.3	Schutzgut Boden.....	20
15.5.4	Schutzgut Wasser .....	21
15.5.5	Schutzgut Luft und Klima .....	21
15.5.6	Schutzgut Landschaft.....	21
15.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
15.5.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	22
15.5.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	24
15.5.10	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
<b>15.6</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>24</b>
15.6.1	Allgemeine Schutzmaßnahmen .....	24
15.6.2	Maßnahmen zur Grünordnung.....	25
15.6.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27
<b>15.7</b>	<b>Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....</b>	<b>27</b>
<b>15.8</b>	<b>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) .....</b>	<b>28</b>
<b>15.9</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>29</b>

## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Hilden hat am 16.08.2006 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich Richrather Straße/Lehmkuhler Weg beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A dar.

Auslöser für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist das Vorhaben eines privaten Investors, auf dieser Fläche einen Lebensmittelmarkt sowie einen Getränkemarkt inkl. Stellplatzanlage zu errichten. Der Bebauungsplan ist aus diesem Grund ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen PLUS- Markt (mit Bäcker) mit einer Verkaufsfläche von 722 m<sup>2</sup> und um einen Getränkemarkt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Stellplatzanlage für 96 Fahrzeuge. Außerdem umfasst das Vorhaben einen Garagenhof für 29 Garagen. Lageplan und Ansichten des Vorhabens folgen auf den nächsten Seiten.

Angesichts der städtebaulichen Aufgaben und der Lage des Plangebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können.

Mit der Erarbeitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die StadtUmBau GmbH von der Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH aus Kevelaer beauftragt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag mit der Stadt zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Die Baugestaltung der Gebäude und weitere regelungsbedürftige Aspekte werden in Anwendung des § 12 (3) Satz 2 BauGB ebenfalls im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Hilden geregelt.

Der Durchführungsvertrag ist die Voraussetzung für das Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die Verbindung zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag dar. Er enthält konkrete Aussagen über das Vorhaben und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Bauleitplanung hat u.a. die Aufgabe, den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft zu gewährleisten. Diesen Beitrag leistet ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, der parallel erarbeitet wird. Die sich hieraus ergebenden Bindungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

## 2 Beschreibung des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um zwei nicht unterkellerte eingeschossige Geschäftshäuser sowie eine Stellplatzanlage für 96 Fahrzeuge. Im Osten des Geltungsbereichs ist außerdem ein Garagenhof mit 29 Garagen geplant.

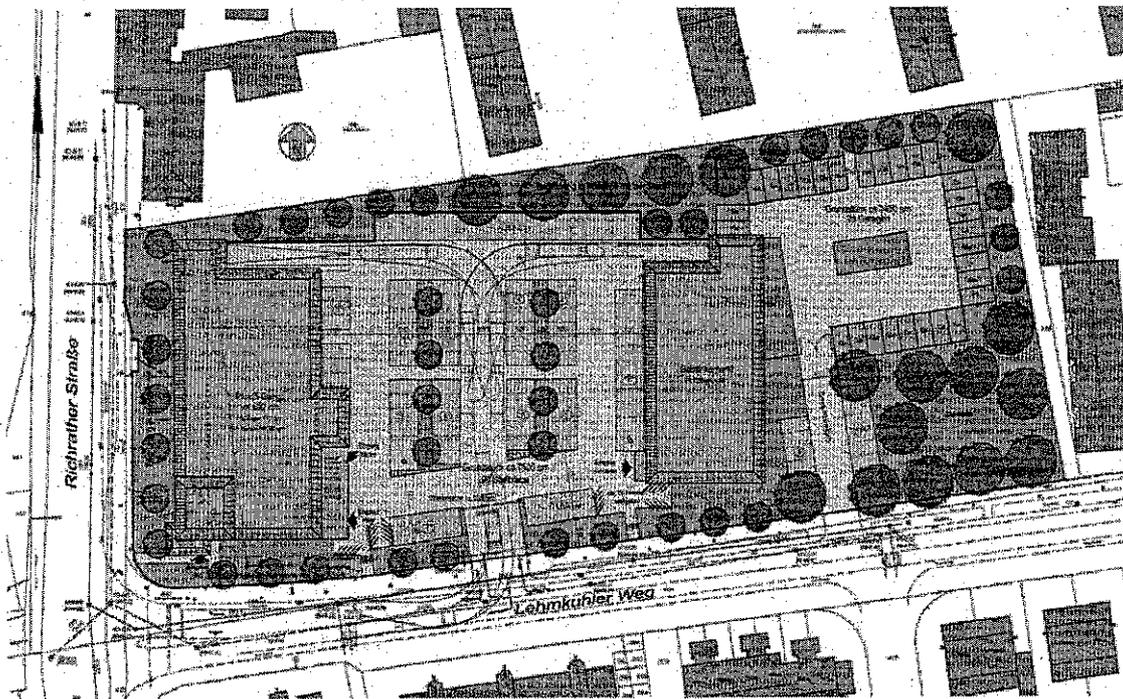
Bei den Geschäftshäusern handelt es sich um einen Lebensmittel-Discounter (mit Bäcker) mit einer Verkaufsfläche von 722 m<sup>2</sup> und um einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>.

Um eine Einpassung in die Umgebung und die Stadteingangssituation zu erreichen, ist das Gebäude im Eckbereich Richrather Straße/Lehmkuhler Weg zweigeschossig auszuführen.

Entlang der Richrather Straße sowie an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze werden Gehölzpflanzungen vorgenommen, die der Eingrünung des Vorhabens und dem ökologischen Ausgleich gemäß Eingriffsregelung dienen.

Um die nördlich angrenzenden Wohngebäude schallschutztechnisch gegenüber der Stellplatzanlage abzuschirmen, wird seitens des Vorhabenträgers nördlich der beiden Märkte und der Stellplatzanlage eine Lärmschutzwand errichtet.

### Gestaltungsplan des Vorhabens



## Ansichten des Vorhabens



Ansicht von Lehmkuhler Weg



Ansicht von Richrath Straße



Ansicht Eingang PLUS



Ansicht Eingang Getränkemarkt

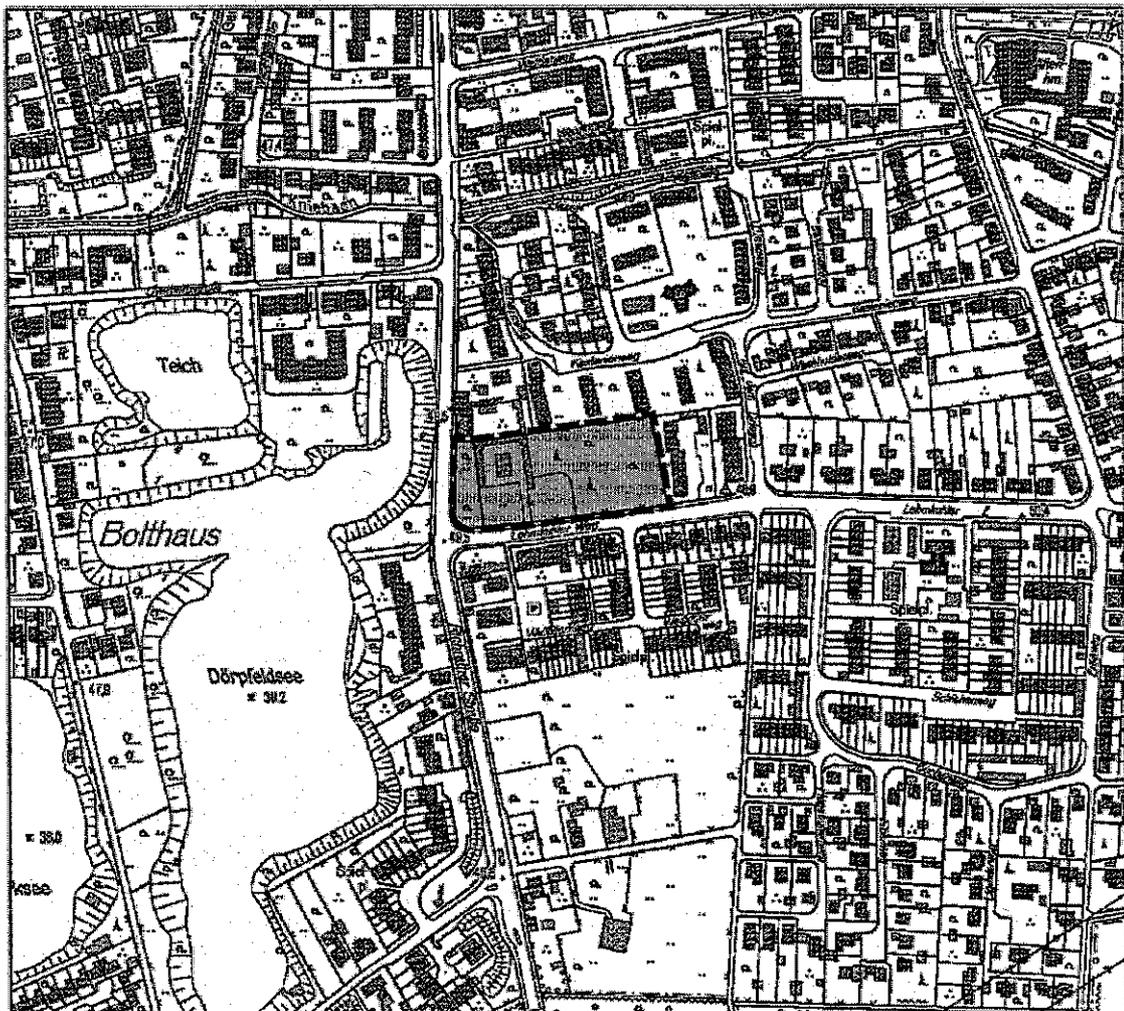
### 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 A, 1. Änderung, befindet sich im Süden der Stadt Hilden, umfasst eine Fläche von 1,1 ha und wird begrenzt

- im Norden von der südlichen Grenze der Flurstücke 90 und 182 in der Gemarkung Hilden, Flur 21,
- im Osten von der westlichen Grenze des Flurstücks 216 in der Gemarkung Hilden, Flur 21,
- im Süden vom Lehmkuhler Weg,
- im Westen von der Richrather Straße

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 21 die Flurstücke 427 und 486.



## 4 Beschreibung des Plangebiets

### Bestandssituation im Geltungsbereich

Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich ein Garagenhof sowie Gärten bzw. Gartenbrachen.

Der Osten des Plangebiets stellt eine Waldfläche dar.

Die gesamte Fläche wurde in den 1950er Jahren ausgeküst. In der Folgezeit wurde der Bereich bis 1960 mit Bauschutt und Hausmüll verfüllt, weshalb das Plangebiet heute im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 6568/1 Hi als Altablagerung „Lehmkuhler Weg Nord“ geführt wird.

### Bestandssituation in der Umgebung

Das direkte städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Entlang der Richrather Straße befinden sich neben Wohnnutzungen im Erdgeschoss teilweise gewerbliche Nutzungen.

Westlich der Richrather Straße befinden sich mehrere durch Auskiesungen entstandene Wasserflächen.

Über die auf der Richrather Straße und dem Lehmkuhler Weg verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das örtliche ÖPNV-Netz angeschlossen.

## 5 Planungsvorgaben

### 5.1 Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans und des Flächennutzungsplans

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Überlagernd ist dem Geltungsbereich eine Funktion des Grundwasser- und Gewässerschutzes zugeschrieben.

Insgesamt befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt (seit der 34. Änderung vom 10.02.2003), weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

Insofern kann durch die gewählten Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

### 5.2 Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete<sup>1</sup> liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie)<sup>2</sup>.

### 5.3 Vorgaben des Forstrechts

Der bereits erwähnte östliche Teil des Plangebiets ist gem. § 1 Landesforstgesetz NRW als Waldfläche festgesetzt. Bereits in früheren, nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahren für die genannte Fläche wurde zwischen der Stadt Hilden, der Unteren Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt, dass im Fall einer Rodung und anschließenden Bebauung der betroffenen Fläche auf einer Fläche von 0,5 ha außerhalb des Plangebiets eine Ersatzaufforstung zu erfolgen habe. Diese Vereinbarung hat auch für das nun vorliegende Verfahren Gültigkeit. *Die Ersatzaufforstung wird auf den Flurstücken 43 und 387 in der Flur 9, Gemarkung Hilden realisiert.*

## 6 Planungsziele des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans dient zur Ergänzung des Nahversorgungsangebots im Hildener Süden. Die Einzelhandelsstruktur des Stadtteils soll durch den vorgesehenen Lebensmittel- und den Getränkemarkt gestärkt werden.

Darüber hinaus ist geplant, anstelle der wegfallenden Garagen im Osten des Plangebiets einen neuen Garagenhof mit 29 Garagen für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete zu bauen. Im Einfahrtbereich zum Garagenhof werden als Ersatz für die im Straßenraum wegfallenden Parkplätze insgesamt 12 neue Stellplätze vorgesehen. Schließlich wird beabsichtigt, im Rahmen der Neubaumaßnahmen die Sanierung der bestehenden Altlastenfläche Nr. 6568/1 Hi durchzuführen.

## 7 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

### 7.1 Zulässiges Vorhaben

Die textliche Festsetzung lautet:

Gemäß § 12 BauGB wird festgesetzt, dass im Lebensmittelmarkt nur eine Verkaufsfläche von 730 m<sup>2</sup> mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie, Kosmetik und nichtelektrische Haushaltswaren sowie im Getränkemarkt nur eine Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Das sonstige Randsortiment darf jeweils eine Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Zu dem Vorhaben sind darüber hinaus eine Stellplatzanlage mit 96 Stellplätzen sowie ein Garagenhof mit 29 Garagen zu zählen.

1 Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L103/1 vom 25.04.1979.

2 FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 vom 22.07.1992.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der beiden Einzelhandelsvorhaben sowie des Garagenhofes schaffen soll. Alle übrigen Nutzungen sind somit ausgeschlossen.

*Die Beschränkung des Randsortiments auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dient dazu, negative Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche zu verhindern.*

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl (GRZ) / Überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend den Anforderungen des Vorhabens wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese orientiert sich an den Baugrenzen und der Grundstücksgröße. Die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Teilbereich erstreckt sich über 56 x 33 m für den Lebensmittelmarkt und 44 x 23 m für den Getränkemarkt.

Die Festsetzung dient dazu, die vorgesehenen Märkte zu ermöglichen.

Es ist aufgrund einer möglichen Stellplatzanlage und den Zufahrten insgesamt mit einer höheren Versiegelung zu rechnen. Diese ist durch das konkrete Vorhaben eines Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes inkl. Stellplatzanlage gerechtfertigt und bewegt sich innerhalb des nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Rahmens.

### **Gebäudehöhe**

Für das Vorhaben wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 62 m über NN begrenzt, um eine der näheren Umgebung angepasste Höhenentwicklung zu gewährleisten. Das Maß ist zudem an der Höhe der vorgesehenen Märkte orientiert.

Als Orientierungspunkt ist die Geländehöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche heranzuziehen. Der Wert 62 m ü. NN ergibt im vorliegenden Plangebiet eine Höhe von maximal rund 11 m über nächstgelegener Verkehrsfläche.

Die Höhenlage der Verkehrsfläche ist bestimmt durch den Übergang zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den privaten Grundstücksflächen.

## **7.3 Verkehrsflächen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erschließung erfolgt von Süden über den Lehmkuhler Weg.

## **7.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen lediglich innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig, um zu einer städtebaulich wünschenswerten Verteilung von Gebäuden und Freiflächen beizutragen. Die Anordnung der für Stellplätze und Garagen vorgesehenen Flächen orientiert sich an dem Städtebaulichen Entwurf des Vorhabenträgers.

Aus dem gleichen Grund sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.

## 7.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Ausnahme bildet der vorgesehene Werbepylon außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Einfahrtbereich zu den Märkten am Lehmkuhler Weg. Dieser darf eine maximale Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Die Maße des Schildes dürfen 2,20 x 2,20 m nicht überschreiten.

Die Fassade entlang der Richrather Straße darf außer einem Logo bzw. einem Schriftzug zwei Logos bzw. zwei Schriftzügen des Marktbetreibers nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden. *An der Südfassade des westlichen Gebäudes ist nur ein Logo bzw. ein Schriftzug des Marktbetreibers und ein Logo bzw. ein Schriftzug mit einer maximalen Größe von 1,20 m Breite und 0,80 m Höhe eines weiteren Betreibers zulässig.*

*Die Südfassade des östlichen Gebäudes entlang des Lehmkuhler Weges darf außer einem Logo bzw. einem Schriftzug des Marktbetreibers nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden.*

## 7.6 Ein- und Ausfahrtbereiche

In der Planzeichnung sind Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt, um eine geordnete Abwicklung des Kundenverkehrs im Bereich des geplanten SB-Marktes und Getränkemarktes sowie des An- und Abfahrtverkehrs im Bereich des Garagenhofs zu ermöglichen. Die Anordnung folgt dem Bebauungsentwurf zur geplanten Stellplatzanlage und zum Garagenhof.

## 7.7 Öffentliche Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht für die Stellplatzanlage und den neu anzulegenden Garagenhof vorgesehenen Flächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen dienen der Bepflanzung und Eingrünung des Plangebiets. Hier sowie im Bereich der Stellplatzanlage werden die gemäß der Eingriffsbilanzierung notwendigen Maßnahmen zur Grünordnung realisiert.

## 7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Entsprechend dem Erschließungskonzept wird die Erschließung des Garagenhofs durch einen Privatweg erfolgen. Die Flächen sind daher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belasten. Aus Gründen der Zugänglichkeit der neu zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen sind auf mit Leitungsrecht belasteten Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt durch Baulasteintragung.

## 7.9 Maßnahmen zur Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits im Bauleitplanverfahren planerisch zu bewältigen.

Die grünordnerischen Maßnahmen erfüllen im Baugebiet die Vermeidungs- und Verminderungserfordernisse der Eingriffsregelung.

Die grünplanerischen Maßnahmen sind während, jedoch spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzmaßnahmen sind jeweils der im Anhang aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Im Folgenden werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Grünordnungsplanung erläutert.

### **M1 Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage**

Auf dem Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes sind insgesamt 12 Bäume gemäß der Pflanzenliste im Anhang zur Eingrünung und zur besseren Eingliederung des Gebäudes in die Umgebung zu pflanzen. Es handelt sich dabei um zwei Baumreihen zwischen den geplanten Märkten.

Im Bereich der geplanten Vegetationsflächen ist auf dem sanierten Deponiekörper eine Erdandeckung von mindestens 1 m aufzubringen.

### **M2 Baumpflanzungen auf den Grünflächen rund um das Vorhaben**

Die entlang der umgebenden Straßen sowie an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze anzulegenden Grünflächen sind naturnah mit heimischen, standortgerechten Bäumen (siehe Anhang) zu gestalten.

Insgesamt sind 40 Bäume zu pflanzen. Zudem werden zwischen den Bäumen zur Strukturaneicherung in locker - gruppiger Anordnung höher wüchsige Heister gepflanzt. Bei Gehölzneupflanzungen ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Die darunter liegende Grünfläche ist als Extensivrasen zu entwickeln.

Für die Einsaat ist eine auf die Standortverhältnisse abgestimmte Saatgutmischung zu verwenden.

Als zusätzliche Eingrünung der Stellplatzanlage sind auf den beiden Grünflächen westlich und östlich der Zufahrt insgesamt 3 Ziersträucher der folgenden Gattungen anzupflanzen: Cornus mas, Viburnum opulus.

Eine Artenliste der sonstigen im Plangebiet empfehlenswerten Gehölzarten und die minimale Pflanzqualität der zu pflanzenden Gehölze, ist im Anhang wiedergegeben.

Im Bereich der geplanten Vegetationsflächen ist auf dem sanierten Deponiekörper eine Erdandeckung von mindestens 1 m aufzubringen.

### **M3 Versickerung von Niederschlagswasser**

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik ist im vorliegenden Fall aufgrund der Altlasten nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher unter der Richrather Straße hindurchzuführen und auf dem Flurstück 144, Flur 19, Gemarkung Hilden zur Versickerung zu bringen.

Die technischen Einzelheiten werden in einem Entwässerungskonzept festgelegt.

## 7.10 Versorgungsflächen

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Ortsnetz-Transformatorstation, deren Standort unverändert bleiben kann, da das Vorhaben nicht davon beeinflusst wird.

## 8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebiets bereitgestellt. Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in der Richrather Straße bzw. dem Lehmkuhler Weg befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens durchgeführt und werden in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

### Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Richrather Straße und am Lehmkuhler Weg eingeleitet und der Kläranlage Düsseldorfer Straße zugeleitet.

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dieses ist durch Altlasten auf dem Grundstück nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher unter der Richrather Straße hindurchzuführen und auf dem Flurstück 144, Flur 19, Gemarkung Hilden zur Versickerung zu bringen.

Die technischen Einzelheiten werden in einem Entwässerungskonzept festgelegt, das dem Durchführungsvertrag beigelegt wird.

## 9 Altlasten

Das Grundstück wird beim Kreis Mettmann, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, als Altablagerung „nördlich des Lehmkuhler Weges“, Kreis-Nr. 6568/Hi, geführt. Hierbei handelt es sich um das Gebiet einer ehemaligen Kiesgrube, die nach der Auskiesung u.a. mit Bauschutt, Hausmüll, Sand, Aschen und Schlacken aufgefüllt wurde. Die Auffüllung reicht bis ca. 14 m unter Geländeoberkante. Durch Zersetzungsprozesse der verfüllten Abfälle entsteht Methan, das unkontrolliert an die Oberfläche dringt und austritt.

Die Firma Terra Umwelt Consulting hat in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ein Sanierungskonzept<sup>3</sup> erarbeitet.

<sup>3</sup> Terra Umwelt Consulting GmbH: Konzept zur Sicherung von Gasaustritten, Neubau SB-Markt Lehmkuhler Weg/Richrather Straße 40723 Hilden, Neuss, Oktober 2006

Hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung und der Lage innerhalb der Wasserschutzzone IIIa ist die Sanierung der Altlast durch eine vollständig gegenüber anfallendem Niederschlagswasser abdichtende Geländeoberfläche vorzunehmen. Außerdem ist ein kontrollierter und unschädlicher Gasaustritt sicherzustellen.

Folgende Maßnahmen werden in dem Sanierungskonzept genannt, um diese Ziele zu erreichen:

- Entfernung der Gebäude und Pflanzen
- Entfernung von Teilen des Oberbodens
- Rüttelstopfverdichtung des Untergrundes zur Verbesserung des Baugrundes
- Einbau einer Folie zur Abdichtung des Untergrundes
- Einbau von seitlichen Kiesstreifen für den ungehinderten Gasaustritt (>ggf. Gasdrainagen)

Die Sanierung der Altlastenflächen wird in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreises Mettmann und unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt.

Die Altlastenverdachtsfläche ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die erforderlichen Maßnahmen sind gem. § 2.3.1 des Altlastenerlasses NRW im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen.

Die Belange des Boden- und Gewässerschutzes sind durch das genannte Sanierungskonzept im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ausreichend berücksichtigt.

## 10 Immissionsschutz

Im Rahmen zurückliegender Bebauungsplanverfahren für die vorliegende Fläche wurden bereits schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, aufgrund derer die notwendigen schallschutztechnischen Festsetzungen getroffen wurden. Durch das damalige Gutachten<sup>4</sup> wurde konstatiert, dass „die maßgeblichen Anforderungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm [...] sich aus dem jeweiligen höheren Einfluss der Verkehrslärmemissionen vom Lehmkuhler Weg oder der Richrather Straße“ ergäben. Der Einfluss des Parkplatzes sei für die Berechnung der Schallschutzmaßnahmen nicht relevant.

Seitens des Vorhabenträgers ist bereits im Städtebaulichen Entwurf zur Abschirmung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine Lärmschutzwand im Norden des vorgesehenen Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes geplant.

Aufgrund des aktuellen Vorhabens für diese Fläche wurde ein neues Schalltechnisches Gutachten<sup>5</sup> erarbeitet, dessen Ergebnisse im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Im Rahmen der Untersuchung wurden drei Immissionspunkte an der benachbarten Bebauung festgelegt, für die mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen ermittelt wurde, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiete durch die Emissionen der Märkte und der Stellplätze eingehalten werden.

<sup>4</sup> Krätzig & Partner: Ergänzende Untersuchung zum Schutz vor Straßenlärm, Projekt Nr. SW 1/2, Bochum 2002

<sup>5</sup> TÜV Nord: Gutachten – Geräuschemissionen und –immissionen durch die geplanten Geschäftshäuser an der Richrather Straße / Lehmkuhler Weg in 40723 Hilden, Essen, 20.10.2006

Die Immissionspunkte liegen nördlich des Vorhabens an der Richrather Straße 255/257 (IP1, WA) und am Rotdornweg 27 (IP2, WA) sowie südlich des Vorhabens am Lehmkuhler Weg 8 (IP3, WA).

Aufgrund der Geschäfts- und Anlieferzeiten zwischen 6 und 22 Uhr ist laut Gutachten die Tagzeit maßgebend für die Beurteilung nach TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte liegen tagsüber für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A).

Im Gutachten werden als wesentliche Geräuschquellen genannt:

- Warenanlieferung und Abtransport von Reststoffen
- Kundenanfahrt / Kundenabfahrt
- Einkaufswagen
- Technische Einrichtungen der Märkte (Heizung, Lüftung, Kühlung, etc.)

Die durchgeführte Ausbreitungsrechnung berücksichtigt die vom Vorhabenträger geplante 90 m lange und 3 bis 3,5 m hohe Lärmschutzwand. An den drei Immissionspunkten entstehen gemäß der Ausbreitungsrechnung folgende Beurteilungspegel:

IP1 53 dB(A)

IP2 55 dB(A)

IP3 53 dB(A)

Die **Immissionsrichtwerte** werden demnach **an allen Immissionspunkten eingehalten**. Mit **kurzzeitigen Geräuschspitzen**, die **den Richtwert um mehr als 30 dB(A) überschreiten**, ist laut Gutachten ebenfalls **nicht zu rechnen**. Schließlich wurde noch geprüft, ob durch organisatorische Maßnahmen die Immissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf den umgebenden öffentlichen Straßen zu mindern sei. Da die hierfür erforderlichen Kriterien nicht erfüllt werden, sind solche **organisatorischen Maßnahmen nicht erforderlich**.

Eine zusätzliche Stellungnahme<sup>6</sup> des Gutachters bezieht sich auf das Thema Garagenhof. Darin wird die Auffassung vertreten, dass es sich bei den Geräuschen aus der Nutzung des Garagenhofs „um unvermeidbare Umwelteinwirkungen“ handelt, „die nach dem Stand der Technik auf ein Mindestmaß beschränkt werden.“ Laut Gutachter sind darüber hinausgehende Schutzmaßnahmen wie eine zeitliche Beschränkung der Nutzung, organisatorische Maßnahmen oder die Nutzung von Hindernissen zur Lärminderung nicht möglich.

Der Gutachter teilt darüber hinaus für den vorliegenden Fall die Auffassung des Verwaltungsgesichtshofs Baden-Württemberg, wonach „das Spitzenwertkriterium auf den durch die zulässige Wohnnutzung in allgemeinen oder reinen Wohngebieten verursachten Parklärm keine Anwendung findet [...]“. Denn Parkverkehr müsse laut Verordnungsgeber „auch in allgemeinen oder reinen Wohngebieten hingenommen werden.“ Ansonsten wäre Parkverkehr nachts bereits in einem Abstand von 25 m zu Wohnbebauung unzulässig, da jeweils der Spitzenpegel überschritten würde.

<sup>6</sup> TÜV Nord: BV Garagenhof (30 Garagen) am Lehmkuhler Weg in Hilden, Schreiben an den Vorhabenträger vom 20.10.2006

Entsprechend den vorstehend zusammengefassten Aussagen des Gutachters ist davon auszugehen, dass der **Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.**

## **11 Verträglichkeit im Hinblick auf die Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsstruktur**

Die Realisierung des Vorhabens soll dem derzeitigen Defizit an Verkaufsflächen in der Hildener Südstadt entgegenwirken. Bereits im Zentrenkonzept der Stadt Hilden wird der vorliegende Standort als möglicher Nahversorgungsstandort für einen Lebensmitteldiscounter dargestellt.<sup>7</sup> Um zu belegen, dass der geplante Standort

1. sich in einer wohnungsintegrierten Lage befindet und
2. keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen hervorruft,

wurde vom Vorhabenträger ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.<sup>8</sup>

Darin werden die städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Parameter untersucht, die die Verträglichkeit des Vorhabens beeinflussen.

Die Analyse der derzeitigen Kaufkraft- und Einzelhandelsstruktur ergibt zunächst, dass der direkte Einzugsbereich des Standortes im Hildener Süden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von lediglich 65,1 %** erreiche, also größere Kaufkraftabflüsse auch im kurzfristigen Bedarf zu konstatieren seien. Allein diese Tatsache spräche schon für einen zusätzlichen Bedarf an Einzelhandelsflächen im Lebensmittelsektor.

Hinsichtlich der Lage des Vorhabens stellt das Gutachten klar, dass es sich u.a. aufgrund des direkten Einzugsbereichs (8.000 Menschen im Umkreis von 800 m) um einen **wohnungsintegrierten Nahversorgungsstandort** handele und das Projekt zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in diesem Stadtteil beitrage.

Schließlich wird eine Simulation von Kaufkraftströmen im Fall einer Realisierung des Vorhabens durchgeführt. Hierbei ergibt sich zunächst, dass aufgrund der **geringen „Nonfood-Fläche“ und der damit einhergehenden geringen zentrenrelevanten Umsätze** innerhalb der geplanten Märkte **negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Innenstadt auszuschließen seien.**

Zweitens ergibt die Simulation, dass zwar naturgemäß ein **Kaufkraftabfluss bzw. eine Umlenkung bestehender Umsätze** von den bestehenden Anbietern stattfinden werde, diese jedoch **weit unterhalb der kritischen Umlenkungsquote von 10 %** bleiben werde. Laut Gutachten würden weder die Einzelhandelsstrukturen in Hilden noch im benachbarten Langenfeld durch das Vorhaben negativ beeinflusst.

Zusammenfassend ist das **Vorhaben des Lebensmitteldiscounters und des Getränkemarktes am betreffenden Standort als städtebaulich verträglich** einzuordnen, sowohl im Hinblick auf die umgebenden Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Hilden als auch auf die Nachbarstadt Langenfeld.

<sup>7</sup> BBE: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden, 2005

<sup>8</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes in der Richrather Straße in Hilden, Verträglichkeitsstudie, Auswirkungsanalyse, Nürnberg, Juli 2006

## 12 Verträglichkeit des Vorhabens aus verkehrstechnischer Sicht

Grundlage für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes ist das Verkehrsgutachten vom Büro Planersocietät vom 13.11.2006<sup>9</sup>. Aufbauend auf der vorgegebenen Verkaufsflächengröße von 1.428 m<sup>2</sup> VK wurde anhand der Verfahren nach Bosserhof das Verkehrsaufkommen bestimmt. Insgesamt werden durch den geplanten Lebensmittelmarkt ca. 2.059 Kfz/Tag im Querschnitt erzeugt.

Das ermittelte Verkehrsaufkommen stellt den zu erwartenden Verkehr für den geplanten Lebensmittelmarkt dar. In der Realität wird dieser Verkehr jedoch nicht komplett als zu den heutigen Verkehrsbelastungen zusätzlicher Verkehr auftreten, sondern zu einem gewissen Anteil aus so genanntem gebrochenen Verkehr bestehen. Hierunter sind Fahrten zu verstehen, die auch heute schon an der geplanten Nutzung vorbeiführen und in Zukunft lediglich für eine Einkaufstätigkeit unterbrochen werden. Der Anteil solcher Fahrten schwankt nach Lage des Objektes und kann zwischen 5 und 35% betragen; in Einzelfällen sind sogar zu 50% möglich. Da es sich hier um einen integrierten Standort handelt (Wohnortnähe), wird der Anteil der gebrochenen Fahrten im Gutachten auf 20% geschätzt. Diese wird jedoch in der Leistungsfähigkeitsberechnung nicht mit berücksichtigt.

Für die Verteilung des Neuverkehrs aus dem geplanten Lebensmittelmarkt wird von folgender Annahme ausgegangen:

- ca. 40% in Richtung Richrather Straße
- ca. 60% in Richtung Osten (Erika-Siedung)

Für die Einmündung Richrather Straße und Lehmkuhler Weg erfolgt die Verteilung des Verkehrs (40% des Gesamtverkehrs) wie folgt (Annahme bezogen auf die Einwohnerverteilung in Hilden):

- ca. 25% in Richtung Innenstadt
- ca. 15% in Richtung Langenfeld

Die Auswertung der Leistungsfähigkeitsbewertung nach HBS 2001 zeigt auf, dass die **Einmündung Richrather Straße/Lehmkuhler Weg den Verkehr aus den geplanten Märkten ohne weiteres aufnehmen kann**. Die Qualitätsstufen der einzelnen Fahrspuren liegen innerhalb der zulässigen Qualitätsstufe D nach HBS 2001.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Simulation die Ein- und Ausfahrten des geplanten Lebensmittelmarktes am Lehmkuhler Weg mitbetrachtet. Folgende Ergebnisse können dabei festgestellt werden:

- Es treten **keine Rückstauerscheinungen auf dem Lehmkuhler Weg** auf. Somit sind **keine Auswirkungen von zurückstauenden Linksabbiegern in den geplanten Lebensmittelmarkt** auf die Einmündung Richrather Straße/Lehmkuhler Weg zu erwarten.

<sup>9</sup> Planersocietät: Verkehrsgutachten, Lebensmittelmarkt am Lehmkuhler Weg in Hilden, Hilden, November 2006

- Die Qualitätsstufen aller Fahrspuren im Bereich der Ein- und Ausfahrten überschreiten den Wert B nicht (Wert B: ausreichende Intervalle für die ankommenden und abfahrenden Fahrzeuge).

Anhand des Gutachtens kann somit festgestellt werden, dass **dem Vorhaben keine verkehrstechnischen Belange entgegenstehen.**

### 13 Flächenbilanz

Gebäude	2.366 m <sup>2</sup>
Garagen:	535 m <sup>2</sup>
Stellplätze und Zufahrten:	4.683 m <sup>2</sup>
private Grünfläche:	3.433 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	11.017 m <sup>2</sup>

### 14 Zeitpunkt der Durchführung

Gemäß § 12 (1) BauGB sind Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Die Realisierung des Vorhabens soll spätestens 24 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung begonnen werden.

Die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten wird vom Vorhabenträger zugesichert. Dies wird u.a. Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und der Stadt Hilden sein.

Auch im Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen für die Stadt keine Kosten.

## 15 Umweltbericht

### 15.1 Anlass des Vorhabens und Aufgabenstellung

Die Stadt Hilden plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich Richrather Straße/Lehmkuhler Weg. Der Geltungsbereich ist ca. 1,1 ha groß.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A dar. Auslöser für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist das Vorhaben eines privaten Investors, auf dieser Fläche einen Lebensmittelmarkt sowie einen Getränkemarkt inkl. Stellplatzanlage zu errichten.

Größe, Lage und Struktur des Plangebietes sind geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Nahversorgungssituation im Hildener Süden zu verbessern. Im Plangebiet befinden sich verwilderte Gärten bzw. Brachen, ein Garagenhof samt Zufahrt sowie eine Waldfläche. Der gesamte Geltungsbereich stellt eine Altablagerung dar, die im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Realisierung des Vorhabens zu sanieren ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Die Bereitstellung zusätzlicher Einzelhandelsflächen innerhalb des Siedlungskörpers ist einer Flächenentwicklung im Außenbereich vorzuziehen. Diese Überlegung ist auch im Zusammenhang mit dem vorgebrachten Thema der Freiflächenknappheit zu berücksichtigen. Zwar befindet sich der Standort innerhalb eines bereits dicht besiedelten Stadtteils, doch gleichzeitig handelt es sich um eine Lage nahe des Siedlungsrandes. Dieser beginnt ca. 500 – 700 m Luftlinie westlich, südlich und östlich des Plangebiets.

Die planerische Absicht der Stadt Hilden, diese Fläche einer Bebauung zuzuführen, wurde bereits im Jahr 2003 mit der Änderung des Flächennutzungsplans geäußert. Insofern wurden die Belange der Siedlungs- bzw. Freiflächenproblematik auch bereits auf dieser Ebene untereinander und gegeneinander abgewogen sowie mit der Regionalplanung abgestimmt.

### 15.2 Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Das bedeutet, dass ausschließlich das konkret benannte Vorhaben zulässig ist. In diesem Fall handelt es sich um einen PLUS-Markt (mit Bäcker) mit einer Verkaufsfläche von 722 m<sup>2</sup> und um einen Getränkemarkt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Stellplatzanlage für 96 Fahrzeuge. Außerdem umfasst das Vorhaben einen Garagenhof für 29 Garagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4. Eine höhere Versiegelung ist durch das konkrete Vorhaben eines Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes inkl. Stellplatzanlage gerechtfertigt und bewegt sich innerhalb des nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Rahmens.

Die maximale Gebäudehöhe ist entsprechend der Anforderungen des Vorhabens auf 11 m festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht für die Stellplatzanlage und den neu anzulegenden Garagenhof vorgesehenen Flächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt.

Entsprechend dem Städtebaulichen Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, befindet sich zwischen den beiden Märkten eine Stellplatzanlage, die mit der Signatur für Stell-

plätze und Garagen im Bebauungsplan festgesetzt ist. Gleiches gilt für den im Osten des Plan-gebiets vorgesehenen Garagenhof.

Entsprechend dem Erschließungskonzept wird die Erschließung des Garagenhofs durch einen Privatweg erfolgen. Die Flächen sind daher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger belastet.

### 15.3 Standort und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 a, 1. Änderung, befindet sich im Süden der Stadt Hilden, umfasst eine Fläche von 1,1 ha und wird begrenzt

im Norden von der südlichen Grenze der Flurstücke 90 und 182 in der Gemarkung Hilden, Flur 21,

im Osten von der westlichen Grenze des Flurstücks 216 in der Gemarkung Hilden, Flur 21,

im Süden vom Lehmkuhler Weg,

im Westen von der Richrather Straße

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 21 die Flurstücke 427 und 486.

### 15.4 Planerische Vorgaben

Nach § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu integrieren. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Die sich aus der Umweltprüfung ergebenden Bindungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

#### Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Überlagernd ist dem Geltungsbereich eine Funktion des Grundwasser- und Gewässerschutzes zugeschrieben. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

#### Landschaftsplan und Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

### 15.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Naturräumliche Gegebenheiten

Der Planungsraum liegt im Grenzbereich der Großeinheiten „Kölner Bucht“ und „Bergisch-Sauerländisches Gebirge (Süderbergland)“ und wird in weiterer Untergliederung der „Hildener Mittelterrasse“ (Untereinheit 55012), der „Benrather Rheinebene“ (55111), der „Hildener Sandniederterrasse“ (55111) und den „Bergischen Hochflächen“ (338) zugeordnet.

### 15.5.1 Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit der angestrebten Planung sind insbesondere die Auswirkungen auf das vorhandene Wohnumfeld auf der einen Seite und Auswirkungen auf die Menschen der geplanten Bebauung andererseits zu betrachten. Aufgrund der Vorbelastungen durch den vorhandenen Straßenverkehr weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungen keine hohe Empfindlichkeit auf.

Die vorhandene Altablagerung wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens saniert, was eine erhebliche Verbesserung mit sich bringt.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (umliegende und neugeplante Bebauung) sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten.**

### 15.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Fauna

*Bei der Begehung im Rahmen der Biotoptypenkartierung für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden keine besonderen avifaunistischen Vorkommen beobachtet. Im vorliegenden Fall ist zudem aufgrund der isolierten Lage der Gehölze im Siedlungsbereich und der starken anthropogenen Überformung (Verkehrslärm, intensive Bebauung, innenstadtnahe Lage) nicht mit geschützten Arten zu rechnen.*

*Insoweit wurde eine separate ornithologische Untersuchung als nicht erforderlich erachtet und die Beschreibung auf Grundlage der aus den Biotoptypen und sonstigen bestimmenden Faktoren ableitbaren faunistischen Besiedlungspotentiale vorgenommen.*

Die Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen des Plangebiets dienen vielen Vögeln als Ansitz und Singwarte. Sie bieten Schutz vor Witterung und Feinden, Überwinterungsquartier, Neststandort und Nahrungsquelle für verschiedene Singvogelarten sowie für Kleinsäuger. Einige Arten bauen ihre Nester in den Wipfeln der Bäume oder in Baumhöhlen.

Die angrenzenden Straßenränder besitzen als langgezogenes Element eine faunistische Bedeutung, besonders für Insekten (Wirbellose).

#### Potenzielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) ist diejenige Vegetation, die sich unter den heute herrschenden Standortfaktoren als Schlussgesellschaft einstellen würde, wenn die Flächen sich selbst; sprich: ohne menschliches Eingreifen, überlassen blieben. Dabei werden sämtliche Sukzessionsstadien gedanklich übersprungen. Die Kenntnis der jeweiligen potentiellen natürlichen Vegetation und ihres charakteristischen Gehölz- und Krautarteninventars besitzt für ökologisch orientierte Maßnahmen, insbesondere für Anpflanzungen eine große Bedeutung.

Im Plangebiet würde sich bei ausbleibender menschlicher Nutzung ein Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) ausbreiten, in dem die Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) vorherrschen würde. Die Strauchschicht würde von der Stech-Palme (*Ilex aquifolium*) und vom Faulbaum (*Rhamnus frangula*) geprägt. Kraut- und Mooschicht würden von säuretoleranten Arten wie Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), Hain-Veilchen (*Viola riviniana*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), Frauen-Haarmoos (*Polytrichum formosum*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*) und Gemeinem Sternmoos (*Mnium hornum*) gekennzeichnet.

Im Plangebiet wurde aufgrund der bisherigen Nutzungen (Auskiesung, Wiederverfüllung, teilweise Bebauung, Gartennutzung) die potenzielle natürliche Vegetation zurückgedrängt.

### **Biotoptypen**

Methode zur Erfassung der Biotoptypen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Biotoptypen gemäß der Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ mit den Ergänzungen von 2001<sup>10</sup> im September 2006 erfasst worden. Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biotoptypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.

### **Ermittlung und Beschreibung der im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen**

#### **Versiegelte Fläche (1.1)**

Fläche 1 (Gebäude): Im Plangebiet befindet sich ein zum einen ein Garagenhof für die umgebende Wohnbebauung. Darüber hinaus wird eine im Südwesten des Plangebiets bestehende Trafostation dieser Kategorie zugeordnet.

Fläche 2 (Straßen, Wege, Zufahrten): Die Zufahrt zum Garagenhof ist versiegelt und wird wie ein kleineres asphaltiertes Teilstück im Nordwesten sowie der Bereich an der westlichen Plangebietsgrenze dieser Kategorie zugeordnet.

#### **Schotter, Kiesflächen (1.3)**

Fläche 3: In einem Teilbereich des Garagenhofs fehlt die Asphalttschicht. Die Fläche stellt sich deshalb als teilversiegelte Schotterfläche dar.

#### **Nutz- und Ziergarten, strukturarm (4.1)**

Fläche 4: Die im Plangebiet befindliche Gartenfläche liegt im Westen zwischen Richrather Straße und Garagenhof. Die Vegetation dieser Teilfläche besteht u.a. aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Coryllus avellana*) und Pappel (*Populus hybrid*).

#### **Extensivrasen (4.5)**

Fläche 5: Diese Fläche liegt im Süden des Plangebiets, westlich an die Zufahrt zum Garagenhof angrenzend. Es handelt sich um eine verwilderte Rasenfläche mit einigen Bäumen und Sträuchern, u.a. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Pappel (*Populus hybrid*).

#### **Brache 5-15 Jahre (5.2)**

Fläche 6: Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Garten, der jedoch nicht mehr genutzt wird. Die Fläche stellt aus dem Grund eine Brache dar, die partiell stark mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Dazwischen liegen offene Grasflächen. Die Vegetation besteht u.a. aus Fichte (*Picea omorika*), Kiefer (*Pinus nigra*), Pappel (*Populus hybrid*), Birke (*Betula pendula*), Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Hasel (*Coryllus avellana*).

<sup>10</sup> Landesregierung Nordrhein-Westfalen (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung; Ergänzung von 2001; Manuskript, 57 Seiten, Düsseldorf.

### **Baumgruppen, Einzelbäume (8.2)**

Fläche 7: Bei den innerhalb des betrachteten Bereichs liegenden Bäumen handelt es sich weitgehend um Pappeln (*Populus hybrid*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Für die Bilanzierung werden die Kronenflächen der Bäume von den Flächen der unter ihnen festgestellten Biotoptypen abgezogen. Die durchschnittliche Kronenflächen der vorhandenen Bäume wird mit 40 m<sup>2</sup> in die Bilanzierung eingestellt.

### **Standortheimischer Laubmischwald (6.6)**

Fläche 8: Der östliche Teil des Plangebiets stellt eine Waldfläche dar. Hier dominiert, wie auch in den anderen Planbereichen, die Pappel (*Populus nigra/hybrid*). Daneben finden sich vorwiegend Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Hasel (*Coryllus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Holunder (*Sambucus nigra*).

### **15.5.3 Schutzgut Boden**

Das Untersuchungsgebiet liegt bei ca. 48,5 bis 49,7 m über NN (Straße). Das Plangebiet selbst liegt etwa 1 m über Straßenniveau und steigt leicht in Richtung Osten an.

Durch Ablagerungen des Rheins haben sich im Pleistozän Nieder- und Hauptterrassen mit Kiesen und Sanden aus der Saale-Kaltzeit entwickelt. Die sandig-kiesigen Rheinterrassen sind durch sehr mächtige und gut durchlässige Grundwasserleiter gekennzeichnet.

Im Untersuchungsgebiet bestehen gemäß Bodengutachten unter der anthropogenen Auffüllung bis ca. 22-23 m Tiefe Sande und Kiese der Niederterrasse des Rheins. Darunter steht tertiärer Feinsand an.

Allgemein sind diese Böden tiefgründige, kalkhaltige junge Sandböden, zum Teil lehmig, d.h. nicht voll entwickelte kalkhaltige Braunerden.

Die anthropogene Anschüttung reicht von ca. 3 bis 15 m unter die jetzige Geländeoberfläche. Die Anschüttung setzt sich hauptsächlich zusammen aus schluffigem, kiesigem Sand, Bauschutt, Hausmüll, Aschen, und Schlacken.

#### **Altlasten**

Das Grundstück wird beim Kreis Mettmann, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, als Altablagerung „nördlich des Lehmkuhler Weges“, Kreis-Nr. 6568/Hi, geführt. Hierbei handelt es sich um das Gebiet einer ehemaligen Kiesgrube, die nach der Auskiesung u.a. mit Bauschutt, Hausmüll, Sand, Aschen und Schlacken aufgefüllt wurde. Angesichts mehrerer städtebaulicher Vorhaben in der Vergangenheit wurden hinsichtlich des weiteren Umgangs mit der Altablagerung mehrere Bodenuntersuchungen erarbeitet.

Im Vorfeld der vorgesehenen Bebauung ist angesichts der Altablagerung und der damit einhergehenden Schadstoffgehalte in Boden, Bodenluft und Grundwasser ein Sanierungskonzept erarbeitet worden. Durch die Sanierung der Fläche wird sich die Situation für das Schutzgut Boden gegenüber dem heutigen Zustand verbessern.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens daher nicht zu erwarten.**

#### **15.5.4 Schutzgut Wasser**

##### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### **Grundwasser**

Der Grundwasserspiegel liegt bei 8,5 bis 11,5 m unter GOK.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist mit ergiebigen Grundwasservorkommen in porösen Gesteinen zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Hilden-Karnap" (Schutzzone III a). Die Festlegungen der ordnungsbehördlichen Verordnung über dieses Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

Das Grundwasser fließt in westlicher bis nordwestlicher Richtung durch das Grundstück und durchströmt dabei auch die Basis der anthropogenen Auffüllung.

Das anfallende Niederschlagswasser wird unter der Richrather Straße hindurchgeführt und auf dem Flurstück 144, Flur 19, Gemarkung Hilden zur Versickerung gebracht. Die technischen Einzelheiten werden in einem Entwässerungskonzept festgelegt, das dem Durchführungsvertrag beigefügt wird.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten.**

#### **15.5.5 Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangebiet liegt im atlantischen, generell als mild und ausgeglichen zu bezeichnenden Klimabereich „Nordwestdeutschland“. Für die Region sind relativ hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen typisch. Der Jahresmittelwert der Temperatur liegt zwischen 9 und 10°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Mitteltemperatur von etwa 17,0°C. Vorherrschende Windrichtungen sind Nordwesten und Westen. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 750 bis 800 mm.

Das Lokalklima im Untersuchungsgebiet wird von der derzeitigen Nutzung der umgebenden Flächen bestimmt. Im Bereich der versiegelten Flächen (Wohnbebauung, Zufahrten und Hofflächen) sind vergleichsweise höhere Temperaturschwankungen zwischen Sommer- und Winterhalbjahr und aufgrund ihrer hohen Speicherkapazität geringere Tages-Nacht-Amplituden zu erwarten.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten.**

#### **15.5.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Südstadt Hildens. Rund 45 % der Fläche sind von Wald bestanden, bei den restlichen Flächen handelt es sich um ehemals als Gärten genutzte Brachflächen sowie einen weitgehend versiegelten Garagenhof.

Das Plangebiet ist als ein Bereich einzuschätzen, dessen naturraumspezifische Vielfalt, Eigenart und Schönheit stark überformt ist. Für Erholungssuchende (Spaziergänger, Wanderer) besitzt das Plangebiet keine Bedeutung, da hier Spazier- und Wanderwege fehlen und die Fläche insgesamt einen verwilderten, ungeordneten Eindruck macht.

Die früher auf dem Gelände vorhandenen Spielflächen existieren seit den ersten erfolgten Altlastenuntersuchungen und der Eintragung der Fläche ins Altlastenkataster nicht mehr.

Aufgrund der Vorprägung in dem Raum entsteht durch die geplante Bebauung, bezogen auf das Landschaftsbild, ein geringer Eingriff.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten.**

#### **15.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen können. Hierunter sind architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Befunde zu verstehen. Sie müssen aber eine derartige Bedeutung haben, dass die zukünftige Nutzung eingeschränkt werden könnte.

Aufgrund der Vornutzung sind derartige Güter innerhalb des Plangebietes auszuschließen. Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind nicht bekannt.

**Somit sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht betroffen.**

#### **15.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Unter dem Begriff Wechselwirkungen werden ökosystemare Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt verstanden, sofern sie aufgrund von zu erwartenden Umweltauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sein können. Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auch in ihrer Wechselwirkung zueinander zu betrachten sind. Hierbei sind auch komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Somit ergibt sich aus der Gesamtheit der Schutzgüter ein vielschichtiges Wirkungsgefüge. Da mit dem Vorhaben im wesentlichen bereits überformte Flächen in Anspruch genommen werden, ist hauptsächlich der Wechselwirkungskreis zwischen den vielfältigen Funktionen des Bodens (Reglerfunktion, Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion) und einem potenziellen Lebensraum für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen betroffen. Durch die Versiegelung von Boden wird unmittelbar eine Änderung der Wirkfunktion des Bodens herbeigeführt.

Eine sich stark verstärkende Wechselwirkung ist aufgrund der Vorgaben im Plangebiet, der Art der Nutzung und der Vorprägung des Raumes nicht zu erwarten.

Schutzgut	Wechselwirkung zu anderen Schutzgütern
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden als Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere (Bodenwasserhaushalt)</li> <li>• Regelungsfunktion für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, etc.)</li> <li>• Bestehende Vorbelastungen (anthropogene Veränderung des Wasserhaushalts, Nutzungseinflüsse)</li> </ul>
Wasser	<p><u>Grundwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit des oberflächennahen Grundwasserhaushaltes von hydrogeologischen und bodenkundlichen Verhältnissen</li> <li>• Oberflächennahes Grundwasser und seine Bedeutung für die Biotopentwicklung</li> <li>• Oberflächennahes Grundwasser und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern</li> <li>• Bestehende Vorbelastungen (anthropogene Veränderungen des Wasserhaushalts, Nutzungseinflüsse)</li> </ul>
Klima / Luft	<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit der Gewässerdynamik von Relief, Boden, Vegetation / Nutzung, Klima</li> <li>• Abhängigkeit des Selbstreinigungsvermögens von der Besiedlung mit Tieren und Pflanzen</li> <li>• Bestehende Vorbelastungen</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geländeklima als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere</li> <li>• Anthropogene Vorbelastungen</li> </ul>
Arten / Biotope	<p><u>Pflanzen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima)</li> <li>• Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich und lufthygienische Ausgleichsfunktion (insbesondere in Ballungsräumen)</li> <li>• Bestehende Vorbelastungen (anthropogene Veränderungen des Wasserhaushalts, Nutzungseinflüsse)</li> </ul>
Landschaftsbild	<p><u>Tiere</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit der Tierwelt von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima)</li> <li>• Tierartengruppen als Indikator für Lebensraumfunktion von Biotoptypen (-komplexen)</li> <li>• Bestehende Vorbelastungen von Tierlebensräumen</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit des Landschaftsbildes von abiotischen und biotischen Standortfaktoren</li> <li>• Bestehende Vorbelastungen (anthropogene Veränderungen des Wasserhaushalts, Nutzungseinflüsse u.a.)</li> </ul>
Mensch / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedeutung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt für die Erholung des Menschen (insbesondere Waldflächen)</li> <li>• Boden als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion und als Rohstofflieferant</li> <li>• Trinkwasserversorgung</li> <li>• Unbelastetes Klima/Luft für das Wohlbefinden des Menschen</li> <li>• Landschaftserleben als Voraussetzung für die landschaftsgebundene Erholungseignung</li> </ul>
Kulturelles Erbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wissenschaftliche, naturgeschichtliche und landeskundliche Bedeutung von Kulturdenkmälern für den Menschen</li> <li>• Versorgung des Menschen mit Elektrizität und Rohstoffen (Sachgüter)</li> </ul>

### **15.5.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Durch die bisherige Nutzung sowie die Umgebungsnutzungen wirken bereits Vorbelastungen auf das Plangebiet ein.

Die Umweltauswirkungen konzentrieren sich auf den Verlust von Boden und der damit verbundenen Versiegelung.

Eine Bebauung des Plangebietes wird keine größeren klimatologisch negativen Folgen bewirken.

Die Boden- und Grundwasserqualität wird sich durch die Altlastensanierung verbessern.

**Grundsätzlich sind durch den Bebauungsplan am ausgewählten Standort voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.** Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Siedlungs- und Freiraumbereich der Stadt Hilden werden unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

### **15.5.10 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Betrachtung der sog. Nullvariante, die die Entwicklung des Raumes ohne das Vorhaben aufzeigt, ist nur als hypothetischer Fall zu betrachten. Der zukünftige Zustand des Untersuchungsgebietes würde ohne die Planung unter der Annahme gleich bleibender Rahmenbedingungen weiterhin durch den vorhandenen Nutzungsmix aus Wald, versiegelten Flächen und Gartenbrachen geprägt sein.

Ohne jegliche Nutzung würde die Fläche brachfallen und eine Sukzession hin zum Wald einsetzen. Als „Sukzession“ bezeichnet man ein zeitliches Nacheinander von Organisationsgemeinschaften. So entwickeln sich mit Stauden oder Gras bestandene Flächen, über Pionierbäume (Weichholzarten), Dickung bis hin zum Wald als Endstadium.

## **15.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits im Bauleitplanverfahren planerisch zu bewältigen. Beiden Erfordernissen trägt der Umweltbericht im Bebauungsplan Rechnung, verbindet Gestaltung und Eingriffskompensation und trägt zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei. Die grünordnerischen Maßnahmen erfüllen im Baugebiet die Vermeidungs- und Verminderungserfordernisse der Eingriffsregelung.

### **15.6.1 Allgemeine Schutzmaßnahmen**

#### **Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Abtrag der obersten belebten Bodenschicht ist gesondert von anderen Erdbewegungen durchzuführen. Die Sicherung des Oberbodens hat

so zu erfolgen, dass dieser in ordnungsgemäßen Mieten aufgesetzt wird. Die Mieten dürfen nicht befahren werden. Der Mutterboden ist für die Anlage von Grünflächen wieder zu verwenden.

### Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

Der Baubetrieb hat so zu erfolgen, dass keine Flächen durch auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge in ihren Ruhezeiten belastet werden können.

### Schutz von (Boden-)Fauna und Grundwasser

Grundsätzlich soll auf einen Pestizid- und Düngemittleinsatz verzichtet werden, um die Bodenfauna und insbesondere das Grundwasser zu schützen.

### Ausführung der Pflanzungen

Ein Austrocknen der Wurzeln muss vermieden werden, das heißt die Wurzelfeuchtigkeit ist zu erhalten. Pflanzungen sollen nur bei frostfreiem Wetter und offenem Boden erfolgen. Die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ ist zu beachten. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

## 15.6.2 Maßnahmen zur Grünordnung

Die grünplanerischen Maßnahmen sind während, jedoch spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die allgemeinen Schutzmaßnahmen sind stets zu beachten. Die Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzmaßnahmen sind jeweils der im Anhang aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Im Folgenden werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Grünordnungsplanung tabellarisch aufgelistet und erläutert.

Maßnahme Nr.	Gegenstand	Art der Maßnahme	Festsetzung nach		
			i.S.v. §19 BNatSchG	BauGB	BauO NRW <sup>11</sup>
M1	Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage	Minderung/ Ausgleich	§ 9 Abs. 1 25a)	Nr. § 86 Abs. 1 Nr. 4	
M2	Baumpflanzungen auf den Grünflächen rund um das Vorhaben	Minderung/ Ausgleich	§ 9 Abs. 1 25a)	Nr. § 86 Abs. 1 Nr. 4	
M3	Versickerung von Niederschlagswasser	Minderung			§ 51a

### M1 Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage

Auf dem Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes sind insgesamt 12 Bäume gemäß der Pflanzenliste im Anhang zur Eingrünung und zur besseren Eingliederung

<sup>11</sup> Landesbauordnung - BauO NRW. Bauordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, geändert durch das Gesetz vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439/SGV)

<sup>12</sup> Landeswassergesetz - LWG. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 4. Juli in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995.

des Gebäudes in die Umgebung zu pflanzen. Es handelt sich dabei um zwei Baumreihen zwischen den geplanten Märkten.

Im Bereich der geplanten Vegetationsflächen ist auf dem sanierten Deponiekörper eine Erdandeckung von mindestens 1 m aufzubringen.

### **M2 Baumpflanzungen auf den Grünflächen rund um das Vorhaben**

Die entlang der umgebenden Straßen sowie an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze anzulegenden Grünflächen sind naturnah mit heimischen, standortgerechten Bäumen (siehe Anhang) zu gestalten.

Insgesamt sind 40 Bäume zu pflanzen. Zudem werden zwischen den Bäumen zur Strukturaneicherung in locker - gruppiger Anordnung höher wüchsige Heister gepflanzt. Bei Gehölzneupflanzungen ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. *Je 100 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung sind mindestens 30 Sträucher einzubringen. Die Pflanzung soll im Dreiecksverband mit Abständen von 1,5-2 m zwischen den Pflanzen und je Art in Gruppen zu mindestens 3 Gehölzen erfolgen.*

Die darunter liegende Grünfläche ist als Extensivrasen zu entwickeln. Für die Einsaat ist eine auf die Standortverhältnisse abgestimmte Saatgutmischung zu verwenden.

Als zusätzliche Eingrünung der Stellplatzanlage sind auf den beiden Grünflächen westlich und östlich der Zufahrt insgesamt 3 Ziersträucher der folgenden Gattungen anzupflanzen: Cornus mas, Viburnum opulus.

Eine Artenliste der im Plangebiet empfehlenswerten Gehölzarten und die minimale Pflanzqualität der zu pflanzenden Gehölze, ist im Anhang wiedergegeben.

Im Bereich der geplanten Vegetationsflächen ist auf dem sanierten Deponiekörper eine Erdandeckung von mindestens 1 m aufzubringen.

*Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Für die Wiederanpflanzung sind die gleichen Pflanzenarten und Pflanzqualitäten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.*

### **M3 Versickerung von Niederschlagswasser**

Nach § 51a Abs. 1 LWG sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallende Niederschläge, sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Dieses ist durch Alflasten auf dem Grundstück nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher unter der Richrather Straße hindurchzuführen und auf dem Flurstück 144, Flur 19, Gemarkung Hilden zur Versickerung zu bringen.

Die technischen Einzelheiten werden in einem Entwässerungskonzept festgelegt.

### **EM Externe Ausgleichsmaßnahme**

*Auf einer 800 m<sup>2</sup> großen Fläche außerhalb des Plangebiets wird ein Waldsaum angelegt. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird auf den Flurstücken 43 und 387 in der Flur 9, Gemarkung Hilden realisiert.*

Die genaue Flurstücksbezeichnung wird zusätzlich im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Das verbleibende Defizit wird durch entsprechende Abbuchungen aus dem Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen. Für den Ausgleich des Defizits in Höhe von 5.532 Punkten (NRW-Verfahren) werden 16.596 Punkte (Methode Ludwig) bereitgestellt. Hierzu wird das Guthaben aus der Ausgleichsmaßnahme Kesselsweier herangezogen.

### **Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme**

#### **Anpflanzung von Sträuchern und Feldgehölzen (EM 1)**

Die externe Maßnahme wird im direkten Anschluss an die 0,5 ha große Ersatzaufforstung (vgl. S. 6) vorgenommen. Um eine heterogene Struktur mit unterschiedlichen Lebensräumen zu erreichen, ist auf einer Fläche von 0,08 ha ein 5 bis 7 m breiter Waldsaum aus ca. 20 % heimischen standortgerechten Laubbäumen II. Ordnung und ca. 80 % heimischen standortgerechten Sträuchern anzulegen, der mit einem ortsüblichen Weidezaun vom angrenzenden Acker getrennt wird. Spätestens nach 3 - 5 Jahren ist bei den Feldgehölzen eine Auslichtung der Pflanzung notwendig. Bei Gehölzneupflanzungen ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Eine Artenliste, der im Plangebiet empfehlenswerten Gehölzarten und die minimale Pflanzqualität der zu pflanzenden Gehölze, ist im Anhang wiedergegeben.

Durch die Fläche verlaufen Leitungstrassen von insgesamt vier Versorgungsträgern, die unterschiedlich breite, von der Bepflanzung freizuhalten Schutzstreifen auslösen. Die Schutzstreifen überlagern sich teilweise. Insgesamt ist ein Korridor von rund 25 m frei zu halten. Die Leitungsbetreiber sind an der Ausführungsplanung zur Bepflanzung zu beteiligen. Eine Kennzeichnung der Trasse durch die Betreiber während der Pflanzarbeiten ist denkbar.

Die Leitungstrasse ist auch der Grund, warum nicht das gesamte externe Ausgleichserfordernis auf den genannten Flurstücken realisiert, sondern ein Teil über das Ökokonto abgerechnet wird. Zwar wären westlich der Trasse noch Restflächen vorhanden, doch wäre die erforderliche Fläche für eine gesonderte Einzäunung und Pflege zu klein und daher ungeeignet. Der Waldsaum bildet einen sinnvollen Abschluss vor dem freizuhaltenden Schutzstreifen.

#### **15.6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Nachverdichtung bereits bestehender, erschlossener Siedlungsbereiche ist für die Stadt Hilden von hoher städtebaulicher Entwicklungspriorität und wird sich positiv auf das Umfeld auswirken. Dies ist zudem einer Verlagerung der Bautätigkeit in den Außenbereich vorzuziehen.

Im Vorlauf zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine intensive Flächensuche und Abwägung zwischen potenziellen Entwicklungsflächen vorgenommen. Die Eignung der Fläche wurde u.a. auch durch ein Einzelhandelsgutachten bestätigt.

### **15.7 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Bestandserhebung der im Bebauungsplangebiet vorhandenen Biotoptypen gemäß der Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ mit den Ergänzungen von 2001 im September 2006 durchgeführt.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Die Aussagen zu den Boden- und Wasserverhältnissen sowie der Altlastenabschätzung wurden aufgrund vorliegender Gutachten aus ehemaligen Bauleitplanverfahren getroffen. Darüber hinaus wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet.

Die Planung der Entwässerung wird auf Grundlage der genannten bzw. der noch zu erstellen- den Gutachten im Rahmen des Entwässerungskonzeptes vorgenommen.

Neben diesen Grundlagenerhebungen wurden auch Aussagen aufgrund von grundsätzlichen, bzw. allgemeinen Annahmen und Heranziehen von Fachliteratur getroffen. Es handelt sich hierbei z.B. um die Auswirkungen der lokalen Klimaverhältnisse durch die geplante Bebauung, sowie der Fauna im Untersuchungsgebiet. Außerdem sind Nutzungskonflikte im und aus der bestehenden Wohnbebauung aus Sicht der Umwelt nicht bekannt.

### **15.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c SUPG hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung eines Bauleitplanes entstehen, zu überwachen. Grund hierfür ist, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und die Gemeinde in der Lage ist, geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen.

## 15.9 Zusammenfassung

Die Stadt Hilden hat am 16.08.2006 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich Richrather Straße/Lehmkuhler Weg beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A dar.

Auslöser für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist das Vorhaben eines privaten Investors, auf dieser Fläche einen Lebensmittelmarkt sowie einen Getränkemarkt inkl. Stellplatzanlage zu errichten. Der Bebauungsplan ist aus diesem Grund ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Grundstück wird beim Kreis Mettmann, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, als Altablagerung „nördlich des Lehmkuhler Weges“, Kreis-Nr. 6568/Hi, geführt. Hinsichtlich des Grundwasserschutzes (Wasserschutzzone III A) ist die Sanierung der Altlast durch eine vollständig gegenüber anfallendem Niederschlagswasser abzudichtende Geländeoberfläche vorzunehmen. Die Sanierung der Altlasten wird in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft und unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt.

Ein Sanierungskonzept zum weiteren konkreten Umgang mit der Fläche wurde erarbeitet. Dessen Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Nach einer Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten werden Art und Umfang des Eingriffs und die Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen dargestellt. Zur Erfassung der Biotoptypen wurde im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ durchgeführt.

Der östliche Teil des Plangebiets ist gem. § 1 Landesforstgesetz NRW als Waldfläche festgesetzt. Bereits in früheren, nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahren für die genannte Fläche wurde zwischen der Stadt Hilden, der Unteren Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt, dass im Fall einer Rodung und anschließenden Bebauung der betroffenen Fläche auf einer Fläche von 0,5 ha außerhalb des Plangebiets eine Ersatzaufforstung zu erfolgen habe. Diese Vereinbarung hat auch für das nun vorliegende Verfahren Gültigkeit.

Aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung geht hervor, dass bei einer Realisierung des Bebauungsplans eine negative Gesamtbilanz von 8.782 Werteeinheiten verbleibt. Aus diesem Grund sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

*Die Ersatzaufforstung (0,5 ha) sowie ein Teil der externen Ausgleichsmaßnahme werden auf den Flurstücken 43 und 387, Flur 9, Gemarkung Hilden realisiert. Das verbleibende Defizit wird durch entsprechende Abbuchungen aus dem Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen.*

Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen gekennzeichnet:

1. Streichungen
2. Ergänzungen
3. Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

Erarbeitet:



24. Juli 2007

**ANHANG**

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

**Bäume**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zierapfel	<i>Malus spec.</i>

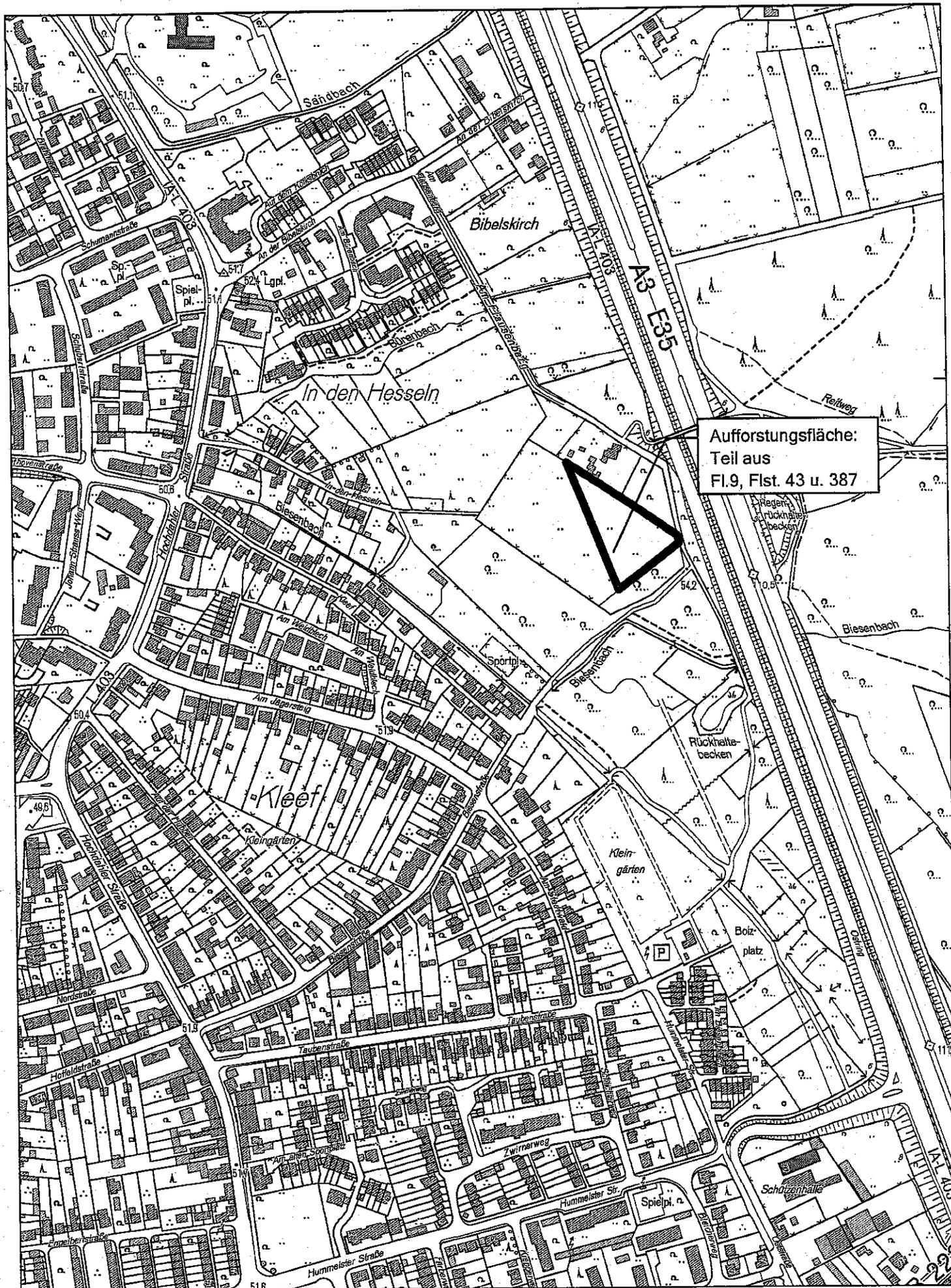
**Einheimische Sträucher**

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Trauben - Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Pflanzen sollten zumindest folgende Qualitätsbestimmungen aufweisen:

Bäume:	3xv, 18-20 cm Stammumfang, mit Ballen
Sträucher:	verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, Größe 100-150 cm





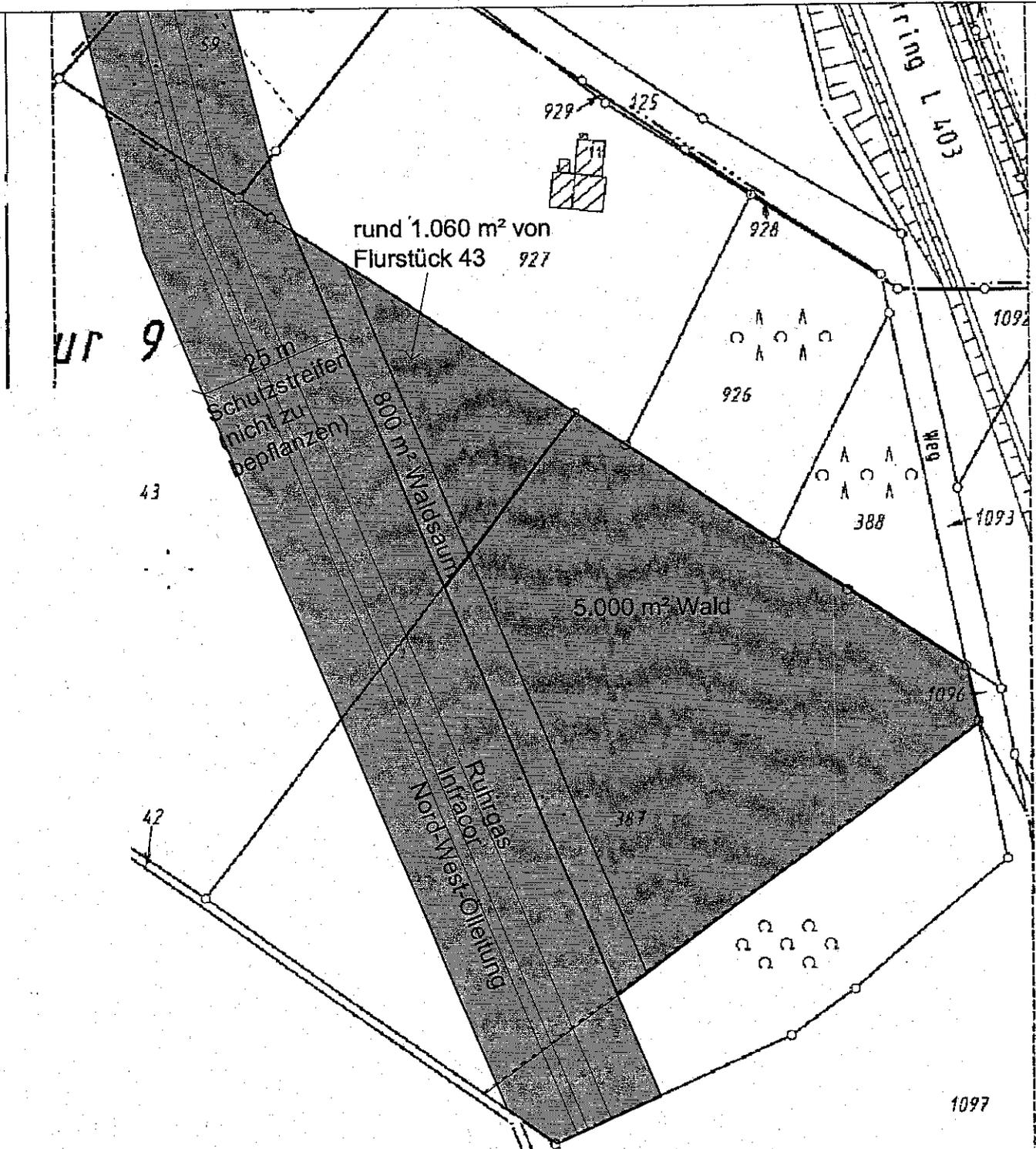
Aufforstungsfläche:  
Teil aus  
Fl.9, Flst. 43 u. 387



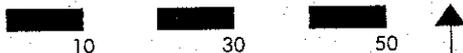


# Externe Ausgleichsfläche zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2a (1. Änderung) der Stadt Hilden

(Gemarkung Hilden, Flur 9, Flurstücke 43 und 387)



M 1:1.000

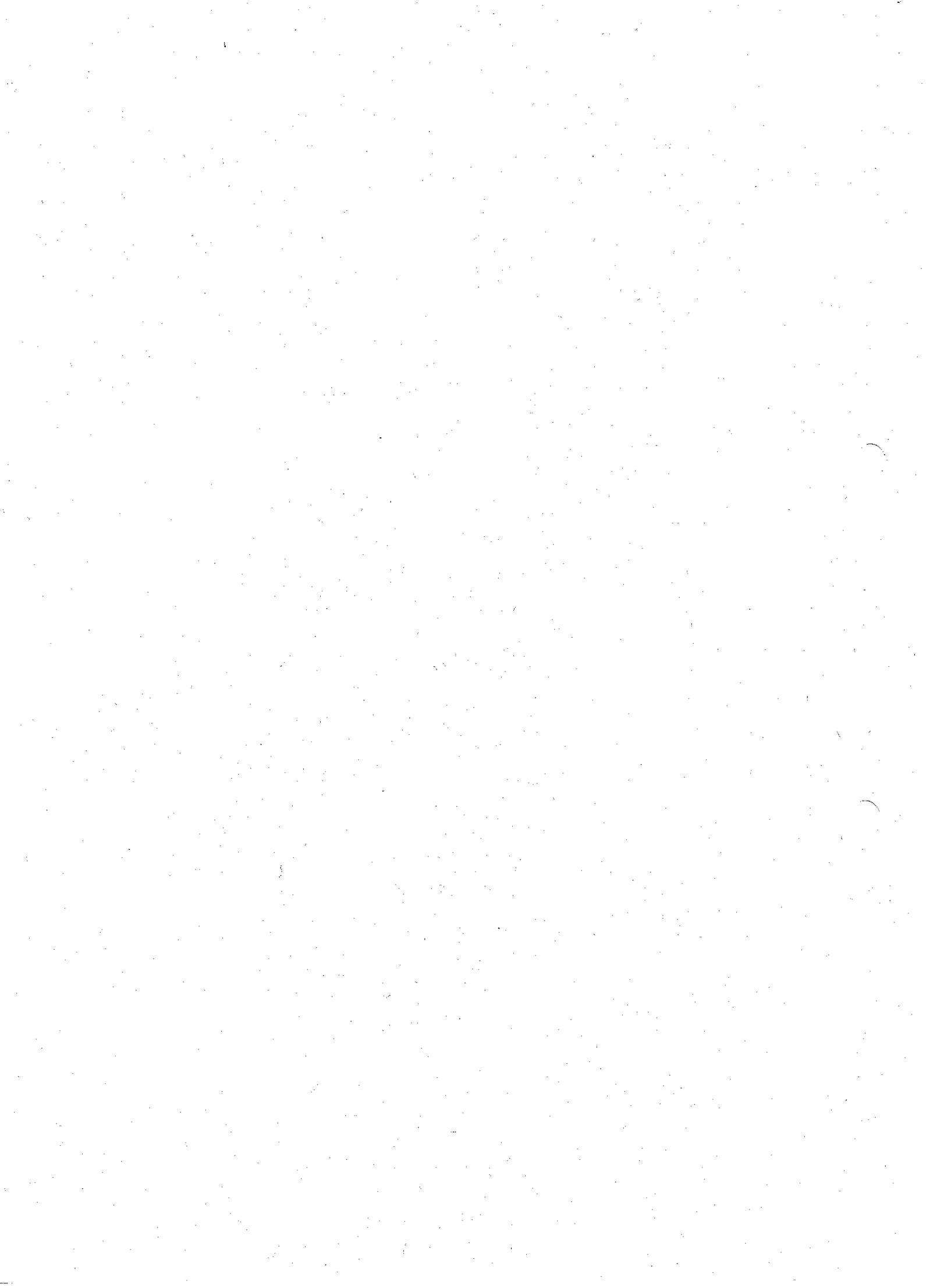


StadtUmBau GmbH  
Basilikastr.10, 47623 Kevelaer

Juli 2007

**Hinweis:**

Die Versorgungsleitungen wurden, soweit bekannt, aus den Bestandsunterlagen der Versorgungsbetriebe übernommen. Für Vollständigkeit und Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Pflanzmaßnahmen muss der Vorhabenträger die genaue Lage der Leitungen bei den Versorgungsbetrieben erfragen. Insofern ist auch der 25m-Korridor als Maximalwert anzusehen. Der tatsächliche Schutzstreifen kann also unter Umständen in seiner Breite von dem dargestellten Schutzstreifen abweichen.



# Textliche Festsetzungen

1. ~~Innerhalb des Plangebiets ist lediglich das konkrete Vorhaben des geplanten SB-Marktes für Lebensmittel- und Gebrauchsgüter aller Art sowie des geplanten Getränkemarktes zulässig. Die Verkaufsfläche des SB-Marktes mit Bäcker darf 730 qm nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes darf 700 qm nicht überschreiten. Gemäß § 12 BauGB wird festgesetzt, dass im Lebensmittelmarkt nur eine Verkaufsfläche von 730 m<sup>2</sup> mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie, Kosmetik und nichtelektrische Haushaltswaren sowie im Getränkemarkt nur eine Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> zulässig ist. Das sonstige Randsortiment darf jeweils eine Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Als Sortiment sind jeweils nur Lebensmittel einschließlich Getränken sowie maximal 10 % Randsortiment ("Non-Food") zulässig. Zu dem Vorhaben sind darüber hinaus eine Stellplatzanlage mit 06 Stellplätzen sowie ein Garagenhof mit 20 Garagen zu zählen.~~

2. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.

4. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallende Regenwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Regenwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern sind. Das anfallende Niederschlagswasser ist unter der Richrather Straße hindurchzuführen und auf dem Flurstück 144, Flur 19, Gemarkung Hilden zur Versickerung zu bringen. Die technischen Einzelheiten sind in einem Entwässerungskonzept festzulegen.

5. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen sowie Fuß- und Radwege, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Tenne oder Schotterrasen zu gestalten sind.

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass eine Schall- und Sichtschutzwand gemäß dem in der Planzeichnung festgesetzten Verlauf in schallabsorbierender Weise (Schalldämmmaß mindestens 25 dB(A)) zu errichten ist. Die Wand muss im Bereich der Ladezone des Lebensmittelmarktes eine Höhe von 3 m und im weiteren Verlauf entlang des Parkplatzes eine Höhe von 3,5 m aufweisen (gemessen ab Höhe Stellplatzanlage). Mit Inbetriebnahme des SB-Marktes muss die Wand vorhanden sein.

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, dass auf dem Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes 12 kleinkronige heimische Laubbäume und auf den umgebenden Grünflächen 40 kleinkronige heimische Laubbäume zu pflanzen sind (s. Pflanzenliste). Zudem werden zwischen den Bäumen zur Strukturanreicherung in locker-gruppiger Anordnung höher wüchsige Heister gepflanzt. Bei Gehölzneupflanzungen ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Je 100 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung sind mindestens 30 Sträucher einzubringen. Die Pflanzung soll im Dreiecksverband mit Abständen von 1,5-2 m zwischen den Pflanzen und je Art in Gruppen zu mindestens 3 Gehölzen erfolgen. Die darunter liegende Grünfläche ist als Extensivrasen zu entwickeln. Als zusätzliche Eingrünung der Stellplatzanlage sind auf den beiden Grünflächen westlich und östlich der Zufahrt insgesamt 3 Ziersträucher der folgenden Gattungen anzupflanzen: Cornus mas, Viburnum opulus. Im Bereich der geplanten Vegetationsflächen ist auf dem sanierten Deponiekörper eine Erdandeckung von mindestens 1 m aufzubringen. Sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. Für die Wiederanpflanzung sind die gleichen Pflanzenarten und Pflanzqualitäten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass auf einer 2.200 m<sup>2</sup> großen Fläche außerhalb des Plangebiets Gehölzgruppen angelegt werden. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird auf den Flurstücken 92, 93, 94, 95, 96, 401, 404, 405, 407, 411 und 413 in der Flur 47, Gemarkung Hilden realisiert. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass auf einer 800 m<sup>2</sup> großen Fläche außerhalb des Plangebiets ein Waldsaum angelegt wird. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird auf den Flurstücken 43 und 387, Flur 9, Gemarkung Hilden realisiert. Das verbleibende Defizit wird durch entsprechende Abbuchungen aus dem Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen. Für den Ausgleich des Defizits in Höhe von 5.532 Punkten (NRW-Verfahren) werden 16.596 Punkte (Methode Ludwig) bereitgestellt. Hierzu wird das Guthaben aus der Ausgleichsmaßnahme Kesselsweiher herangezogen.

9. Werbeanlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Fassade entlang der Richrather Straße darf außer einem Logo bzw. einem Schriftzug zwei Logos bzw. zwei Schriftzügen des Marktbetreibers nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden. An der Südfassade des westlichen Gebäudes ist nur ein Logo bzw. ein Schriftzug des Marktbetreibers und ein Logo bzw. ein Schriftzug mit einer maximalen Größe von 1,20 m Breite und 0,80 m Höhe eines weiteren Betreibers zulässig. Die Südfassade des östlichen Gebäudes entlang des Lehmkuhler Weges darf außer einem Logo bzw. einem Schriftzug des Marktbetreibers nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden. Logos und Schriftzüge des jeweiligen Marktbetreibers dürfen eine maximale Größe von 2,20 m Höhe und 2,20 m Breite nicht überschreiten. Ein Werbepylon ist an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle mit einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig. Die Werbeanlage am Pylon darf eine maximale Größe von 2,20 m Höhe und 2,20 m Breite nicht überschreiten.

Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen gekennzeichnet:

1. ~~Streichungen~~
2. Ergänzungen
3. Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

## Hinweise

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit 6569/Hi (Altablagerung Lehmkuhler Weg Nord) bezeichnet ist.
  2. Das Konzept zur Sicherung von Gasaustritten der Terra Umwelt Consulting GmbH vom 26. Oktober 2006 ist umzusetzen.
  3. Im Vorfeld baulicher Maßnahmen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.
  4. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Abtrag der obersten belebten Bodenschicht ist gesondert von anderen Erdbewegungen durchzuführen. Die Sicherung des Oberbodens hat so zu erfolgen, dass dieser in ordnungsgemäßen Mieten aufgesetzt wird. Die Mieten dürfen nicht befahren werden. Der Mutterboden ist für die Anlage von Grünflächen wieder zu verwenden.
  5. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Hilden-Kamap" (Schutzzone III a). Die Festlegungen der ordnungsbehördlichen Verordnung über dieses Wasserschutzgebiet sind zu beachten.
  6. Gewerbebetrieb ist in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht zulässig.
  7. Aufgrund der Rodung und anschließenden Bebauung der vorhandenen Waldfläche hat eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 0,5 ha außerhalb des Plangebiets zu erfolgen. Die Ersatzaufforstung wird auf den Flurstücken 02-03, 04-05-06, 401-404, 405-407, 411 und 413 in der Flur 47, Gemarkung Hilden realisiert. Die Ersatzaufforstung wird auf den Flurstücken 43 und 387 in der Flur 9, Gemarkung Hilden realisiert.
  8. Bei Pflanz- und Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, die über der Altablagerung verlegte Abdichtungsfolie nicht zu beschädigen. Hierzu sollte z.B. im Bereich der Pflanzungen eine Wurzelschutzfolie verwendet werden.
- Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen gekennzeichnet:
1. ~~Streichungen~~
  2. *Ergänzungen*
  3. Redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

# Zeichnerische Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

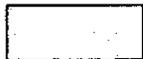
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GH max. 62,0 m Gebäudehöhe über NN als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

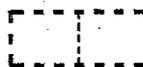


Zweckbestimmung:  
Elektrizität



Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St

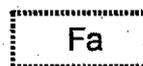
Stellplätze

P

öffentlich genutzte Stellplätze

Ga

Garagen

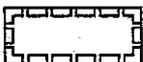


Fa

Umgrenzung für Fahrradstellplätze



Straßenbegrenzungslinie



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFL

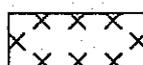
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Schall- und Sichtschutzwand



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



Ein- und Ausfahrtbereich



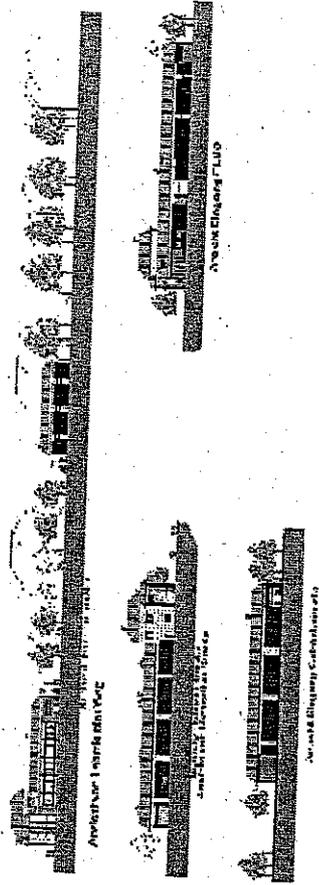
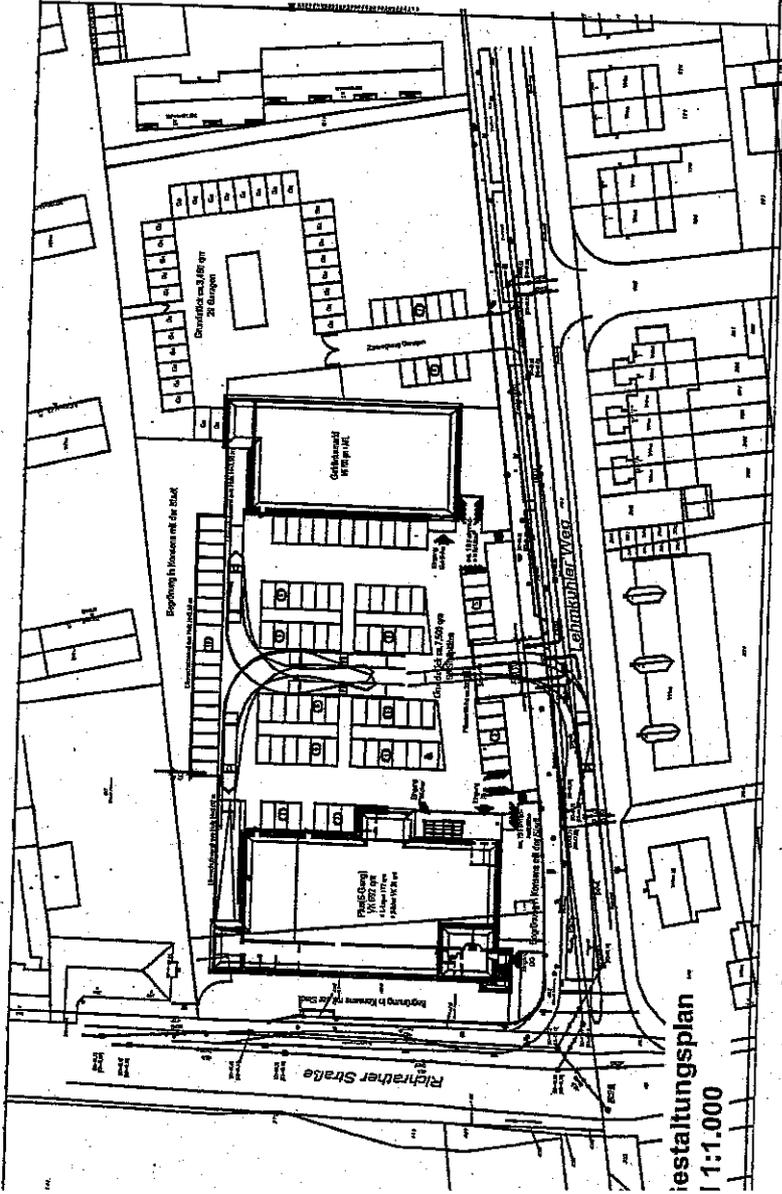




**VORHABEN:**  
**SB-Markt mit Bäcker**  
**Verkaufsfläche: 722 qm**  
**Getränkemarkt**  
**Verkaufsfläche: 700 qm**

**Stellplatzanlage mit 96**  
**Stellplätzen**

**Garagenhof**



**Ansichten**  
**M 1:1.000**

**Bestallungsplan**  
**1:1.000**

