

WP 04-09 SV 61/216

## **Beschlussvorlage**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 253 für den Bereich Düsseldorfer Str./ Itterbach/Stadtgrenze (Base- und Softballanlage);  
hier: Vorstellung eines Vorentwurfes**

### **Beratungsfolge:**

Stadtentwicklungsausschuss

16.04.2008

### **Abstimmungsergebnis/se**

---

**Beschlussvorschlag:**

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Vorentwurf zur Kenntnis.“

G. Scheib

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen:	<b>Ja</b>
	Die finanziellen Auswirkungen sind in der SV 51/207 (H+F 22.08.2007 und Rat 19.09.2007) beschrieben.
<b>Sichtvermerk Kämmerer</b>	

## **Personelle Auswirkungen**

Nein

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Am 17.10.2007 hatte der Stadtentwicklungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 253 gefasst. Ziel ist es, Planungsrecht für die Errichtung einer Soft- und Baseballanlage zu schaffen.

Inzwischen liegt ein Entwurf des Architekten inklusive einer Erläuterung (Siehe Anlage) vor, der einerseits die Wünsche des SV Hilden Ost sowie andererseits die örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Bodennutzbarkeit berücksichtigt.

Die Anlage soll in drei Bauabschnitten verwirklicht werden. Der erste Bauabschnitt umfasst die Herstellung der verkehrlichen Erschließung und der Spielfelder inklusive der Zäune. Im zweiten Abschnitt soll das Vereinsgebäude mit den Tribünen errichtet werden und im dritten Abschnitt dann die Flutlichtanlage. Ergänzende Möglichkeiten zur Erweiterung der Nutzung bestehen dann nicht mehr, da die Kapazitäten des Grundstückes ausgeschöpft sind.

Die vorgesehene Haupteerschließung des Geländes wird durch den Verlauf der verschiedenen Leitungstrassen auf dem Grundstück bestimmt, deren Überbauung sehr kostenintensiv ist. Es verbleibt daher nur die Erschließungsmöglichkeit nördlich des Sees, wobei an einer Stelle stark in den Uferbereich eingegriffen werden muss um dem vorhandenen Strommast auszuweichen. Der größte Teil der Erschließung soll mit offenporigen Belagsarten erfolgen, da er zur Überbauung der Leitungen geeignet und in der Anschaffung günstig ist. Da die Erschließung bis in den Süden des Grundstückes reicht und die Flächen mit offenporigen Belagsarten daher einen relativ hohen Anteil an der überplanten Fläche ausmachen, wird aus Sicht der Verwaltung ein sehr hoher Pflegeaufwand verursacht. Dies beeinflusst die Kosten für die Unterhaltung.

Bezüglich der Stellplätze ist darauf hinzuweisen, dass die 40 geplanten Stellplätze bauordnungsrechtlich als Nachweis nicht ausreichen. Für den Trainingsbetrieb von Montags bis Freitag werden die Stellplätze eventuell ausreichen, aber an den Spieltagen, wenn Zuschauer kommen und beide Felder belegt sind, werden auch schon im ersten Bauabschnitt Stellplätze fehlen. Im zweiten Bauabschnitt ist eine Tribüne für ca. 500 Zuschauer geplant. Hier muss eine rechtlich einwandfreie Lösung für den Nachweis der Stellplätze während des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und später gesichert werden.

Auch wurde noch nicht geklärt, wie bis zum zweiten Bauabschnitt, welcher zeitlich noch ungeklärt ist, mit der Frage bezüglich Duschen, Umkleiden, Toiletten umgegangen wird, da diese Nutzungen im zweiten Bauabschnitt alle im Vereinsgebäude untergebracht werden sollen. Zumindest die Bereitstellung von Toiletten wird für die Nutzung des Geländes, insbesondere an Spieltagen mit Zuschauern in einem Zeitrahmen von 13.00 bis 18.00 Uhr, unerlässlich sein. Da nicht klar ist, wann das Vereinsgebäude errichtet wird, sollte es zum Schutz des Landschaftsbildes und der Ansehnlichkeit der Sportanlage vermieden werden, unansehnliche Blechcontainer „vorübergehend“ auf die Anlage zu stellen.

Für das Bebauungsplanverfahren müssen verschiedene Gutachten beauftragt werden. Hierfür muss das Maximalkonzept bis zum dritten Bauabschnitt berücksichtigt werden, welches vorsieht an diesem Standort für den Softball ein Landesleistungszentrum zu entwickeln.

Gemäß der Maximalkonzeption werden folgende Gutachten notwendig:

### 1. Bodengutachten

Dieses ist notwendig, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen, was insbesondere für den Bau der Dränagen auf den Spielfeldern wichtig ist.

### 2. Verkehrsgutachten

Bei einer geplanten Beteiligung von maximal 500 Zuschauern und den Spielern ist es notwendig die Verträglichkeit der Verkehrsbewegung innerhalb des Geländes (mit teilweise nur einseitig befahrbaren Wegen) und außerhalb der Anlage an den Verkehrsknotenpunkten zu untersuchen, z.B. an der Düsseldorfer Straße, und falls eine Stellplatznutzung bei 3M möglich ist, an der Horster Allee. Zudem ist auch eine gastronomische Nutzung des Vereinsgebäudes vorgesehen, evtl. mit Außengastronomie, die auch weiteren Verkehr erzeugen kann.

### 3. Lärmgutachten

Auf der Anlage wird durch verschiedene Verursacher (Spieler, Zuschauer, Verkehr, Lautsprecheranlage) ein Lärmpegel entstehen, der insbesondere auch sonntags in die Ruhezeit fällt. Es muss daher untersucht werden, inwieweit die nächstgelegenen Anwohner betroffen sind.

### 4. Lichtgutachten

Mit dem dritten Bauabschnitt ist die Aufstellung von ca. 8 Flutlichtmasten mit 20 m Höhe geplant. Es sollen ca. 40 bis 60 Strahler angebracht werden. Hier muss untersucht werden, welche Auswirkungen das auf die Tierwelt in der direkten Umgebung hat, insbesondere, da sich südlich an das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet anschließt.

### 5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Da im Sinne der Gesetzgebung ein Eingriff in verschiedene Bereiche von Natur und Landschaft stattfindet, muss eine Bilanzierung erfolgen, die wahrscheinlich zum Ergebnis hat, dass Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. In zwei Bereichen (dort wo das Baseballfeld an die Böschung des Itterbaches angrenzt sowie am nördlichen Uferbereich des Sees) wird die Rodung von Büschen und Bäumen notwendig. Des Weiteren wird die bisherige Ackerfläche teilweise versiegelt. Außerdem ergibt sich ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild, der insbesondere durch die Errichtung eines II-geschossigen Gebäudes (welches zur Itter hin zum Ausgleich des Geländes um einen Meter erhöht wird), die 20 Meter hohen Flutlichtmasten und dem 8 Meter hohen Ballfangzaun begründet wird (Siehe Anlage).

Da die Planung und die konkretisierenden Erläuterungen jetzt vorliegen, können diesen Monat die Gutachten in Auftrag gegeben werden.

Nach Erhalt der Gutachten werden die Bürgeranhörung und die Beteiligung der internen und externen Fachbehörden stattfinden, so dass im Oktober 2008 der Offenlagebeschluss gefasst werden könnte, soweit sich keine gravierenden Probleme während des Verfahrens herausstellen.

In der Anlage liegt in folgender Reihenfolge bei:

- die Erläuterung des Bauvorhabens durch den Architekten
- der Planentwurf mit einem Luftbild unterlegt
- der Gestaltungsplan zum Gesamtkonzept
- eine Ansicht wie es in Zukunft aussehen könnte, wenn man von Benrath aus an der Itter ent-

- lang nach Hilden spazieren geht
- eine Ansicht wie es in Zukunft aussehen könnte, wenn man über die südlich des Plangebietes liegende Brücke die die Itter quert auf das Gelände zugeht

G. Scheib