

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss,

**1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:**

**1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 18.12.2013**

- Untere Wasserbehörde:

*Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken.*

*Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Hilden-Karnap.*

*Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird vor der Versickerung einer Behandlung in Form eines Rigolen-Systems zugeführt.*

- Untere Immissionsschutzbehörde:

*Gegen das Bebauungsplanverfahren bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.*

*Durch die Planung rückt die Wohnbebauung unmittelbar an den nördlich der Karnaper Straße befindlichen Bolzplatz heran. Der Bolzplatz liegt außerhalb des Plangebietes.*

Im Schalltechnischen Gutachten des ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Düsseldorf, vom 29.10.2013 werden die vom Bolzplatz auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräusche prognostiziert. Danach werden die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten und der Gutachter schlägt Lärmschutzmaßnahmen südlich des Bolzplatzes vor.

Diese Maßnahmen liegen außerhalb des Plangebietes und sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

*Der Kreis schlägt daher vor, durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Eigentümer/Betreiber des Platzes und dem Erschließungsträger die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicher zu stellen.*

Diese Anregung wird für das weitere Verfahren aufgenommen.

- Untere Bodenschutzbehörde:

*- Allgemeiner Bodenschutz: keine Anregungen.*

*- Altlasten: keine Anregungen.*

- Gesundheitsamt:

*Gegen die Planung des neuen Wohngebietes direkt angrenzend an die Güterbahnstrecke bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes auf Grund der Lärm- und Erschütterungsimmissionen Bedenken.*

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein neues Schallgutachten (ISWR, vom 29.10.13) vorgelegt, in dem der Schienenverkehrslärm, Erschütterungen von der Bahnstrecke und der Lärm des nördlich (außerhalb des Plangebiets) gelegenen Fußballplatzes (Bolzplatz) berücksichtigt wurden.

Dazu macht das Gesundheitsamt folgende Anmerkungen:

1. *Das neue Wohngebiet ist im Bebauungsplan (BP) nicht als WA- oder WR-Gebiet ausgewiesen.  
Aus dem Schallgutachten ist ebenfalls keine eindeutige Zuordnung erkennbar (Angabe der schalltechnischen Orientierungswerte usw. für WA, in den Berechnungen aber Zugrundelegung der Orientierungswerte usw. für WR). In den Unterlagen sollten daher einheitliche Darstellungen der vorgesehenen Gebiets-Ausweisung erfolgen.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um den Vorentwurf zum Bebauungsplan. Die Beteiligung der Behörden erfolgte gem. § 4 (1) BauGB als „frühzeitige“ Beteiligung. Die Festsetzung des Wohngebietscharakters erfolgt im Entwurf zum Bebauungsplan, und zwar als „WA Allgemeines Wohngebiet“.

2. *Das Wohngebiet wurde im jetzt vorliegenden BP um ein Baufenster (im nordöstlichen Bereich) erweitert; dieses ist nicht im Schallgutachten enthalten und wurde daher schalltechnisch nicht berücksichtigt.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das zusätzliche Gebäude entspricht wegen seiner Lage hinsichtlich der akustischen Situation und der erforderlichen sekundären Lärmschutzmaßnahmen dem „Haus 11“. In die endgültige Fassung des Gutachtens ist das Gebäude jedoch aufgenommen worden.

3. *Nach Angabe des Schallgutachters erfolgte zur Ermittlung der aktuellen Zugzahlen eine telefonische Anfrage bei der DB. Erkenntnisse über Änderungen der Zugzahlen für einen Prognosezeitraum (vergleichbar mit den Berechnungen beim Straßenverkehr) lagen dabei nicht vor. Unter Beachtung der Tatsache, dass auch beim Güterverkehr mit steigenden Zahlen und daher ggfs. mit höheren Schallpegeln zu rechnen ist, sollte dieses soweit wie möglich bei der Beurteilung der Schallsituation mit berücksichtigt werden.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Von der Bahn waren lediglich aktuelle Zugzahlen zu erhalten. Prognosen für Zeiträume sind nicht zu bekommen. Sie sind, anders als beim Straßenverkehr, auch nicht statistisch zu ermitteln, da sie mehr von Unternehmensentscheidungen der Deutschen Bahn AG als von der allgemeinen Entwicklung des Güteraufkommens abhängen.

4. *Im Schallgutachten fehlt die Anlage 4.3.*

Anlage 4.3 wurde nachgereicht.

5. *Im Schallgutachten (Punkt 9.3.1, S. 14) wurden Lärmpegelbereiche (LPB) III – IV genannt; der höchste hier ermittelte LPB ist jedoch LPB V.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Hier handelt es sich um einen Schreibfehler. In der endgültigen Fassung ist nur der LPB V genannt.

6. *Zugrunde gelegt wurde bei der Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen (LPB) die Gebäudelärmkarte für den Tageszeitraum (Anlage 4.3). Da die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum in dem hier vorliegenden BP-Gebiet i.d.R. höher sind als die Beurteilungspegel für den Tageszeitraum, wäre es sinnvoller, - entgegen der üblichen Vorgehensweise - für die Ermittlung der LPB die nächtlichen Beurteilungspegel zu berücksichtigen.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Ermittlung der LPB für die Geräuschbelastung im Nachzeitraum wird ergänzt, um eine entsprechende Gegenüberstellung zu erhalten. Dies erfolgt in den Anlagen 8.1 Tag und 8.2 Nacht. Die Festlegung wird dann auf der Basis 8.2 erfolgen.

7. *Für den BP liegen keine textlichen Festsetzungen vor. Zeichnerisch festgesetzt wurde in der vorliegenden BP-Fassung die Lärmschutzwand (LSW) entlang der Bahnstrecke mit Verweis auf ein Gutachten zum Lärm- und Erschütterungsschutz von ISRW, jedoch vom Mai 2013, d.h. hier wird auf nicht mehr aktuelle Unterlagen verwiesen.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um den Vorentwurf zum Bebauungsplan. Die Beteiligung der Behörden erfolgte gem. § 4 (1) BauGB als Frühzeitige Beteiligung. Der Entwurf zum Bebauungsplan enthält die Textlichen Festsetzungen. Der Hinweis auf die nicht mehr aktuellen Unterlagen in der zeichnerischen Darstellung des Planes geschah irrtümlich.

8. *Zur Immissionssituation des Plangebietes (Ausschnitt): Aufgrund der hohen Belastung wurde die Errichtung einer 5 m hohen LSW entlang der Bahnlinie vorgesehen. Zwar tritt durch diese LSW eine Reduzierung der Schallpegel im Plangebiet und an der bestehenden Wohnbebauung ein; es ist jedoch anzumerken, dass im gesamten Plangebiet – trotz der LSW – die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für WR- und auch WA-Gebiete weiterhin – zum Teil in einem sehr erheblichen Ausmaß - überschritten werden. Wie bereits in anderen BP-Verfahren mit ähnlichen Schallsituationen dargestellt, ist im Plangebiet (zumindest in Bereichen mit Beurteilungspegeln von über 70 dB(A) tagsüber und über 60 dB(A) nachts) nicht mehr von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen bzw. sind diese nur sehr eingeschränkt gegeben.*

*Bei den ermittelten Beurteilungspegeln von 70 und 72 dB(A) tags / nachts ist auch von einer Überschreitung der (für NRW gültigen) Auslösewerte für Lärmaktionsplannungen (im Zusammenhang mit der Umgebungslärm-Richtlinie u. damit zusammenhängender Gesetze / Verordnungen) auszugehen.*

*In dem zwischenzeitlich durchgeführten Verfahren der Stadt Hilden zur Lärmaktionsplanung (LAP 2011) wurden Angaben zum Umgang mit lärmbelasteten Gebieten von Seiten der Stadt gemacht. Vom Gesundheitsamt wurde auch in diesem Verfahren angeregt, „neue Wohnbebauung vorrangig in Bereichen vorzusehen, in denen die zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht oder nur geringfügig überschritten werden, um somit sicherzustellen, dass die im LAP genannten Vorgaben „Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ im Rahmen der Bauleitplanung konsequenter als bisher umgesetzt werden“, da in diesen Verfahren – im Gegensatz zu anderen Maßnahmen, die bspw. nur von anderen Straßenbaulastträgern oder wie in diesem Fall von der DB umgesetzt werden können – eine Handlungsmöglichkeit für die Stadt selber besteht.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Grundwasser- und Gewässerschutz, ausgewiesen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Wohnnutzung entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Der Bebauungsplan Nr. 255 wird daher aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

*Forts. 8. Zur Immissionssituation:*

Bei einer weiteren Verfolgung der Planung wären weitergehende Maßnahmen im BP erforderlich:

- *Ergänzung der Angaben zur Schallsituation in der Begründung (z.B. Angabe der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für WR- / WA- Ausweisung usw.);*
- *textliche Festsetzungen zur konkreten Ausführung der Lärmschutzwand (Höhe, Schallabsorption, Schalldämmmaß usw.), da ansonsten bei einer anderen Ausführung als im Schallgutachten berücksichtigt die dortigen Angaben nicht mehr stimmen würden und dieses dann wieder überarbeitet werden müsste);*
- *textliche Festsetzung von den erforderlichen Lärmpegelbereichen sowie zusätzlich den auch vom Schallgutachter genannten schalldämmenden Lüftungsanlagen für zum Schlafen geeignete Räume;*
- *nochmals hingewiesen wird auch auf die Berücksichtigung von geeigneten Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen (vergleiche hierzu Punkt 1.2 im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1; z.B. die Anordnung von Aufenthalts-, insbesondere Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten); siehe hierzu meine Ausführungen zu dem vorhergehenden BP- / VEP-Verfahren.*
- *Vom Gesundheitsamt werden zur entsprechenden Anordnung von schützenswerten Räumen ebenfalls textliche Festsetzungen empfohlen;*
- *weiterhin Ergänzung der Angaben in der Begründung zur Erschütterungssituation im Plangebiet;*
- *ebenfalls textliche Festsetzung zu den erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Reduzierung der Erschütterungseinwirkung und des sekundären Luftschalls.*
- *Hinsichtlich der genannten textlichen Festsetzungen wird ggfs. eine Abstimmung mit dem Schall- und Erschütterungsgutachter empfohlen.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Den Anmerkungen des Gesundheitsamtes wird gefolgt, sowohl hinsichtlich der Begründung des Bebauungsplanes als auch hinsichtlich der textlichen Festsetzungen.

- *Untere Landschaftsbehörde:*

- *Landschaftsplan:*

*Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden nicht überplant.*

*Eine Beteiligung des Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde, des Ausschusses für Umweltschutz, Landschaftspflege und Naherholung sowie des Kreis Ausschusses ist daher nicht erforderlich.*

- *Umweltprüfung:*

*Der Kreis gibt folgenden Hinweis: Der Begründung des Bebauungsplanes war ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) nicht zu entnehmen. Es fehlt somit die die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um den Vorentwurf zum Bebauungsplan. Die Beteiligung der Behörden erfolgte gem. § 4 (1) BauGB als Frühzeitige Beteiligung. Der Umweltbericht wird Gegenstand des Entwurfes zum Bebauungsplan sein.

- *Artenschutz:*

*Zum Artenschutz wird folgende Anregung gemacht:*

*Die unter Punkt 6.1 und 6.2 in der Artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellten Maßnahmen (im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG als Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der angetroffenen Populationen der jeweiligen Art) sind im Bebauungsplan textlich festzusetzen, im Plan darzustellen und gesondert zu kennzeichnen.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Anregung wird gefolgt. (Diese Maßnahmen sind nicht der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.)

- *Eingriffsregelung:*

*Die Maßnahmen gemäß der Punkte 4.2 (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) und 4.3 (Ausgleichsmaßnahmen) des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPB) werden von der Unteren Landschaftsbehörde zur Kenntnis genommen. Bezüglich der in Eingriffsbilanzierung gem. LPB dargestellten Maßnahmen Nr. 4.5 (Extensivrasen), 8.1 (freiwachsende Hecke) und 8.2 (Baumgruppen etc.) weist der Kreis darauf hin, dass diese aus Sicht der ULB auf Grund ihrer Lage (private Grünflächen) und Größe (freiwachsende Hecke parallel zur LS-Wand bei 3,0 m Breite) nicht dazu in der Lage sein werden, eine qualifizierte Kompensationsfunktion zu entfalten. So sind (nach Ansicht der Unteren Landschaftsbehörde) diese Flächen und Maßnahmen höchstens als Gestaltungsgrün geeignet und mit einem dementsprechend niedrigen Wert in den LPB einzustellen.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Bedenken sind bei entsprechender Gestaltung des Vertrages zwischen Stadt und Erschließungsträger und (später) mit den Einzeleigentümern der Grundstücke nicht stichhaltig.

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und im Vorentwurf zum Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen werden beibehalten.

Das Bilanzierungsergebnis des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ergibt ein Defizit von 28.803 Punkten.

*Der Kreis beklagt, dass der Nachweis der erforderlichen externen Kompensation nicht geführt wurde.*

*Er regt an, die Maßnahmen zur Vollkompensation konkret zu benennen und mit der ULB abzustimmen.*

Die notwendigen externen Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens festgelegt. Siehe dazu auch die Vorschläge in Punkt 3. (Bergisch-Rheinischer Wasserverband).

• *Planungsrecht:*

*Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Grundwasser- und Gewässerschutz, ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.*

*Die im vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Wohnnutzung entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.*

*Es werden keine Anregungen vorgebracht.*

1.2 Schreiben der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Neuss/Langenfeld vom 18.11.2013

*Die Westnetz GmbH übermittelt (per Mail vom 28.11.2013) Bestandspläne der in der Karnaper Straße und im Bereich des Bahnüberganges vorhandenen Trassen, ferner einen Freistellungsvermerk über den Umgang mit Versorgungsanlagen sowie die Merkblätter „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und „Schutzanweisung Versorgungsanlagen“. Diese Pläne sind der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.*

*Es erfolgt zudem der Hinweis:*

*Die Pläne verlieren jeweils nach 3 Wochen ihre Gültigkeit. Sie sind also vor Baubeginn zu erneuern.*

*Darüber hinaus erfolgen keine Anregungen.*

### 1.3 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) vom 26.11.2013

*Es werden keine Anregungen gemacht.*

*Der BRW weist darauf hin, dass gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag ein Ausgleichsdefizit von ca. 31.000 Punkten besteht und bietet an, geeignete Maßnahmen zur ökologischen Verbesserung im Rahmen der WRRL aus den Umsetzungsfahrplänen an einem der Gewässer im Umfeld des Bebauungsplanes vorzuschlagen.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Dieses Angebot wird geprüft. Bei einer Einigung über konkrete Maßnahmen ist ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen Erschließungsträger und BRW zu schließen.

### 1.4 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 12.12.2013

*Es werden keine Anregungen gemacht, aus Sicht der Stadtwerke ergeben sich keine neuen planungsrelevanten Belange.*

*Die Stadtwerke weisen jedoch erneut auf die bestehende Gashochdruckleitung hin, die das Plangebiet durchquert und weiterhin in Betrieb ist.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Aus früheren Stellungnahmen der Stadtwerke werden hier noch einmal folgende Punkte wiederholt:

- Im Rahmen der vorgesehenen Erschließung muss die Versorgungsleitung umgelegt werden.  
Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.
- Des Weiteren verlaufen im nördlichen Bereich des Plangebietes zwei Mittelspannungskabel. (siehe auch: Stellungnahme der Westnetz GmbH)  
Diese sind ebenfalls kostenpflichtig umzulegen.
- Für den Standort der zur Ortsnetzversorgung benötigten Transformatorstation, die in der gemeinschaftlichen Gartenfläche eingezeichnet ist, wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur dinglichen Sicherung benötigt.
- Für die Verlegung der notwendigen gemeinsamen Anschlussleitungen in den privaten Zuwegungen werden beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Hilden benötigt.

Diese Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### 1.5 Schreiben der BUND-Ortsgruppe Hilden vom 19.12.2013

*Der BUND beklagt eingangs, der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan enthalte „nicht im Ansatz die gültigen Planzeichen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und auch keine entsprechende Legende oder textlichen Festsetzungen“.*

*Der BUND rät hierzu dringend eine Neuauflage der „TÖP-Beteiligung“ an.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Im Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, das am 18.

November 2013 mit den Unterlagen versandt wurde, ist ausdrücklich dargelegt, dass es sich hier um eine nochmalige Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB handele. Diese erneute „Frühzeitige Beteiligung“ war dem Erschließungsträger von der Stadt Hilden nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss vom 18. September 2013 aufgegeben worden. Diese Frühzeitigen Beteiligungen werden gemeinhin auf der Basis des Vorentwurfes durchgeführt. (Wenngleich auch alle für den Bebauungsplan notwendigen Gutachten beigelegt waren.)

Der BUND fordert hier zu Unrecht eine Planqualität bei der frühzeitige Beteiligung, die gesetzlich erst der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB, die auf der Basis des Bebauungsplan-Entwurfes und parallel zur „Offenlage“ gem. § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt wird, erfüllt sein muss.

Die Stellungnahme des BUND lässt sich inhaltlich etwa wie folgt gliedern:

1. *Die ersten Abschnitte behandeln diverse Einzelthemen, die sich eher als allgemeine Kritik an der Entwicklung des Bereiches zusammenfassen lassen:*

- *Der BUND bezeichnet die Benennung der Planung als „Solarsiedlung“ und die Aussage „in Anlehnung an das Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlung“ als „verworfen“.*
- *Er schreibt „für Wohnen (sei) das Gelände insbesondere wegen der dann extrem dicht vorbeirasenden Güterzüge nicht geeignet.“  
Zugunsten weniger Häuser „hinter der privat zu erstellenden Lärmschutzwand“ solle ein „vielfach genutzter und geschätzter Weg der öffentlichen Nutzung entzogen werden“. Dieser habe „neben seiner öffentlichen Nutzung und der vor allem auch landschaftlichen und visuellen Funktion – wie aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan und dem Artenschutzgutachten zu entnehmen ist – in seinen Randbereichen darüber hinaus auch erhebliche Bedeutung für den Artenschutz.“*
- *Der BUND ist der Meinung, dass man „den Wegfall des heute zur Bahnlinie offenen Weges mit Blickverbindung zum Wald und die Schaffung einer Barriere durch die Lärmschutzwand offenbar nicht behandeln und bewerten möchte.“*

*Er fordert „die Nullvariante mit Verbleib des Weges in der jetzigen gewachsenen Gestaltung als Alternative zu betrachten und zu planen.“*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Bezeichnung „Solarsiedlung“ und die Anlehnung an das Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlungen“ sind kein Widerspruch zur vorgelegten Planung, da lediglich der Förderantrag entfällt und die städtebaulichen Kriterien des Landesprogrammes bereits in das städtebauliche Konzept eingeflossen sind.

- Der Wegfall des Weges ist zum einen bereits in dem städtebaulichen Konzept enthalten, das dem Beschluss über den städtebaulichen Entwurf vom 18.9.2013 zugrunde liegt, zum anderen wird er durch die öffentliche (verkehrsberuhigte) Erschließungsstraße von der Karnaper zur Diesterwegstraße ersetzt.
- Die Nullvariante (also das Entfallen der Entwicklung des Bereiches) ist nicht Gegenstand der Beteiligung.

Außerdem hat die vorgesehene Lärmschutzwand gem. Schalltechnischem Gutachten des ISRW vom 29.10.2013 auch für die bestehende Bebauung einen lärmindernden Effekt (etwa an der Schürmannstraße um 5 dB(A)).

Der Anregung wird zur Kenntnis genommen, aber nicht gefolgt.

2. *Der folgende Abschnitt beschäftigt sich mit dem Schalltechnischen Gutachten des ISRW vom 29.10.2013 und enthält Bemerkungen von Herrn Udo Fehn, Dipl.-Ing., Anwohner.*

Herr Fehn bescheinigt dem Gutachten, dass es an den Messmethoden und den Ergebnissen „nichts zu kritisieren“ gibt.

- Er merkt jedoch an, dass die vorgeschriebenen Werte auch mit der Lärmschutzwand nicht einzuhalten sind;
- die Lärmschutzwand sei mit einer Höhe von 5 m über der „Gebäudeoberkante“ angegeben;
- Selbst bei einer Höhe von 7,5 m und einer Reduzierung um bis zu 20 db(A) würden die Orientierungswerte überschritten.

Sein Fazit:

- Die gemessenen Emissionspegel durch den Güterverkehr mit über 70 db(A) sind viel zu hoch.
- Der Schall-Leistungspegel für den Bolzplatz im Norden ist mit 96 db(A) anzusetzen.
- Die gemessenen Erschütterungen sind nachts zu hoch. Weitere Messungen sind nach Entfernen des Buschwerks durchzuführen.

Weitere Anmerkungen zum Schalltechnischen Gutachten, insbesondere zu den vorgeschlagenen Maßnahmen werden nicht gemacht. Herr Fehn beansprucht abschließend auch nicht „eine Beurteilung als Schallschutz-Fachmann“.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Bei der Angabe Höhe liegt ein Schreibfehler vor; es muss heißen: 5 m über Geländeoberkante. Darüber hinaus wurde das Gutachten bis Februar 2014 fortgeschrieben. Der BUND bzw. Herr Fehn geht nicht auf den umfangreichen und detailliert erläuterten Maßnahmenkatalog ein (etwa die zusätzlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden, die Maßnahmen zur Reduzierung der Erschütterungen etc.). Der BUND gibt hier keine Anregungen, die berücksichtigt werden könnten.

3. Der BUND äußert sich zur hydrogeologischen Situation (zu der ein Gutachten der FGM Ingenieurgesellschaft Müller, Hilden vom 5.11.2012 vorliegt) wie folgt:

- Im Gutachten werde bei dem anstehenden Grundwasser „lediglich mit durchschnittlichen Grundwasserständen“ argumentiert. Bei Schwankungen von mehreren Metern erreiche diese Vorgehensweise nicht „die hinreichende und notwendige Untersuchungstiefe.“

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Im Gutachten wurde nicht „nur mit durchschnittlichen Wasserständen“ argumentiert, vielmehr wurde auf Grund vorhandener und offizieller Grundwasserbeobachtungspegel, die aus den Jahren 1961 bis 2012 vorliegen, die niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände angegeben. Zudem wurden bei der Baugrunderkundung vor Ort am 22.10.2012 temporäre Grundwasserhorizonte festgestellt.

Maßgebend zur Beurteilung der Grundwasserhorizonte ist daher nicht der Zeitpunkt der Untersuchungen wie auch nicht die Untersuchungstiefe; maßgebend sind die vorliegenden und bekannten Grundwasserbeobachtungsdaten.

- Zur gleichen Problematik äußert sich im Rahmen der Stellungnahme des BUND Frau Gabi König, Anwohnerin.  
Zu ihren Ausführungen ist hier die Erwiderung der FGM Ingenieurgesellschaft Müller, Hilden, eingefügt:

„Zu den Anmerkungen zur Wasserproblematik von Gabi Koenig, Anwohnerin nehmen wir wie folgt Stellung:

Es ist richtig, dass die Körnungslinien und die damit verbundenen Durchlässigkeitskoeffizienten erst ab einer Tiefe von 1 m unter jetzigem Geländeniveau ermittelt wurden. Die Behauptung, dass darüber ein eher lehmiger und wenig durchlässiger Boden mit Sedi-

mentablagerungen des Rheines. vorhanden ist, ist falsch. Nach Durchsicht der einzelnen Bohrprofile der abgeteufte Rammkernbohrungen, die als Anlage zum vorgenannten Gutachten beigefügt sind, wurden in keiner der Aufschlüsse bindige Bodenschichtungen oder bindige Anhaftungen festgestellt. Vielmehr steht unter dem Oberboden (Mutterboden) und örtlich vorhandenen geringmächtigen Auffüllungen bereits auf der gesamten Fläche ein Fein- bis Mittelsand und die dann folgenden kiesigen Mittelsande an.

Diese überlagernden Fein- bis Mittelsande wurden hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit zwar nicht untersucht; nach eigenen Erfahrungen und aus der Literatur ist jedoch bekannt, dass diese Bodenschichtung etwas geringere Durchlässigkeitsbeiwerte wie die unterlagernden kiesigen Mittelsande aufweisen.

Die Behauptung, dass auf dem hier relevanten Areal .nicht optimale Bodenversickerungsverhältnisse. vorhanden sind, kann damit nicht aufrecht gehalten werden. Ein „weiteres Expertengutachten“, wie im Schreiben dringend empfohlen, wird auch diese Tatsache nicht ändern können.

Es ist richtig, dass die letzten Aufzeichnungen der Pegelwerte im Jahre 2011 enden. Es ist auch richtig, dass sich danach ereignete Starkregenereignisse logischer Weise nicht berücksichtigt werden konnten. In Anbetracht, dass die Pegeldata über einen Zeitraum von über 50 Jahren vorliegen, in denen auch nachweislich des Öfteren Starkregenereignisse eingetreten sind, ist logischer Weise auch davon auszugehen, dass, wenn im Jahre 2012 bzw. 2013 ein Starkregenereignis stattgefunden hätte, dass auf die Gesamtsituation der Hydrogeologie keinen nennenswerten Einfluss genommen hätte.

In den Anmerkungen von Frau Koenig wird behauptet, dass .bei einem Wert von  $10^{-5}$  m/s die Versickerungsfähigkeit bereits eingeschränkt ist; es können sich Rückstaus ergeben, da die Versickerung nicht schnell genug stattfindet. Diese Behauptung steht im Widerspruch zu den allgemein üblichen Regelungen und Aussagen z.B. des § 51 a-Erlasses, Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Arbeitsblatt DWA 138, Versickerung von Niederschlagswasser, die von entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichen von  $k_f = 1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s ausgehen.

Wie in dem hydrogeologischen Gutachten der Unterzeichner nachzulesen ist, beträgt der maßgebende, korrigierte Durchlässigkeitskoeffizient zur weiteren Berechnung von Versickerungsanlagen  $k_f = 6 \times 10^{-5}$  m/s. Die Korrektur des tatsächlichen vorhandenen Durchlässigkeitskoeffizienten wird in dem vorgenannten Arbeitsblatt DWA 138 geregelt. Der natürliche Durchlässigkeitskoeffizient liegt bei den kiesigen Mittelsanden dann bei i.M.  $3 \times 10^{-4}$  m/s.

Bei der vorgenannten Behauptung, dass eine Versickerung nicht schnell genug stattfindet, ist es offensichtlich bei der Verfassung dieses Beitrages von Frau Koenig zu mathematischen Schwierigkeiten zur Abschätzung der Größenordnung der Versickerungsfähigkeit gekommen.

Zur Erinnerung: Aus dem schulischen Mathematikunterricht ist zumindest den Unterzeichnern noch bekannt, dass der Wert  $1 \times 10^{-5}$  m/s um das 6-fache kleiner ist als der Wert  $6 \times 10^{-5}$  m/s. Im Umkehrschluss bedeutet dies, auf die Versickerung bezogen, dass der vorhandene Boden um das 6-fache versickerungsfähiger ist, als die von Frau Koenig angegebenen „Grenzwerte“.

4. Zum Thema „Hochwasser“ verweist der BUND auf die „Hochwasserrisikokarten“ für den Garather Mühlenbach.

*Nach den öffentlichen Ausführungen des Landesumweltministers verbiete sich in diesen Gebieten eine Neubebauung.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Im Entwurf der Hochwassergefahrenkarten Garather Mühlenbach (Kartenblatt 3/13) wurde für das Plangebiet und weitere Teile des Hildener Südens das Hochwasserszenario HQ100 dargestellt, dass „im Mittel seltener als alle 100 Jahre“ dort Überflutungen von bis zu 0,5 m bzw. 1,0 m auftreten können.

Nach Auskunft der zuständigen Stelle beim Kreis Mettmann haben der Kreis und der Bergisch-Rheinische Wasserverband der Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass die Karten auf dem jetzigen Stand nicht richtig seien und dass die Gebiete höher liegen. Die Karten sind also nicht plausibel. Mit den jetzigen Hochwassergefahrenkarten sollte man also nicht arbeiten.

Die Anfrage bei der Bezirksregierung, Abt. Hochwasserschutz, bestätigte dies. Der zuständige Bearbeiter führte aus, die Hochwassergefahrenkarten seien innerhalb einer sehr kurzen Frist erstellt worden. Sie seien in der Tat aufgrund von Fehlern in der Modelltechnik nicht belastbar. Aus ihnen sollten keine Restriktionen abgeleitet werden. Sollte es bei den Bächen (hier dem Garather Mühlenbach) trotzdem zu Hochwasser kommen, reichten dort begrenzte Schutzmaßnahmen aus.

Es ist seitens der Bezirksregierung geplant, die modelltechnischen Grundlagen durch externe Gutachter prüfen und überarbeiten zu lassen. Je nach verfügbaren Haushaltsmitteln ist die Überarbeitung für Ende 2014 oder im Jahre 2015 zu erwarten.

Die bisherigen Zahlen können daher für die Planung nicht zugrunde gelegt werden. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (und hier: der zuständigen Stellen bei der Bezirksregierung Düsseldorf) parallel zur Offenlage eröffnet die Möglichkeit, das Thema nochmals zu betrachten.

5. *Zum Artenschutz gibt der BUND folgende Stellungnahme ab:  
Zunächst mahnt der BUND die Durchführung eines „Scoping-Termines“ an, der bei der Bürgeranhörung am 25.10.2013 zugesagt wurde.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Da der landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Artenschutzrechtliche Prüfung zum Zeitpunkt der Anhörung soweit fortgeschritten waren, dass ein Scoping-Termin nach Meinung der Gutachter nicht mehr sinnvoll wäre, hat die Stadt Hilden entschieden, stattdessen eine zweite frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

*Laut Stellungnahme des BUND ist die Untersuchung zum Artenschutz lückenhaft und tendenzbehaftet, was zu einer unvollständigen, nur eingeschränkten Betrachtung und Berücksichtigung der dort möglichen Faunavorkommen und Lebensräume führt.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die artenschutzrechtliche Untersuchung deckt alle Artengruppen ab, für die mit einer möglichen artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit durch das Vorhaben zu rechnen ist: Dies sind Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Die Artengruppen wurden jeweils mit einem angemessenen Aufwand und anhand anerkannter wissenschaftlicher Standards untersucht, so dass artenschutzrechtlich relevante Konflikte vollständig ermittelt und bewertet wurden.

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass laut Stellungnahme in den vergangenen Jahren weitere Vogelarten auf den Flächen beobachtet wurden (siehe „Trittstein-Biotop“).

*Laut Stellungnahme des BUND wurde die Funktion der Vorhabensflächen als „Trittsteinbiotop“ in einem dicht besiedelten Gebiet nicht berücksichtigt.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Im artenschutzrechtlichen Beitrag wurden sämtliche vorhabenbedingte Auswirkungen

auf die nachgewiesenen prüfrelevanten Arten dargestellt und im Hinblick auf die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewertet.

Die Darstellung möglicher Konflikte mit Relevanz für die Artenschutzprüfung ist also vollständig. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, für welche der behandelten Arten bzw. Artengruppen die Ermittlung artenschutzrechtlich relevanter Betroffenheit unvollständig sein soll.

*Laut Stellungnahme des BUND wird im Artenschutzbeitrag lediglich eine Grasmücken-Art aufgeführt (Mönchsgrasmücke), auf dem Gelände seien aber im Verlauf der letzten Jahre drei weitere Grasmücken-Arten festgestellt worden (Dorn-, Klapper-, Gartengrasmücke). Das Gelände sei ein guter Lebensraum und biete ideale Brutmöglichkeiten. Die Klappergrasmücke sei nur einmal vor 2 Jahren festgestellt worden.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Im Artenschutzbeitrag werden zwei Grasmücken-Arten aufgeführt (Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke). Klappergrasmücke und Dorngrasmücke wurden 2013 nicht festgestellt.

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte in Form einer Revierkartierung, unter Berücksichtigung gängiger fachlicher Vorgaben zu Aufwand und Rahmenbedingungen.

Die Revierkartierung liefert eine bestmögliche Annäherung an den auf einer Fläche tatsächlichen Vogelbestand (SÜDBECK et al. 2005). Daher kann davon ausgegangen werden, dass das im Untersuchungsjahr vorhandene Artenspektrum mit einem hohen Erfassungsgrad registriert wurde. Generell können sich im Artenspektrum der Brutvögel eines Gebietes von Jahr zu Jahr Unterschiede ergeben, dahingehend, dass einzelne Arten ein Brutgebiet (zeitweise oder dauerhaft) aufgeben und andere Arten das Gebiet neu besiedeln.

Mehrjährige Beobachtungen führen daher zwangsläufig zu einem umfangreicheren Artenspektrum für ein bestimmtes Gebiet als eine einjährige Erfassung. Eine einjährige Erfassung liefert aber generell eine ausreichende Grundlage für artenschutzrechtliche Beiträge zu Planungen bzw. Bauvorhaben. Weitergehende Erfassungen bzw. Recherchen sind in erster Linie angezeigt, wenn ein Verdacht auf Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ besteht. Dies ist hier nicht der Fall.

Im Fall der Klappergrasmücke weist der lediglich einmalige Nachweis vor 2 Jahren darauf hin, dass die Art kein regelmäßiger Brutvogel im Gebiet ist. Falls die Art vor 2 Jahren nur anhand des Gesangs festgestellt wurde, könnte es sich um einen Durchzügler gehandelt haben, da die Art auch auf dem Zug singt.

Klappergrasmücke und Dorngrasmücke gehören nicht zu den „planungsrelevanten Arten“ im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Im Falle der Betroffenheit der nicht-planungsrelevanten Arten durch ein Vorhaben wird im Regelfall nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen (VV Artenschutz, MUNLV 2010). Somit würden sich auch im Falle eines Vorkommens der genannten Arten als Brutvögel auf der Fläche keine weiteren Konsequenzen für die Bewertung der Verbotstatbestände und für die weitere Planung ergeben.

*In der Stellungnahme des BUND wird auf eine mögliche erhöhte Mortalität von Zauneidechsen verwiesen, wenn diese ihre Winterquartiere verlassen und die Ersatzbiotop nicht finden.*

*Weiterhin wird bezweifelt, dass die Bahntrasse an anderen Abschnitten ähnlich günstige Bedingungen für die Zauneidechse bietet (bezüglich des Nebeneinanders von Bahnschotter und Jagdrevier) wie im Bereich bzw. am Rand des Vorhabenbereiches. Demnach könnte es sich im Vorhabenbereich um das einzige größere Zauneidechsenvorkommen im näheren Umkreis handeln und somit eine erhebliche Schädigung der planungsrelevanten Art eintreten.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Eine erhöhte Mortalität von Zauneidechsen nach der Winterruhe ist nicht zu erwarten. Mit der Realisierung der Ausgleichsflächen wird sichergestellt, dass sich das Lebensraumangebot, einschließlich des Angebotes an Nahrungsraum, für die Zauneidechsen der lokalen Population nicht verschlechtert. Tiere, die von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen betroffen sind, können selbständig in Lebensräume mit geeigneten Nahrungshabitaten abwandern, die randlich der Bahntrasse bzw. im räumlich-funktionalen Verbund mit der Trasse liegen.

Die Bahntrasse bietet auch außerhalb des vorhabenbedingt betroffenen Teilabschnittes geeignete Bedingungen für die Zauneidechse, und zwar die Kombination aus Bahnschotter mit Versteckmöglichkeiten und Sonnplätzen und angrenzender Saumvegetation mit Nahrungsräumen.

Daher kann begründet davon ausgegangen werden, dass der Lebensraum der Lokalpopulation nicht auf den Vorhabensbereich beschränkt ist, sondern sich über längere Abschnitte der Bahntrasse erstreckt.

Eine erhebliche Störung der Lokalpopulation tritt daher vorhabenbedingt nicht ein.

Aus der Stellungnahme des BUND ergeben sich keine Konsequenzen für die artenschutzrechtliche Gesamtbewertung des Vorhabens sowie für die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen.

6. *Zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gibt der BUND folgende Stellungnahme ab:*

*Der BUND erläutert, dass in der Eingriffsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Büro Lill + Sparla Landschaftsarchitekten Ingenieure, vom 6.11.2013) ein Flächenwert von 51.885 Punkten für den Bestand ermittelt wurde.*

*Für den Zustand gem. Bebauungsplan (also auch die Ausgleichmaßnahmen im Plangebiet) ergibt sich ein Flächenwert von 23.083 Punkten.*

*Damit sind 28.803 Punkte auszugleichen. [Anmerkung: tatsächlich sind es 31.288 Punkte] Laut BUND (Verfasser hier: Dr. Axel Schmitz) wird damit „von Gutachterseite bestätigt, dass ökologische Schäden durch eine Bebauung durchaus vorhanden sind und eben bei weitem nicht zu 100 % kompensiert werden können“.*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Notwendigkeit des externen Ausgleichs ist dem Erschließungsträger und den Planern bewusst und wird in Abstimmung mit der Stadt Hilden ausgeführt.

Die erforderlichen externen Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens festgelegt. Siehe dazu auch die Vorschläge in Punkt 1.3 (Bergisch-Rheinischer Wasserverband).

Zum jetzigen Zeitpunkt ist folgendes vorgesehen:

Der BRW sieht entlang des Garather Mühlenbaches im Abschnitt zwischen der Richrather Straße und An den Görden zeitnah ökologische Verbesserungsmaßnahmen vor. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 255 werden Bestandteil dieser Gesamtmaßnahme. Die präzise Zuweisung der Flächen und Einzelmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 255 innerhalb der o.g. Gesamtmaßnahme erfolgt durch den BRW nach fachlichen Gesichtspunkten.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Erschließungsträger und BRW.

Insgesamt ergeben sich aus der Stellungnahme des BUND keine Aspekte, die inhaltliche Auswirkungen auf die Planung haben könnten. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

1.6 Schreiben der Deutsch Bahn AG, DB Immobilien Region West, vom 25.11.2013

*Aus bautechnischer und baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorge-*

legte Planung.

Die Bahn gibt aber noch folgende Hinweise:

- Die geplante Lärmschutzwand muss generell und im Bereich des Bahnüberganges (BÜ) mit der Bahn abgestimmt werden;
- der Bahn sind aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen vorzulegen. Erst nach Vorlage dieser Unterlagen kann die Bahn Auflagen und Sicherheitshinweise benennen.
- Vor Baubeginn ist eine Kabeleinweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich  
(Redaktioneller Hinweis: In der Anlage zum Original der Stellungnahme befinden sich Lagepläne, welche die Lage der Systeme darstellen. Diese dürfen jedoch nicht an Dritte weitergegeben werden, weshalb sie dieser Sitzungsvorlage nicht beigelegt sind.)
- Es wird empfohlen, sich wegen eventueller Leitungen auch mit der Vodafone D2 GmbH in Verbindung zu setzen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Diese Hinweise werden im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens und bei der anschließenden Erschließungsplanung beachtet.

#### 1.7 Schreiben des Behindertenbeirates der Stadt Hilden vom 13.12.2013

*Der Behindertenbeirat verzichtet auf eine neuerliche Stellungnahme und weist auf sein Schreiben vom 6.2.2013 hin:*

*Der Behindertenbeirat der Stadt Hilden begrüßt darin, dass das Thema „Barrierefreiheit“ bei der Planung eines der zentralen Themen ist.*

*Er weist auf die einschlägigen Bauvorschriften und DIN-Normen hin, die für öffentliche Gebäude und Verkehrsflächen der Stadt gelten und empfiehlt deren Beachtung auch bei diesem privaten Vorhaben. (Die einzelnen Vorschriften sind der Stellungnahme beigelegt.)*

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Details zur Barrierefreiheit, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind, werden im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und dem Erschließungsträger niedergelegt.

#### 2. **die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 255 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 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 liegt im Südwesten des Stadtgebietes östlich der Eisenbahntrasse zwischen Karnaper Straße, Schürmannstraße und Diesterwegstraße.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Bahntrasse im Westen, die Karnaper Straße im Norden, ebenfalls im Norden durch die Ostgrenze des Flurstückes 67, die Ostgrenze des Flurstückes 73, die Nordgrenzen der Flurstücke 74, 327 und 483, im Südosten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 483, 327, 77 und 76 sowie im Süden durch die Westgrenzen der Flurstücke 76, 202 und 466. Alle Flurstücke liegen in Flur 55 der Gemarkung Hilden.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für eine moderate bauliche Entwicklung des Bereiches. Es soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht werden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 22.10.2014 zugrunde.

## Erläuterungen und Begründungen:

Zuletzt befasste sich der Stadtentwicklungsausschuss im September 2013 mit dem Bebauungsplan Nr. 255.

Er fasste erneut den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 255 für den Bereich Karnaper Straße/ Schürmannstraße/ Diesterwegstraße/ Bahntrasse. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10. 2013 im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht.

In der gleichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wurde auch eine Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf gefasst, der der weiteren Bearbeitung zugrunde liegen sollte.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für eine moderate bauliche Entwicklung des Bereiches. Es soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht werden.

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes und nach der Herstellung der Erschließung (verkehrliche Erschließung, Wasser- und Abwasser, Energie sowie Lärmschutz) durch den Erschließungsträger sollen die Grundstücke an einzelne Bauherren veräußert werden.

Das Vorhaben trägt inzwischen nicht mehr den Arbeitstitel „Solarsiedlung Karnap“, weil die Fortschreibung der EnEV die besonderen Förderprogramme obsolet gemacht haben.

Im Bebauungsplan Nr. 255 sollen (in Anlehnung an das Landesprogramm „100 Klimaschutz Siedlungen in NRW“) für die weiterhin angestrebte Verwendung von Solarenergie dennoch u.a. festgesetzt werden:

- die optimale Orientierung der Gebäude und die Vermeidung der Verschattung
- das flächensparende Bauen und die Kompaktheit der Baukörper
- in den örtlichen Bauvorschriften: Dachneigungen von 35 Grad (optimiert zur Gewinnung von Sonnenenergie)
- als textlichen Hinweis: die Empfehlung zur Verwendung solarenergetischer Anlagen

Es ist beabsichtigt, zur Umsetzung des Bebauungsplans einen städtebaulichen Vertrag (ggfs. als Unternehmererschließungsvertrag – UEV[siehe unten]) zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Hilden abzuschließen. Als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags soll die Verpflichtung zur Einhaltung der EnEV 2016 aufgenommen werden, die an die individuellen Bauherren vertraglich weiterzugeben ist.

(Anmerkung: Die EnEV 2016 enthält Vorschriften, die die Kriterien des o.g. Landesprogrammes teilweise übersteigen.)

Mit der im September 2013 beschlossenen städtebaulichen Variante, die sich im Wesentlichen über eine Erschließung von der Diesterwegstraße aus darstellt, wurde durch das von den Grundstückseigentümern beauftragte Planungsbüro Hamann, Stadtplaner+Architekten, Köln, das Aufstellungsverfahren fortgesetzt.

Diverse Behörden und andere Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt; von diesen Behörden sind aber nicht immer Rückläufe erfolgt (also Stellungnahmen abgegeben worden).

In einem umfangreichen Arbeitsschritt erfolgte zudem die Abstimmung der Planung mit den diversen städtischen Dienststellen zu den Themen Erschließung, Entwässerung, Wasserwirtschaft, Brandschutz und Grünausgleich.

Hinsichtlich der verschiedenen erschließungstechnischen Voraussetzungen – Lärmschutz zur Bahntrasse, Bau von Kanalisation und Straßen, Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen – werden in dem städtebaulichen Vertrag verbindliche Regelungen zu treffen sein.

Die Verwaltung beabsichtigt, den städtebaulichen Vertrag vor einem eventuellen Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu verhandeln und – analog zum Bebauungsplan Nr. 151A „Gemeinnütziger Bauverein Hilden e.G.“ – gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss zur politischen Beratung zu stellen.

Neben den Erschließungsthemen erfolgten Konkretisierungen in den einzelnen Fachplanungen, insbesondere im Bereich Lärmschutz und bei der Landschaftspflegerischen Begleitplanung. Insgesamt wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 bisher folgende Fachgutachten erstellt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Lill+Sparla Landschaftsarchitekten u. Ingenieure, Köln, 01/2013 bzw. 03/2014)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Faunistik, Köln, 09/2013)
- Schalltechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz und Erschütterungsschutz (ISRW Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor, Düsseldorf, 02/2014)
- Hydrogeologisches Gutachten (FGM Ingenieurgesellschaft Müller, Hilden, 11/2012).

Alle neu gewonnenen Inhalte wurden in den aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 255 eingearbeitet.

Dieser ist somit in einem Stadium, in dem er in die zweite Runde der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingebracht werden kann.

In dieser zweiten Beteiligungsphase wird auch die Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt werden, um das Thema „Hochwasser/Hochwasserrisikomanagement“ zu klären. Hierzu gibt es für das Plangebiet und seine Umgebung eine im Entwurf vorliegende Berechnung, die im Auftrag der Bezirksregierung erstellt wurde. Diese Berechnung stellt das Plangebiet als Überschwemmungsgebiet des Garather Mühlenbaches dar. Aufgrund von Stellungnahmen ist – laut mündlicher Auskunft – die Bezirksregierung zur Überzeugung gekommen, dass hier ggfs. ein Fehler in der Berechnung vorliegt. Sobald das Land Haushaltsmittel bereitstellt, wird die Berechnung auf neuer Grundlage neu durchgeführt.

Zwar haben die Grundstückseigentümer der Stadt Hilden eine „Freistellungserklärung“ hinsichtlich späterer Hochwasser-spezifischer Konsequenzen ausgestellt, eine verbindliche Aussage der Bezirksregierung ist dennoch erforderlich und – aus Sicht der Verwaltung – eine Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss.

Bei einem positiven Beschluss würden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt, für die Öffentlichkeit (also interessierte Bürgerinnen und Bürger) würde eine öffentliche Auslegung (Offenlage) durchgeführt. Diese Offenlage würde aller Voraussicht nach im ersten Quartal 2015 stattfinden können und gemäß BauGB mindestens einen Monat dauern.

gez.

B. Alkenings

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)		nein			
Produktnummer / -bezeichnung					
Investitions-Nr./ -bezeichnung:					
Haushaltsjahr:					
<b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b>		Pflichtaufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)
<b>Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:</b>					
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>	
<b>Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:</b>					
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>	
<b>Die Deckung ist gewährleistet durch:</b>					
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>	
<b>Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)</b>			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)	
<b>Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)</b>					
<b>Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?</b>			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)	
<b>Finanzierung:</b>					
<b>Vermerk Kämmerer</b>					