Der Bürgermeister
Hilden, den 16.10.2012
AZ.: IV/61.1 B-Plan 232-01

WP 09-14 SV 61/169

# Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung für den Bereich A46 / Hühnergraben / Giesenheide: Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss**

**Beratungsfolge:**

| | |
|---|---|
| Stadtentwicklungsausschuss | 14.11.2012 |
| Rat der Stadt Hilden | 12.12.2012 |

**Abstimmungsergebnis/se**

| | | |
|---|---|---|
| Stadtentwicklungsausschuss | 14.11.2012 | einstimmig beschlossen |
| Rat der Stadt Hilden | 12.12.2012 | |

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettman vom 14.08.2012:

*Untere Immissionsschutzbehörde*
Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.
Im Rahmen einer Ortsbesichtigung hat die Untere Immissionsschutzbehörde „Wohnhäuser" im Gewerbegebiet festgestellt. Tatsächlich befindet sich innerhalb des Plangebietes zur 1. Änderung kein als reines Wohngebäude zu definierendes Objekt.
Allerdings befindet sich direkt östlich an das Plangebiet angrenzend ein schon seit vielen Jahren existierendes Wohngebäude innerhalb einer gewerblich genutzten Fläche, welches sich zwar außerhalb des Plangebietes befindet, aber dennoch entsprechend berücksichtigt werden muss.
In dem Zusammenhang und aufgrund der Nähe zum Plangebiet wurde das Schallgutachten zum Gewerbelärm überarbeitet; das Wohngebäude genießt nun die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets.
Die Berechnungsergebnisse des Schallprognosegutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte und der zulässige Maximalpegel in der Nachbarschaft grundsätzlich eingehalten werden.

*Untere Landschaftsbehörde*
Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.

*hier: Umweltprüfung/Artenschutz*
Die Untere Landschaftsbehörde fordert in ihrer Stellungnahme eine artenschutzfachlich qualifizierte Aussage über das Plangebiet.
Aufgrund der ökologisch unbedeutsamen Eigenschaft des Plangebietes und unter Bezugnahme auf eine „Potenzialeinschätzung für einzelne Flächen im Stadtgebiet Hilden bezüglich ihrer Bedeutung für planungsrelevante Tierarten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes" aus dem Jahre 2009, durchgeführt durch die „Biologische Station Haus Bürgel", für ein direkt westlich angrenzendes Gebiet (Pkt. 4.1.15 Fläche B1, Seite 31) mit seiner hinsichtlich der ökologischen Ausprägung ähnlichen Struktur wie das Plangebiet, konnte auch im Plangebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten (Vögel, Säugetiere, Amphibien, Insekten) nicht beobachtet werden, da die im Plangebiet befindlichen Ackerflächen lediglich ein eingeschränktes Potenzial für diese Tierarten bieten.
Gleiches gilt für Pflanzen. Da das Plangebiet im Wesentlichen aus Verkehrsfläche und landwirtschaftlichen Flächen besteht und der Hühnergraben im Plangebiet nur als temporär wasserführender Graben verläuft, sind wertvollere Grünstrukturen nicht betroffen.

*hier: Eingriffsregelung*
Der redaktionelle Hinweis zu den Textlichen Festsetzungen wurde berücksichtigt und entsprechend korrigiert.

1.2 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 16.07.2012

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.
Die IHK Düsseldorf weist in ihrem Schreiben auf einen Widerspruch in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan 232, 1. Änderung bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten hin.
Hintergrund für diese ursprünglich im Entwurf vorgesehenen differenzierte Unterscheidung hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. des Ausschlusses von Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten in der Begründung und den Textlichen Festsetzungen war u.a., Betrieben die Möglichkeit zu bieten, Produkte aus der eigenen Herstellung bzw. den jeweiligen Handwerksbetrieben zugehörigen Sortimenten verkaufen zu können. Durch den Ausschluss des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollten die gewachsenen, zentralen Versorgungsbereiche auch zukünftig geschützt werden.
Dieses städtebauliche Leitziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 wird auf Anregung der IHK dahingehend konkretisiert, indem nun Einzelhandel gänzlich innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen ausgeschlossen wird, unabhängig vom Sortiment.
Als einzige Ausnahme ist der Einzelhandel mit Gütern, die dem jeweiligen Dienstleistungs-, Handwerks- und produzierendem Gewerbebetrieb zugeordnet werden (im Rahmen eines Werksverkaufs) zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit entsprechend der Definition der BauNVO jedoch nicht überschreiten.
Die Steuerung der Zulässigkeit von Werksverkäufen kann nur im Rahmen der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Hier ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit bei dem jeweiligen Einzelvorhaben erfüllt sind. Grundlage dieser Einzelfallprüfung ist, dass die Werksverkaufsläden nur eine angemessen untergeordnete Verkaufsfläche besitzen und somit der Umsatz des Einzelhandelsbetriebs kleiner sein wird als der Umsatz des Hauptbetriebs.
Durch die Prüfung der Beschränkung des möglichen Umsatzes im Rahmen der „ausnahmsweisen“ Zulässigkeit stellt die textliche Festsetzung Nr. 1.2 zugleich die notwendige Unterordnung unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb sicher und schützt damit die Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Gewerbegebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe zu sichern. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Hildens sind durch diese „Werksverkäufe“ nicht zu erwarten.

1.3 Schreiben des Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 02.08.2012

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird bedingt gefolgt.
Der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen fordert, den Abstand der Baugrenze zur nördlich des Plangebietes liegenden Waldfläche zu vergrößern, um die Gefahr durch umstürzende Bäume zu reduzieren.
Dabei bezieht sich der Landesbetrieb Wald und Holz NRW aller Wahrscheinlichkeit nach auf die Darstellung des Abstandes gemäß grafischer Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 232. Hier beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und der Grenze des Grundstücks (Plangebietsgrenze) 20 m, allerdings unter Berücksichtigung der grafischen Darstellung der Fläche als „Waldfläche“. In der Örtlichkeit beginnt die eigentliche Waldfläche weiter nördlich, da sich zwischen tatsächlicher Waldfläche und Plangebietsgrenze der Schutzstreifen für die Ferngasleitung der Fa. GASCADE befindet. Dieser Schutzstreifen

darf nicht bepflanzt werden, so dass die Breite des Schutzstreifens bei der Ausweisung der Baugebietsgrenze mit berücksichtigt wird.
Demnach ergeben sich ein Abstand zwischen tatsächlicher Waldfläche und Baugrenze im Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung von 20 m und ein Abstand vom Schutzstreifen zur Baugrenze von 8,00 m. Insgesamt verbleibt es bei einem Abstand von ca. 20m zwischen Baugrenze und ersten Baumstandorten, so dass möglichen Sicherheitsanforderungen genüge getan ist. Der Anregung wird insofern entgegen gekommen, als dass der Abstand zwischen Baugrenze und Schutzstreifen von 5,00m auf 8,00 m vergrößert wird.

1.4 Schreiben des Landesbetrieb Straßen NRW vom 23.07.2012

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Anbaubeschränkungszone zur L 282 „Nordring“ wurde in den Bebauungsplan übernommen.

1.5 Das Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 02.07.2012 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 232, 1. Änderung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde.

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im zweiten Bauabschnitt des Gewerbegebiets in der Giesenheide zwischen A 46 / Hühnergraben / Kosenberg und Nordring und umfasst in der Gemarkung Hilden die Flurstücke 119, 125, 126, 147, 181, 205, 206 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216 und 217 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 219 und 220 in der Flur 25 sowie die Flurstücke 206, 216, 217, 218, 219, 222, 223, 231 und 232 sowie Teilfläche aus Flurstück 233 in der Flur 36.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 232 soll neben der Anpassung des Bauplanungsrechts an heutige Gegebenheiten und gesetzliche Vorgaben insbesondere die geplante öffentliche Straße Giesenheide verkürzt werden, so dass der „abschließende Wendehammer“ künftig östlich des Hühnergrabens liegt. Die gewerblichen Bauflächen nordwestlich des Hühnergrabens sollen dann durch eine private Straße / Grundstückszufahrt erschlossen werden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung (inkl. Umweltbericht) vom 17.10.2012 zu Grunde.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 06.07.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 232 soll neben der Anpassung des Bauplanungsrechts an heutige Gegebenheiten und gesetzliche Vorgaben insbesondere die geplante öffentliche Straße Giesenheide entsprechend dem bereits im Vorgriff durchgeführten Ausbau verkürzt wer-

den, so dass der „abschließende Wendehammer“ östlich des Hühnergrabens liegt. Die gewerblichen Bauflächen nordwestlich des Hühnergrabens sollen dann durch eine private Straße / Grundstückszufahrt erschlossen werden.

Die Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung fand am 02.07.2012 statt. Das Protokoll hierzu ist der Sitzungsvorlage beigefügt.

Mit Schreiben vom 17.10.2012 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die sich aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergebenen Anregungen wurden geprüft und im Beschlussvorschlag ein Vorschlag zur Einstellung der Anregungen in die städtebauliche Abwägung vorgelegt.

Sollte der Offenlagebeschluss gefasst werden, könnte der Bebauungsplan im Februar 2013 öffentlich ausliegen und die Träger öffentlicher Belange gehört werden.

gez. Thiele