

Der Bürgermeister

Hilden, den 23.07.2007

AZ.: IV/61.1



Hilden

WP 04-09 SV 61/168

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 B, 2 Änd. (VEP Nr. 7) für einen Bereich westlich des Westrings (Grundstück Westring 7), hier: 1. Abhandlung der Anregungen; 2. Beschluss des Durchführungsvertrages; 3. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	08.08.2007			
Rat der Stadt Hilden	19.09.2007			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss,

1. zu den Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 18.06.2007

Die Kreisverwaltung Mettmann äußert sich zu dem Planvorhaben aus der Sicht des Umweltamtes sowie aus planungsrechtlicher Sicht.

Hinsichtlich möglicher Umweltbelange werden keine Anregungen gemacht. Vom planungsrechtlichen Aspekt her wird ausgeführt, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen in das Konzept eingearbeitet worden seien und die Kreisverwaltung das Thema ohne regionalplanerische Bedenken an die Bezirksregierung weitergeleitet habe.

Das Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann wird damit zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der Stadt Erkrath vom 31.05.2007

Die Stadt Erkrath regt an, die zulässige Verkaufsfläche je einzelner zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 150 m² zu begrenzen, damit einzelne Sortimente nicht ein entsprechendes Eigengewicht erhalten und damit negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Unterfeldhaus und Alt-Erkrath zu befürchten sind.

Die Stadt Hilden und der Vorhabenträger haben, auch durch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren von der Stadt Erkrath vorgebrachten Anregungen, zusätzlich zu dem bereits vorliegenden „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden“, BBE Unternehmensberatung (2005) eine Verträglichkeitsanalyse (BBE) eingeholt, die sich sowohl mit dem Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt als auch dem geplanten Möbelmarkt einschließlich deren zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auseinandersetzt.

Im Mittelpunkt der Verträglichkeitsanalyse steht die Fragestellung, wie sich die geplante Einrichtung eines Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelhauses konkret auf die städtebaulichen und raumordnerischen Belange der Nachbarkommunen, also auch auf Erkrath, auswirkt.

Die BBE hat in ihre Betrachtungen das durchschnittliche Sortimentskonzept von OBI bzw. Möbel Boss eingestellt. Der Ansatz für Leuchten z.B. überschreitet die vorgeschlagene pauschale Höchstgrenze von 150 m², auch bei diesem Ansatz konnten keine negativen Auswirkungen für die Nachbargemeinden festgestellt werden.

Die Gutachter (BBE, Köln) vertreten als Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse die Einschätzung, dass durch die geplante Neuansiedlung von Möbel Boss sowie die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Obi Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Hilden keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien.

Außerdem füge sich das Vorhaben idealtypisch in die Leitziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hilden – festgelegt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - ein.

Der Anregung zur weitergehenden Differenzierung der zulässigen Verkaufsflächen wird nicht entsprochen.

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

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

Ferner wird seitens der Stadt Erkrath die Befürchtung geäußert, dass durch eine Vielzahl großer Einzelhandelsflächen mit anteiligen Flächen für zentrenrelevante Randsortimente außerhalb Erkraths (in den Nachbarstädten) negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erkrath entstehen.

Dies kann seitens der Stadt Hilden nur für die Maßnahmen beurteilt werden, die im Hildener Stadtgebiet umgesetzt werden sollen. Im vorliegenden Fall finden klare Begrenzungen des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes statt, denn es sollen auch keine negativen Auswirkungen auf die wesentlich näher liegenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hilden erzeugt werden.

Um hier auf der „sicheren Seite“ zu sein, wurden zudem im Aufstellungsverfahren eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (BBE Unternehmensberatung, Köln, März 2007). Aus dieser Untersuchung geht klar hervor, dass durch die geplanten Maßnahmen/ Ansiedlungen keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. In den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte werden sich mögliche Umsatzumlenkungen unterhalb der Spürbarkeitsschwelle abspielen.

Insofern lassen sich die Befürchtungen der Stadt Erkrath seitens der Stadt Hilden nicht nachvollziehen.

Die Anregung der Stadt Erkrath wird in diesem Aspekt lediglich zur Kenntnis genommen.

Ergänzend wird auf die hierzu folgende Abhandlung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes in einer eigenen Sitzungsvorlage verwiesen.

1.3 Schreiben der Stadt Monheim am Rhein vom 10.05.2007

Die Stadt Monheim bringt keine Anregungen vor, da sie die Einschätzung der Gutachter der Verträglichkeitsanalyse (BBE Unternehmensberatung, Köln, März 2007) teilt, dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Monheim nicht zu erwarten sind.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben der IHK Düsseldorf, Düsseldorf, vom 07.05.2007

Die IHK zu Düsseldorf bringt in dem Schreiben zum Ausdruck, dass die Planungen von ihr unterstützt werden, da die Inhalte den getroffenen Vereinbarungen entsprechen.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf, Düsseldorf, vom 15.06.2007

Die Handwerkskammer Düsseldorf bringt keine Anregungen vor, da die von ihr zu vertreten-
ten Belange bei der Planung berücksichtigt wurden.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Schreiben der Kreisstadt Mettmann vom 22.06.2007

Es werden keine Anregungen vorgebracht, das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben der BUND-Ortsgruppe Hilden vom 22.06.2007

Die BUND-Ortsgruppe Hilden begrüßt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 B sowie die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich als ein Beispiel einer vernünftigen zukunftsorientierten Stadtplanung. Begründet wird dies mit der Umwidmung und Neuordnung bestehender Flächen, ohne Inanspruchnahme neuer bisher nicht bebauter Flächen.

Zudem wird vorgeschlagen, den Standort auch für einen Mobilfunk-Sendemast zu nutzen, da es sich um einen unproblematischen Standort handle.

Hierzu wird ausgeführt, dass der Standort tatsächlich schon bisher als Antennenstandort genutzt wurde (und zwar am noch vorhandenen Schornstein).

Da der Schornstein abgerissen wird, ist geplant, einen neuen Mast im westlichen Grundstücksbereich, also hinter dem zukünftigen OBI-Gebäude, zu errichten. Hierzu gibt es ein eigenes Baugenehmigungsverfahren. Der Bebauungsplan hat die Planung nachrichtlich übernommen.

Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Das Thema Mobilfunk ist von Rat und STEA schon mehrfach diskutiert worden, ein Mobilfunkkonzept in der vom BUND angeregten Form wird als nicht notwendig erachtet. Das Thema ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, der Hinweis wird lediglich zur Kenntnis genommen.

Die BUND-Ortsgruppe Hilden regt an, den Grünflächenanteil im westlichen Teilbereich zu vergrößern, um in den Grünbereichen und der Naturvernetzung die Planung in Richtung der früheren Flächenrelationen zu optimieren.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugrundelegend resultiert für den Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans kein Biotopwertdefizit. Eine weitergehende Kompensation wird damit nicht erforderlich. Gleichwohl bemüht sich der Vorhabenträger den ökologisch orientierten Anforderungen weitestgehend entgegen zu kommen. Neben einem Grünflächenanteil von nahezu 20 %, das sind immerhin rd. 5.300 m² des Grundstücks, ist an der rückwärtigen Fassade zudem die Anlage einer Fassadenbegrünung vorgesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 B von 1974 würde eine nahezu vollständige Überbauung des angesprochenen Bereiches zulassen. Insofern kommt die Planung den Belangen von Natur und Landschaft soweit es in der Relation der für das Vorhaben benötigten

Flächen zur vorhandenen Grundstücksgröße möglich ist bereits weit entgegen.

Der Anregung zur Erweiterung der Grünflächen wird nicht entsprochen.

Die BUND-Ortsgruppe vermutet, dass im Bebauungsplan keine Flächen für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen sind. Daher wird eine Dachbegrünung sowie zusätzlich das Anbringen von Haltevorrichtungen für Solarnutzung angeregt, damit eine im Sinne des Klimaschutzes zukunftsfähige Planung realisiert werden kann.

Die Planung beinhaltet ein Entwässerungskonzept. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesondert abgeleitet und in eine an der nördlichen Grundstücksgrenze neu hergestellte Rigole versickert. Das restliche Oberflächenwasser der Park-, Hof- und Fahrflächen wird an zwei Stellen in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Abgesehen von der Fassadenbegrünung im rückwärtigen Bereich sind jedoch keine weiteren der angeregten Maßnahmen geplant. Die Ausführungen finden Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan.

Den Anregungen zur Stadtökologie wird in Teilaspekten entsprochen.

Die BUND-Ortsgruppe Hilden regt die Anlage von überdachten Fahrradabstellanlagen in einer Größenordnung von 15 % der Pkw-Parkplätze an.

Die Planung, die im Vorhaben- und Erschließungsplan differenziert dargestellt ist, sieht im Bereich des Eingangs die Anlage von Fahrradabstellplätzen vor. Die geplante Größenordnung liegt mit rd. 10 % allerdings unter den vorgeschlagenen 15 % der PKW-Stellplätze. Dies würde nämlich die Anlage von rd. 48 Fahrradstellplätzen bedingen, die erfahrungsgemäß für einen autokundenorientierten Bau- und Heimwerkermarkt deutlich überdimensioniert wären.

Die Flächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und Bestandteil des Durchführungsvertrages. Eine Aufnahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist insofern nicht erforderlich.

Den Anregungen zur Anlage von Fahrradstellplätzen wird entsprochen.

1.8 Schreiben des Landesbetriebes Straßen. NRW, Mönchengladbach, vom 19.07.2007

Der Landesbetrieb Straßen.NRW führt in der Stellungnahme vom 19.07.2007 aus, dass keine Bedenken zu der Planung bestehen, sofern Vorgaben, wie z.B. die Unzulässigkeit eines Werbepylons im unmittelbaren Kreuzungsbereich und die Vorgaben zur möglichen Umstellung der Signalsteuerung berücksichtigt werden. Darüberhinaus wird darauf hingewiesen, dass Zugänge und Zufahrten zur L 282 nicht gestattet würden, das Plangebiet lückenlos einzufrieden sei und Blendwirkungen von Parkplätzen an der L 282 zu vermeiden wären.

Ferner wird auf den Genehmigungsvorbehalt für Außenwerbung nach § 28 StrWG NRW durch die Niederlassung Mönchengladbach hingewiesen.

Die geplanten Werbeanlagen werden, sobald das Werbekonzept feststeht mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt. Der Umgang mit den Vorgaben zur Umstellung der Signalsteuerung wird ebenfalls zeitnah abgestimmt, zumal diese dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Die übrigen Hinweise auf geltende Rechtsvorschriften finden bei Bauplanung und Ausführung ebenfalls Berücksichtigung.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Baupla-

nung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

1.9 Schreiben der Stadt Haan vom 11.06.2007

sätzli- Seitens der Stadt Haan wird zunächst festgestellt, dass gegen die Planung keine grund-
nur chen Bedenken bestehen. Anschließend werden einigen Anmerkungen gemacht, die sich
noch indirekt auf das vorliegende Bauleitplan-Verfahren beziehen.

Es geht im wesentlichen um zwei Aspekte, die neuen Nutzungen auf dem bisherigen Alts-
tandort von OBI an der Straße Mühlenbachweg und um Detailaussagen in der Verträglich-
keitsanalyse von BBE Unternehmensberatung, Köln, vom März 2007.

Die neuen Nutzungen am bisherigen Standort sind weiterhin nicht im Detail bekannt. Nach
derzeitiger Kenntnis wird der Standort (für einen Bau- und Heimwerkermarkt) nicht aufge-
geben, sondern von einem anderen Betreiber weiter betrieben werden. Bei dieser Wieder-
besetzung sind vor allem kleinere Anbieter zu erwarten, keine weiteren „Filialisten“. Auswir-
kungen werden sich daher in erster Linie auf das Hildener Stadtgebiet beschränken. Ob
und in welcher Weise andere Nutzungen (auch Einzel-handelsnutzungen) an dieser Stelle
zugelassen werden, ist Gegenstand weiterer Verhandlungen und auch der Bauleitplanung.
Bei Bauleitplanverfahren würde die Stadt Haan dann beteiligt, über eine Beteiligung am
Baugenehmigungsverfahren kann derzeit keine Aussage gemacht werden, da entspre-
chende Inhalte noch nicht bekannt sind.

Die Anmerkungen zu der Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen, sie ha-
ben keine konkreten inhaltlichen Auswirkungen auf die Kernaussagen des Gutachtens.

Das Schreiben der Stadt Haan wird daher insgesamt zur Kenntnis genommen.

1.10 Schreiben der Stadt Düsseldorf vom 18.06.2007

Die Anregungen der Stadt Düsseldorf wurden bereits nach der frühzeitigen Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) in das weitere Planverfahren einbezogen.
Im vorliegenden Schreiben wird dies bestätigt. Es werden keine weiteren Anregungen ge-
macht.

Das Schreiben der Stadt Düsseldorf wird zur Kenntnis genommen.

1.11 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53 – ehem. STUA) vom 24.05.2007

Seitens des Dezernates 53 der Bezirksregierung Düsseldorf werden keine Anregungen vor-
gebracht.

Das Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf wird zur Kenntnis genommen.

1.12 Schreiben der Rheinbahn, Düsseldorf, vom 01.06.2007

Seitens der Rheinbahn werden keine Anregungen vorgebracht.

Das Schreiben der Rheinbahn wird zur Kenntnis genommen.

1.13 Schreiben des Bürgervereins Hilden-Meide e.V. vom 17.08.2007

Der Bürgerverein bittet um Prüfung, ob nicht die Einrichtung eines Kreisverkehrs statt der jetzt vorhandenen Ampel eine leistungsfähigere Anbindung verspricht.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten eingeholt sowie ein Sicherheitsaudit durchgeführt. Beide kommen zu dem Ergebnis, dass der planinduzierte Verkehr über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Bauliche Änderungen seien weder am Knotenpunkt Auf dem Sand/ Westring/ Stichstraße noch am Knotenpunkt Westring/ Ellerstraße/ Hülsenstraße erforderlich. Durch eine Optimierung der Lichtsignalisierung an beiden Knotenpunkten sei es möglich, zu jeder Zeit eine zufriedenstellende Verkehrsqualität zu erhalten.

Zudem scheitert die Einrichtung eines Kreisverkehrs bereits an dem im Kreuzungsbereich zur Verfügung stehenden Straßenquerschnitt. Der Knotenpunkt Auf dem Sand/ Westring / Stichstraße liegt derzeit außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Für die Errichtung des Kreisverkehrs wird für diesen Bereich ein Außendurchmesser von 35 m bis 45 m empfohlen. Um dies in dem Bereich realisieren zu können, bedarf es des Ankaufs von Flächen, die sich ausschließlich in privatem Eigentum befinden. Hinzu kommt die besondere Geometrie der Kreuzung, die eine senkrechte Führung der Knotenpunktzufahrten und eine verkehrsgerechte Ausbildung der Eckausrundungen erschwert. Die Nachteile eines lichtsignalisierten Knotenpunktes (Lärmemission durch Halte- und Anfahrvorgänge, erhöhte Schadstoffemission während den Wartezeiten, etc.) gegenüber eines Kreisverkehrs können durch eine optimale Koordinierung der Lichtsignalisierung („Grünen Welle“) der Knotenpunkte Auf dem Sand/ Westring / Stichstraße und Westring/ Ellerstraße/ Hülsenstraße deutlich verringert werden.

Die Anregung wird insofern nur zur Kenntnis genommen.

1.14 Schreiben der Fa. Teco Werkzeugmaschinen GmbH & Co.KG über die Anwaltssozietät Sturm Schröder, vom 05.03.2007 und 16.03.2007

Seitens der Fa. Teco Werkzeugmaschinen GmbH & Co.KG werden Bedenken formuliert, die sich insbesondere in der Befürchtung äußern, dass durch den Betrieb des Heimwerkermarktes die unmittelbar gegenüber der Ein- und Ausfahrten des Baumarktes gelegenen Tor-einfahrten zur Be- und Entladung der LKW blockiert werden. Bei den LKW handelt es sich überwiegend um Schwer- und Sondertransporte, die den Wendehammer nutzen, um rückwärts in die Grundstückseinfahrt einfahren zu können. Es werden erhebliche Blockierungen durch den Ein- und Ausfahrtverkehr zum Heimwerkermarkt befürchtet.

In der Stellungnahme werden unterschiedliche Vorschläge unterbreitet, die Situation zu entschärfen. Angesprochen werden eine Verbreiterung der Stichstraße Westring sowie eine Trennung der Ein- und Ausfahrten des OBI-Marktes. Im oberen Teil des Westrings könne die Ausfahrt und im unteren Teil des Westrings (Wendehammer) die Einfahrt vorgesehen werden. Der Verkehr würde sich somit um schätzungsweise 50 % verringern. Angesprochen wird ebenfalls die Nutzung der beim Einfahren in den Westring rechts gelegenen Parktaschen, die derzeit von parkenden Autos widerrechtlich als Übernachtungsmöglichkeit genutzt würden.

Die Stichstraße „Westring“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 B von 1974 als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und dient, dreiseitig umschlossen, der Erschließung eines als Industriegebiet i.S. § 9 BauNVO festgesetzten Bereiches. Industriegebiete dienen

ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Gebieten unzulässig sind. Dies umfasst u.a. auch Betriebe des Speditionsgewerbes mit dem entsprechenden Fahrzeugaufkommen.

Die Stichstraße mit Wendeanlage wird nach Fortgang des Wellpappwerks gegenwärtig allerdings nur durch die südlich angrenzenden Firmen (z.B. Teco) genutzt. Die im Durchschnitt 1x täglich ankommenden Schwer- und Sondertransporter benutzen die öffentliche Wendeanlage für Aufstell- und Wendemanöver. Hierbei handelt es sich um die Inanspruchnahme öffentlicher Bereiche für private Zwecke. Auf dem Grundstück der Firma Teco besteht hierfür kein ausreichender Raum mehr. Der Haltestreifen ist weitgehend ungenutzt, bzw. wird, auch dauerhaft, durch Fremdnutzer beparkt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt Sondergebiet Einzelhandel „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt“ sowie Sondergebiet „Möbel“ fest. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten eingeholt sowie ein Sicherheitsaudit durchgeführt. Beide kommen zu dem Ergebnis, dass der planinduzierte Verkehr über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Im Rahmen des Gutachtens wurde auch die innere Erschließung gewürdigt. Das Verkehrsaufkommen der Betriebe, die gegenwärtig über diese Stichstraße erschlossen werden, ist lt. Gutachten äußerst gering und umfasst in der Spitzenstunde insgesamt 15 einfahrende und 34 ausfahrende Fahrzeuge.

Im Gutachten wurde als Ergebnis ausgeführt: „Trotz der starken Belastungssteigerungen durch den zu erwartenden Kundenverkehr des Baumarktes sind keine Beeinträchtigungen der heute schon benachbarten Anlieger in diesem Erschließungsstich zu erwarten.“ Die Belange der Anlieger wurden insofern bereits gutachterlich gewürdigt.

Am 02.05.2007 fand zu den in der Stellungnahme geäußerten Bedenken ein Abstimmungstermin im Hause der Firma Teco statt, an dem deren Geschäftsführer, die Investoren sowie das Planungsbüro teilgenommen haben. Das Stadtplanungsamt der Stadt Hilden wurde frühzeitig entsprechend informiert.

Im Ergebnis wurde die Planung so modifiziert, dass eine eigene Fahrspur für Lkw und die Anlieferung vorgesehen wird, die östlich gelegene Einfahrt wird vergrößert, so dass sie als „vollwertige“ Ein- und Ausfahrt für den Pkw-Verkehr dienen kann. Der Verkehr splittet sich insofern an den beiden Zufahrten, im Osten und in der Fortführung der Wendeanlage, auf. Die Stadt Hilden kann dem Umstand des sogenannten Fremdparkens abgestellter Fahrzeuge in der Zufahrt zum Wendehammer durch eine Intensivierung ordnungsrechtlicher Maßnahmen abhelfen, um zu gewährleisten, dass die wartenden Lkw's der Firma Teco ausreichend Platz finden können.

Für einen Ausbau der Stichstraße sieht die Stadt Hilden zum jetzigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit, die vorhandenen Parkplätze werden jedoch umgestaltet/ertüchtigt.

Die o.g. Änderungen haben in den Vorhaben- und Erschließungsplan Eingang gefunden.

Die Stadt Hilden hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Anregungen eingehend und sorgfältig befasst. Sie sieht die mit dem Vorhaben verbundenen Veränderungen für die Betriebsabwicklung, gelangt aber auch aufgrund des Verkehrsgutachtens und der in den Beteiligungsverfahren von den Behörden vorgebrachten Anregungen, die einer Beschlussfassung sämtlich nicht entgegenstehen, zu der Auffassung, dass die Vorteile der Realisierung des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung insgesamt überwiegen.

Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.

2. den Durchführungsvertrag in der Fassung vom _____ zu beschließen.

3. den Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung (VEP 7) „Westring 7“ gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z.Zt. gültigen Fassung so wie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der z. Zt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt an der Straße „Westring“ und umfasst die Flurstücke 1065 und 1401 Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegen die Begründung und der Umweltbericht vom Juli 2007 zugrunde.“

(G. Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Die Verfahren zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden sowie zum Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung (VEP) wurden am 3.5.2006 durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses eingeleitet.

Betroffen ist das Grundstück Westring 7, westlich der Straße Westring gelegen und ehemals Betriebsgrundstück der Fa. Kappa.

Nach der Aufgabe der Nutzung durch die Fa. Kappa stand das Gelände eine Zeit lang leer, nun soll an dieser Stelle eine neue Nutzung entstehen; in erster Linie geht es um die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes der OBI-Kette.

Eine derartige Nutzung steht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden und entspricht somit den Zielen der Hildener Stadtentwicklung. Zur Umsetzung ist allerdings die Schaffung aktuellen Planungsrechtes erforderlich.

Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (die 44. Änderung des FNP findet auf der Ebene der „vorbereitenden Bauleitplanung“ statt) beinhaltet dies die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 B zwecks Festsetzung von zwei Sondergebieten Einzelhandel der Zweckbestimmungen „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ und „Möbel“ zulasten eines Industriegebietes i.S. § 9 BauNVO.

Zur 44. Änderung des FNP wird im übrigen auf die Sitzungsvorlage Nr. 61/167 verwiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 B, 2. Änderung für das gleiche Plangebiet wird in der Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 7 betrieben. Dieser wird durch das Planungsbüro Holger Fischer, Linden, erstellt.

Im Dezember 2006/Januar 2007 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Dezember 2006 wurde die entsprechende Bürgeranhörung durchgeführt.

Dem schloss sich aufgrund der eingegangenen Anregungen eine Phase der Planüberarbeitung insbesondere für den Bebauungsplan an.

Im April 2007 erfolgte der Offenlagebeschluss für beide Bauleitpläne durch den Rat der Stadt Hilden, die Offenlage selbst fand in der Zeit vom 14.05. bis zum 18.06. 2007 einschließlich statt. Ebenso wurde die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die dabei eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung stehen einem Satzungsbeschluss sämtlich nicht entgegen; die Bezirksregierung Düsseldorf hat zudem mit Schreiben vom 03.07.2007 zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ihre Position dargelegt und keine landesplanerischen Bedenken geäußert.

Damit liegen die Voraussetzungen vor, den Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes, den Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt (VEP 7), zu beschließen sowie den Bebauungsplan Nr. 66 B 2. Änderung (VEP 7) als Satzung zu beschließen und diesen nach Genehmigung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung in Düsseldorf öffentlich bekannt zu machen und damit in Kraft zu setzen.

(G. Scheib)