

Der Bürgermeister

Hilden, den 06.03.2007
AZ.: IV/61.1-002A-01-Büro



Hilden

WP 04-09 SV 61/151

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung (VEP Nr. 8) für den Bereich Lehmkuhler Weg/Richrather Straße. hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange; 2. Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	21.03.2007			
Rat der Stadt Hilden	25.04.2007			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. Die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:
 - 1.1 Schreiben der Rheinbahn vom 04.12.2006
Die Information bezüglich der mittleren Gehwegentfernung von ca. 150-200 m zur Haltestelle wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.2 Schreiben des Forstamtes Mettmann vom 05.12.2006
Dem Hinweis, dass die erforderliche Ersatzaufforstung eine Fläche von 0,5 ha haben muss, wird gefolgt und eine entsprechend große Fläche vom Vorhabenträger bereitgestellt. Es handelt sich um die Flurstücke 92, 93, 94, 95, 96, 401, 404, 405, 407, 411 und 413 in der Flur 47, Gemarkung Hilden. Die Realisierung der Ersatzaufforstung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.
 - 1.3 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes vom 06.12.2006
Der Bitte nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes wird nachgekommen. Die Entwässerungsgenehmigung wird noch beantragt. Einzelheiten dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.
 - 1.4 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 11.12.2006
Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
 - 1.5 Schreiben der Stadt Langenfeld vom 11.12.2006
Der Einwand, es handle sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, trifft nicht zu. Die Verkaufsflächenobergrenze für nicht-großflächigen Einzelhandel liegt nach neuester Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei rund 800 m² und wird durch die beiden vorgesehenen Nutzungen jeweils nicht überschritten. Beide Ladeneinheiten sind bauplanungsrechtlich als kleinflächig zu werten, da im vorliegenden Fall nicht von einer Funktionseinheit auszugehen ist. Es handelt sich um zwei eigenständige Betriebe mit separaten Gebäuden und Eingängen sowie einer jeweils separaten Anlieferung. Eine Addition der Verkaufsflächen eigenständiger Betriebe ist damit - ebenfalls gemäß neuester Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts - auszuschließen.
Maßgeblich für die Einstufung als Nahversorgungsstandort ist die Tatsache, dass im direkten Einzugsbereich (800 m Radius) ca. 8.000 Menschen leben, die den Standort innerhalb von etwa 10 min. zu Fuß erreichen können. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall erfüllt. Auch die geplante Verkaufsflächengröße wird vom Gutachter als nahversorgungsrelevant eingestuft. Dass knapp unter 50 % der Umsatzerwartung innerhalb der Zone 1 generiert werden sollen, ist für die Einstufung als nahversorgungsintegrierten Standort nicht von maßgeblicher Bedeutung. Hinsichtlich der Umsatzerwartung ist zu betonen, dass auf die Zone 2a, die ebenfalls den Hildener Süden abdeckt, rund 30 % der Umsatzerwartung entfällt. Die Zonen 1 und 2a werden laut Gutachten also mehr als $\frac{3}{4}$ des Umsatzes erbringen. Zu der geäußerten Vermutung einer zu gering angesetzten Umsatzerwartung ist anzumerken, dass das damalige Vorhaben eine deutlich größere Verkaufsfläche (1.600 m²) vorsah und deshalb naturgemäß größere Umsatzerwartungen angesetzt wurden. Im Verhältnis entspricht die jetzige Umsatzerwartung ungefähr der damaligen, betrachtet man die jeweils geplanten Verkaufsflächen. Schließlich stammt das zitierte Gutachten von Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2004. Die Ausgangssituation war also eine andere und lässt sich nicht 1:1 auf das jetzige Vorhaben übertragen. Die Flächenproduktivität von Discounter im Allgemeinen und dem geplanten PLUS-Markt im vorliegenden Fall ist zwar höher als bei

Vollsortimentern, sie wirkt sich aber nicht schädlich auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte aus.

Der Hinweis, dass die Zuordnung der Stellplätze zu den beiden Märkten (je 50 %) unrealistisch sei, wird zur Kenntnis genommen. Der Faktor Verkaufsfläche je Stellplatz bleibt auch bei einer Zuordnung von 50 zu 40 oder sogar 60 zu 30 Stellplätzen mit 14 bzw. 11,7 m² immer noch deutlich über dem marktüblichen Wert von Verkaufsfläche je Stellplatz für Discounter (6 bis 9 m²). Ein überwiegend PKW-orientierter Standort liegt also nicht vor.

Einer Umwidmung in eine Sonderbaufläche bedarf es nicht, da es sich, wie bisher ausgeführt, um einen wohnungsintegrierten Standort handelt.

Laut Gutachten sind 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 Hildens sowie der Stadt Langenfeld auszuschließen.

Außerdem wird der Kaufkraftabfluss bzw. die Umlenkung bestehender Umsätze von den bestehenden Anbietern weit unterhalb der kritischen Umlenkungsquote von 10 % bleiben. Laut Gutachten würden weder die Einzelhandelsstrukturen in Hilden noch im benachbarten Langenfeld durch das Vorhaben negativ beeinflusst.

Der Aufbau und die Verbesserung einer angemessenen Nahversorgung in Richrath-Nord ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens. Gleichwohl wurden durch das Gutachten die Auswirkungen auf die Nachbargemeinde Langenfeld und insbesondere deren Ortsteil Richrath-Nord untersucht. Der Auffassung, das vorliegende Vorhaben verhindere die Verbesserung einer angemessenen Nahversorgung in Richrath-Nord, wird aus oben genannten Gründen widersprochen.

Für eine Verträglichkeit des Standortes Lehmkuhler Weg mit dem Ortsteilzentrum Richrath-Nord spricht zudem die Annahme, dass auch der im Norden Richraths geplante zusätzliche Einzelhandelsstandort Rietherbach sich nicht negativ auf das bestehende Ortsteilzentrum auswirken wird. Wäre das zu erwarten, könnte die Stadt Langenfeld diesen Standort erst recht nicht zulassen.

Wie angeregt, wird eine Beschränkung des „Nonfood-Sortiments“ auf 10 % festgesetzt. Der Gebietscharakter der näheren Umgebung des Plangebiets ist der eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), wobei die südlich angrenzende Bebauung (Bereich um IP 3) direkt als solches ausgewiesen ist und die beiden andern Immissionspunkte in Bereichen ohne Zuordnung zu einer Kategorie nach BauNVO liegen. Die besonderen Anforderungen hinsichtlich der Planung eines Reinen Wohngebiets werden von der Umgebung des Plangebiets nicht erfüllt. Bereits der Durchführungsplan von 1961 sah für die gesamte nähere Umgebung Wohngebiete vor. Angesichts der damals am vorliegenden Standort ansässigen Tankstelle kann kaum davon ausgegangen werden, dass diese innerhalb eines Reinen Wohngebiets hätte gewollt sein können. Es handelt sich hier um ein klassisches WA, also um ein Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen vorbehalten ist, für das der Nutzungskatalog jedoch weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen vorsieht.

Da die Richtwerte der TA Lärm durch die vorliegende Planung laut Gutachten eingehalten werden, stehen die vorgebrachten schalltechnischen Belange dem Vorhaben also nicht entgegen.

Die Sanierung der Altlast ist eines der in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Planungsziele. Die Übernahme der Sanierungskosten durch den Investor ist nicht, wie von der Stadt Langenfeld behauptet, der Grund für die Entscheidung der Stadt Hilden, an dieser Stelle einen Einzelhandelsstandort aufzubauen. Vielmehr geht es um die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Hilden-Süd.

Der direkte Einzugsbereich des Standortes erreicht im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von lediglich 65,1 %. Diese größeren Kaufkraftabflüsse auch im kurzfristigen Bedarf gilt es zu mindern.

Der Hinweis auf Kontaktaufnahme bei feststehendem Energiebedarf wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben des Kreises Mettmann vom 11.01.2007

Umweltamt – Untere Landschaftsbehörde

Fauna: Die im Umweltbericht genannten Tierarten stehen beispielhaft für potenzielle Vorkommen in den genannten Biotoptypen, in diesem Fall in Waldgebieten bzw. Gehölzgruppen. Eine Aufzählung potenziell vorkommender Tierarten innerhalb bestimmter Biotoptypen ist gängige Praxis bei der Erstellung von Umweltberichten. Im vorliegenden konkreten Fall ist jedoch aufgrund der isolierten Lage der Gehölze im Siedlungsbereich und der starken anthropogenen Überformung nicht mit geschützten Arten zu rechnen. Die umgebenden Hauptverkehrsstraßen stellen insbesondere für die Erdkröte ein unüberwindliches Hindernis auf dem Weg zu deren Laichplätzen dar. Neben dem Straßenverkehr ist auch die umgebende Wohnbebauung als Störeinfluss zu nennen, insbesondere für Tiere mit entsprechenden Fluchtdistanzen. Insofern wird die in diesem Fall irreführende Aufzählung der Tierarten im Umweltbericht geändert.

Von einer faunistischen Untersuchung wird aufgrund der genannten Lage des Plangebiets demnach abgesehen.

Eingriffsregelung: Der Anregung nach Benennung bzw. Kennzeichnung der externen Ausgleichsfläche wird nachgekommen. 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. Dies wird durch eine neu aufgenommene textliche Festsetzung sichergestellt.

Die genaue Flurstücksbezeichnung wird außerdem zusätzlich im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde

Den Anregungen wird dahingehend gefolgt, als das Sanierungskonzept des Büros Terra umgesetzt wird. Damit werden die Belange des Bodenschutzes ausreichend berücksichtigt. Außerdem wird die Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig im Vorfeld baulicher Maßnahmen beteiligt. Die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde sowie die Beachtung des Sanierungskonzeptes sind in Form von Hinweisen auf der Planzeichnung vermerkt. Außerdem finden sich entsprechende Abhandlungen darüber in der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Einleitung von Wasser in den Boden im Bereich der Altablagerung wird entsprechend der Anregung verhindert. Grundsätzlich wird im Trennverfahren entwässert. Das Schmutzwasser wird in die Kanalisation geleitet, das Regenwasser auf einem gegenüberliegenden Grundstück versickert.

1.8 Schreiben des Landesbetrieb Straßenbau vom 12.01.2007

Neue Zufahrten zur L 403 sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Ein Verbot der Ein- und Ausfahrt ist aufgrund der Festsetzung Grünfläche nicht erforderlich. Im Durchführungsvertrag wird die Ein- und Ausfahrt zur L 403 ausgeschlossen. Insofern wird der Anregung des Landesbetriebs Straßenbau entsprochen.

Die geplante Werbeanlage ist in einem ausreichenden Abstand zur Lichtsignalanlage vorgesehen, so dass die Anlage speziell und die Verkehrssicherheit im Allgemeinen nicht beeinträchtigt werden. Eine angedachte Verlagerung des Werbepylons in den Bereich westlich der geplanten Zufahrt ist nicht möglich, da in diesem Fall eine Belästigung der gegenüberliegenden Anwohner nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung zu den Anlagen der Außenwerbung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt.

1.9 Schreiben des BUND vom 13.01.2007

Die Begründung legt in ausreichender Weise dar, welche Planungsziele die Stadt mit dem Bebauungsplan verfolgt.

Hinsichtlich des Bedarfs nach dieser neuen Einzelhandelsfläche im Hildener Süden ist auf das ausführliche Einzelhandelsgutachten zu verweisen, welches für alle Interessierten über die Internetseite der Stadt Hilden zugänglich ist. Eine Auseinandersetzung mit dem Thema findet sich darüber hinaus in der Begründung zum Bebauungsplan. Die Belange der Bevölkerung im Hildener Süden sowie in Richrath-Nord wurden in der erforderlichen Weise berücksichtigt. Ein Planungsmangel ist insofern nicht festzustellen.

Zu dem Hinweis, das Vorhaben gefährde den neuen CAP-Markt, ist zu bemerken, dass es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, eine Konkurrenz zwischen verschiedenen Einzelhandelsbetrieben zu verhindern. Es gehört vielmehr zu ihren Aufgaben, die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Gäbe es eine Überversorgung in dem Untersuchungsbereich, so wäre dem Vorhaben nicht zuzustimmen. Es besteht aber im Gegenteil ein erheblicher Kaufkraftabfluss aus Hilden-Süd, so dass der Stadtteil zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandel benötigt.

Laut Gutachten wird zwar naturgemäß ein Kaufkraftabfluss bzw. eine Umlenkung bestehender Umsätze von den bestehenden Anbietern stattfinden, diese werden jedoch weit unterhalb der kritischen Umlenkungsquote von 10 % bleiben.

Deshalb ist laut Gutachten, das auch die Auswirkungen auf den CAP-Markt betrachtet hat, davon auszugehen, dass beide Standorte wirtschaftlich existieren können. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass dem Betreiber des CAP-Marktes im Vorfeld der Eröffnung die Pläne zur Ansiedlung des PLUS- und Getränkemarktes bekannt waren.

Aufgrund des großen Volumens ist es nahezu unmöglich, die ehemalige Deponie komplett auszukoffern. Das Sanierungskonzept ist mit dem zuständigen Kreis Mettmann abgestimmt und stellt die angebrachte Methode zum verantwortungsvollen Umgang mit dem Problem dar. Die Anmerkung, dass spätere Sanierungsmaßnahmen durch die jetzige Abdeckung unmöglich gemacht würden, ist insofern nicht relevant. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass laut Altlastengutachter die vorhandene Schadstoffkonzentration im Grundwasser so gering ist, dass eine Grundwassersanierung nicht erforderlich ist. Durch die vorgesehenen Maßnahmen der Abdeckung und Versiegelung wird verhindert, dass weitere Schadstoffe ins Grundwasser eindringen und so die dortige Konzentration erhöhen. Zuletzt wurden regelmäßige Untersuchungen durch die Untere Bodenschutzbehörde durchgeführt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine weitere Grundwasseruntersuchung geplant.

Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann die nun angestrebte Sanierung in dieser Form gefordert hat. Weitergehende Auskofferungen o.ä. wurden nicht verlangt. In diesem Zusammenhang ist auf den 19.

Sachstandsbericht des Dezernats V des Kreises Mettmann aus dem Jahr 2004 zu verweisen, der diese Aussagen so trifft.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

Das Gelände ist spätestens seit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2003 als Baufläche ausgewiesen. Die Städte haben Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Dabei sind die unterschiedlichen Belange gegeneinander abzuwägen. Einer Ergänzung des Umweltberichts hinsichtlich der Grün- und Freiflächen wird zugestimmt.

1.10 Schreiben der Stadtwerke Solingen vom 16.01.2007

Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich des Wasserschutzgebiets werden beachtet.

1.11 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 15.01.2007 und 07.02.2007
Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten wurde der Bezirksregierung zugeleitet. Es handelte sich hierbei zunächst um eine alte Version, in der der IP1 noch als MI ausgewiesen war. Die Bezirksregierung machte darauf aufmerksam und verdeutlichte zugleich, das gesamte Gebiet sei als WA einzustufen. In der Stellungnahme wies die Bezirksregierung Düsseldorf darauf hin, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, da auch die Richtwerte für WA eingehalten würden. Das Gutachten hat die be-

sagte Gebietsausweisung für alle drei IP als WA mittlerweile aufgenommen. Insofern sind die schalltechnischen Belange ausreichend berücksichtigt.

Wasserwirtschaft

Die Kennzeichnung der Wasserschutzzone wird im Bebauungsplan ergänzt.

Das geforderte Entwässerungskonzept bzw. hydrogeologische Gutachten wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung erstellt.

2. die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 a, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 07.03.2007 zugrunde. Der Offenlagebeschluss beinhaltet gleichzeitig die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Umweltberichts vom 07.03.2007.

Günter Scheib

Erläuterungen und Begründungen:

Im Stadtentwicklungsausschuss wurde am 16.08.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A beschlossen und gleichzeitig dem städtebaulichen Entwurf zugestimmt.

Mit diesem Entwurf, den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung, wurden nach Erstellung der diversen Gutachten am 30.11.2006 die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Anregungen werden in dieser Sitzungsvorlage abgehandelt und flossen zum Teil in den Bebauungsplanentwurf und die Begründung ein.

Der Sitzungsvorlage liegt das Protokoll der Bürgeranhörung, die am 18.01.2007 stattfand, bei. Einige Anregungen aus der Anhörung wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Sollte im April der Offenlagebeschluss gefasst werden, könnte im Mai/ Juni 2007 die Offenlage des Planes durchgeführt werden.

Günter Scheib