

Der Bürgermeister



Hilden, den 08.09.2011

AZ.: IV/61.1 106B-Or

WP 09-14 SV 61/112

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstraße /
Stockshausstraße / Gerresheimer Straße / Auf dem Sand:
Abhandlung der Anregungen
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	05.10.2011
Rat der Stadt Hilden	19.10.2011

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	05.10.2011
----------------------------	------------

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die vorgebrachten Anregungen aus der erneuten Offenlage wie folgt abzuhandeln:

- 1.1 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 08.09.2011

Untere Bodenschutzbehörde

Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche 6470/10 Hi aus dem Bebauungsplanentwurf entfallen zu lassen, wird gefolgt.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

- 1.2 Schreiben der Frau A. Bergner, Auf dem Sand 20, Hilden vom 08.09.2011

In ihrem Schreiben bemängelt die Verfasserin zunächst das Fehlen von begrenzenden Festsetzungen zu den Themen Lärm-/Schallimmissionen sowie zu Feinstaub-/Geruchsimmissionen. Des Weiteren fordert sie eine Abstimmung der Inhalte des Bebauungsplanes 106B mit den für die Nachbargebiete geltenden Bebauungspläne. Schließlich betont die Verfasserin nochmals die aus ihrer Sicht besondere Schutzbedürftigkeit der im Gewerbegebiet vorhandenen Wohnnutzung.

Hierzu wird folgendes ausgeführt.

Das vom Bebauungsplan 106B abgedeckte Gebiet ist seit vielen Jahrzehnten als Gewerbegebiet kategorisiert. Durch Grundstücksteilungen, Verkäufe u.ä. wurden ehemals privilegierte Wohnnutzungen (nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) von ihren Betrieben „getrennt“. Damit änderte sich jedoch nicht die Lage innerhalb eines Gewerbegebietes. Mit Hilfe des jetzt zu beschließenden Bebauungsplanes Nr. 106B wird erreicht, dass Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes mit dem Maße Emissionen erzeugen dürfen, wie bei angrenzenden Wohngebäuden die Schutzwerte eines Mischgebietes eingehalten werden. Diese sind strenger als die Werte für Gewerbegebiete, somit dem von der Verfasserin geforderten Schutz der Wohnnutzung ausreichend Rechnung getragen wird.

Nicht stichhaltig sind auch die Hinweise zu den Themen Lärm-/Schallschutz sowie Feinstaub und Geruch. Der Bebauungsplan Nr. 106B enthält umfangreiche Aussagen und begrenzende Festsetzungen zur Lärmthematik. Diese orientieren sich allerdings an der Charakteristik eines Gewerbegebietes, wie es die tatsächliche Situation vor Ort erfordert.

Ebenso enthält der Bebauungsplan Nr. 106B Aussagen zum Thema Geruchsimmissionen (Textliche Festsetzung 2.2). Im rechtlich machbaren Rahmen wurden also alle Möglichkeiten genutzt, einerseits die Funktion des Gewerbegebietes zu erhalten, andererseits auch die Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Das Thema Feinstaub wird seitens der Verfasserin in keiner Weise für das Plangebiet begründet. Es gibt auch keine Indizien, warum das Plangebiet besonders durch Feinstäube in der Luft belastet sein könnte. Weder ist die Verkehrsbelastung derartig groß noch gibt es einschlägige Produktionsbetriebe. Eine eigenständige Behandlung im Bebauungsplan Nr. 106B ist daher nicht erforderlich.

Was nun die Koordination mit Bebauungsplänen für benachbarte Teile der Stadt Hilden angeht, ist festzustellen, dass der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung aus dem Jahre 2009, der westlich angrenzende Bebauungsplan 66, 4. Änd. aus dem Jahr 2011 stammt. Der südlich angrenzende Bereich wird derzeit durch den B-Plan 502 überplant.

Alle Bebauungspläne nehmen Rücksicht auf den Gewerbegebietscharakter in diesem Teil Hildens und berücksichtigen die aktuellen planerischen und gesetzlichen Grundlagen.

Die Anregungen werden daher insgesamt zurückgewiesen.

- 1.3 Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 16.12.2009 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/011) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 16.12.2009 verwiesen.
- 1.4 Die während der Offenlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits in den Offenlagebeschlüssen des Rates vom:
 - 12.05.2010 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/032).
Es wird auf den Beschluss vom 12.05.2010 verwiesen.
 - 29.09.2010 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/055).
Es wird auf den Beschluss vom 29.09.2010 verwiesen.
 - 20.07.2011 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/100).
Es wird auf den Beschluss vom 20.07.2011 verwiesen.
2. den Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstraße/Stockshausstraße/ Gerresheimer Straße/Auf dem Sand gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zzt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert wurde unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Herderstraße, Stockshausstraße, Gerresheimer Straße und der Straße „Auf dem Sand“.

Mit dem Bebauungsplan soll das im übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 106 festgesetzte Mittelgewerbegebiet in ein Gewerbegebiet auf Grundlage der BauNVO 1990 überführt und die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen planungsrechtlich festgesetzt werden.

Zu den in diesem Bereich unwillkommenen Nutzungen gehören zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, da im Gebiet kein Bedarf dafür vorhanden ist und die Ansiedlung daher eine Gefährdung der Zentrumsfunktion der Innenstadt darstellen würde. Im Gebiet befinden sich bereits ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Geschäft für Babyausstattung. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht ganz unproblematisch, und eine Zunahme derartiger Nutzungen daher abzulehnen.

Des Weiteren sollen Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sowie Bordelle und sonstige Eros-Einrichtungen und eigenständige Transportunternehmen ohne Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen ausgeschlossen werden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 12.09.2011 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 20.07.2011 die erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 106B beschlossen.

Der Plan lag während der Zeit vom 01.08.2011 bis einschließlich 09.09.2011 im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden zur Einsichtnahme aus.

Für die während der erneuten Offenlage eingegangenen Anregungen wird im Beschlussvorschlag eine Abhandlung vorgeschlagen. Die Abhandlung der Anregungen erfordert nur eine geringfügige grafische Anpassung des Bebauungsplanes. Dies betrifft ausschließlich die Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann. Änderungen oder Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen waren nicht erforderlich.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde und des Bestandes an gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes aktualisiert.

Das Protokoll aus der Bürgeranhörung liegt dieser Sitzungsvorlage für den Satzungsbeschluss bei.

Sollte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden, kann er im Oktober 2011 Rechtskraft erlangen.

(Thiele)