

Der Bürgermeister

Hilden, den 22.05.2009

AZ.: IV/61.1-253-Hol



Hilden

WP 04-09 SV 61/293

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 253 für einen Bereich zwischen Düsseldorfer Str./
Horster Allee/ Itterbach/ Stadtgrenze;
Änderung des Aufstellungsbeschlusses
Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	10.06.2009			
Rat der Stadt Hilden	24.06.2009			

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 253 vom 17.10.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) mit einem nach Westen erweiterten Plangebiet.

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hilden zwischen der Düsseldorfer Straße, der Horster Allee, dem Itterbach und der Stadtgrenze zu Düsseldorf. Es umfasst das Flurstück 335 und den westlichen Bereich des Flurstückes 369 in Flur 16 der Gemarkung Hilden.

2. Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung:
- 2.1 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 06.11.2008

Untere Wasserbehörde:

In der überarbeiteten Planung wurde ein mindestens 10,00 m breiter Streifen als Abstand zu den Gewässern in fast allen Bereichen eingehalten. Der Streifen zur Itter hin sollte allerdings zum Teil von Bepflanzung frei gehalten werden, da er dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband zur Dampfpflege dient. Da sich das Plangebiet in einem Außenbereich befindet, besteht zur Abwasserentsorgung die Möglichkeiten eine „wasserdichte Grube“ oder eine „Druckleitung“ zum öffentlichen Abwassernetz anzulegen. Dieses muss durch einen Anlagenfachplaner geprüft und durchgeführt werden. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass das Regenwasser versickert werden muss. Zudem sind alle Verkehrs- und Spielflächen in offenporigen Belagsarten auszuführen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Kreis regt die Schonung des besonders schutzwürdigen Bodens an.

Da sich nach der Prüfung verschiedener Alternativflächen im Hildener Stadtgebiet herausstellte, dass diese für eine Baseballanlage z.B. aus Gründen des Lärmschutzes oder der zu hohen Erschließungskosten nicht nutzbar sind, wird nun die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 253 überplant.

Es erfolgte auf Grund verschiedener Anregungen eine Verschiebung und Minimierung des Vereinsgebäudes und der Erschließungsflächen sowie der Wegfall der Tribüne, so dass der Versiegelungsgrad geringer wird. Das heißt, dass es im südlichen Bereich des Plangebietes keine festen Einbauten mehr gibt, sondern nur das zum größten Teil aus Rasenflächen bestehende Spielfeld. Die befestigten Teile des Spielfeldes bestehen aus versickerungsfähigem Material.

Die Anregungen zu den Boden schonenden Bautätigkeiten werden in die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 253 aufgenommen.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Auf die Flutlichtanlage wird nun verzichtet und sie wird durch eine Festsetzung ausgeschlossen. Auch auf die Nutzung des Parkplatzes bei 3M kann verzichtet werden, da mit dem Wegfall der Tribüne auf dem Gelände keine Kapazitäten mehr für 400 – 500 Zuschauer vorhanden sind. Es wird höchstens noch mit 100 Zuschauern gerechnet. Die nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem Gelände untergebracht.

Auf die Empfehlungen des Lärmgutachtens wird nun in den Hinweisen zum Bebauungsplan verwiesen. Zudem sind sie in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Kreisgesundheitsamt:

Da es nach Aussage des Vereins zurzeit nicht mehr vorgesehen ist, einen Gastronomiebetrieb auf dem Gelände zu betreiben, wurde das Lärmgutachten dahingehend nicht überarbeitet. Sollte irgendwann doch seitens des Vereins Interesse an einem solchen Betrieb bestehen, wird eine erneute Untersuchung erfolgen. Da der Verkehrsknotenpunkt frühzeitig ausgebaut werden muss und ein erneuter Umbau zu kostspielig ist, wurde hier der Fall eines Gastronomiebetriebes mit betrachtet.

Textliche Festsetzungen auf Grundlage des Lärm- und Verkehrsgutachtens sind nicht notwendig, da die Untersuchungen den Maximalausbau der Anlage betrachtet hatten. Eine weitere Vergrößerung der Anlage ist nicht möglich, da dies die Größe des Plangebietes im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen nicht zulässt. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird nun auf die Empfehlungen des Lärm- und Verkehrsgutachters verwiesen.

Da der Bau einer Flutlichtanlage nicht mehr geplant bzw. sogar ausgeschlossen wird, sind hier keine Festsetzungen notwendig.

Der Kreis weist auf schädliche Wirkungen in der Nähe von Hochspannungsfreileitungen hin. Da die Sportanlage zum einen nur halbjährlich genutzt wird und zum anderen nur einige Stunden hintereinander, wird die Wirkung der Leitung auf den Einzelnen als geringfügig eingestuft.

Untere Landschaftsbehörde:

Es wird vom Kreis darauf hingewiesen, dass, sollten aus artenschutzrechtlicher Sicht Maßnahmen erforderlich sein, diese auch im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Da auf Grund der Gefährdung verschiedener Tierarten auf den Bau der Flutlichtanlage verzichtet wurde und zudem die Ballfangzäune auf eine Höhe von nur noch 4,00 m beschränkt werden, konnte das inzwischen erstellte und nach den neuesten Planungsgegebenheiten überarbeitete Faunistische Gutachten keine Schädigung von Tierarten feststellen, die unter Artenschutz stehen, solange die Empfehlungen des Gutachtens befolgt werden. Diese Empfehlungen (frühzeitige Ersatzpflanzung für den Bereich der Wallhecke, in den ein Eingriff erfolgt) werden in den Bebauungsplan eingearbeitet, in dem im Maßnahmenbereich eine Fläche für Wald und gleichzeitig für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden und die zeitliche Abfolge der Anpflanzung festgesetzt wird.

Durch die Änderung der Planung, die unter anderem auch den Wegfall der Flutlichtanlage beinhaltet, wurde der Landschaftspflegerische Fachbeitrag erneuert. Da der Eingriff verringert wurde, konnte nun eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden. Die Ablehnung des Beirates von 2008 wurde zur Kenntnis genommen und führte unter anderem zu der jetzt vorliegenden Alternativplanung. Die überarbeitete Planung vergrößert nun den freien Uferbereich zur Itter. Durch den Wegfall der Flutlichtanlage und der niedrigeren Ballfangzäune wird die Tierwelt (insbesondere Insekten und Fledermäuse) geschont. Die Versetzung und Verkleinerung des Vereinsheims verbessert das Landschaftsbild gegenüber der Vorplanung. Dies wird durch Anpflanzung entlang der Itter unterstützt.

2.2. Schreiben der Stadt Düsseldorf vom 06.11.2008

Es wird seitens der Stadt Düsseldorf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Sportanlage bemängelt, da sie auch im Düsseldorfer Stadtgebiet wahrnehmbar sei.

Um das Landschaftsbild zu schonen wurden die Detailplanung der Anlage und damit auch die Ausweisungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 253 modifiziert. Das Vereinsgebäude wurde in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes verschoben und auf die Flutlichtanlage und die Tribüne wird verzichtet. Zudem soll nördlich längs der Itter ein Pflanzstreifen mit Bäumen und Feldgehölzen entstehen, um die Sportanlage mit der Gehölzpflanzung in das Landschaftsbild einzubinden.

Durch die Änderung der Planung, die unter anderem auch den Wegfall der Flutlichtanlage beinhaltet, wurde der Landschaftspflegerische Fachbeitrag erneuert. Da der Eingriff verringert wurde, konnte nun eine vollständige Kompensation des Eingriffs im Plangebiet erreicht werden.

Die verkehrsplanerischen Maßnahmen und der Erwerb von Flächen die im Eigentum der Stadt Düsseldorf sind, werden zu gegebener Zeit mit der Stadt Düsseldorf abgestimmt

2.3. Schreiben des BUND vom 10.11.2008

Der BUND verweist auf die negativen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung und eine Bebauung und der Ziele bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes und sieht

Defizite in der Untersuchung des Themas. Des Weiteren verweist er auf den Beschluss des Landschaftsbeirates.

Da das Planverfahren an sich dazu dient, die Planung zu untersuchen und zu bewerten, bzw. bewerten zu lassen, wurde inzwischen auf Grund verschiedener Anregungen die Detailplanung der Anlage überarbeitet. So wurde das geplante Gebäude nach Nordosten verschoben und verkleinert. Auf die Tribüne und die Flutlichtanlage wurde verzichtet und die Ballfangzäune wurden auf eine Höhe von 4,00 m minimiert. Der Abstand des Spielfeldes von dem Itterdamm beträgt in fast allen Bereichen 10,00 m. Der Eingriff in die im östlichen Plangebiet liegende Wallhecke wird durch die Neupflanzung von Gehölzen direkt neben der Wallhecke ausgeglichen. Der Eingriff in das Landschaftsbild und in den empfindlichen Bereich zwischen den Gewässern wird also minimiert. Durch den Verzicht auf die Flutlichtanlage wird die Fauna geschont.

Bezüglich der Einwände des Beirates und des ULAN-Ausschusses 1990/91 muss klar gestellt werden, dass auf der Fläche der heutigen Änderung ein Parkplatz geplant wurde, der auch bis jetzt als solcher im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Es wird also planerisch auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Ackerfläche sondern ein Parkplatz in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz umgewandelt. Der weit größere Bereich der damaligen südlichen Planung der Therme wird voraussichtlich mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt werden. Die Ablehnung des Beirates von 2008 wurde zur Kenntnis genommen und führte unter anderem zu der jetzt vorliegenden Alternativplanung. Die überarbeitete Planung vergrößert nun den freien Uferbereich zur Itter. Durch den Wegfall der Flutlichtanlage und der niedrigeren Ballfangzäune wird die Tierwelt (insbesondere Insekten und Fledermäuse) geschont. Die Versetzung und Verkleinerung des Vereinsheims verbessert das Landschaftsbild gegenüber der Vorplanung. Dies wird durch Anpflanzung entlang der Itter unterstützt.

Zu Pkt.1:

Die Untersuchung der natürlichen Gegebenheiten wird nach der Fertigstellung aller Gutachten (Insekten, Fauna, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) als ausreichend und umfangreich erachtet und bewirkten eine Änderung der Planung.

Zu Pkt.2:

Der Punkt 5.6 wird in der Begründung zum Bebauungsplan parallel zur Flächennutzungsplanbegründung hinsichtlich der Umplanung ergänzt. Die angesprochene Lärmproblematik hatte in den anderen untersuchten Bereichen in Hilden insofern eine andere Qualität, dass dort die rechtlich tolerierten Lärmpegel überschritten wurden. Das ist in dem Plangebiet deutlich nicht der Fall, wie das Gutachten herausfand. Da die möglichen Zuschauerplätze mit der Umplanung deutlich reduziert wurden, wird der Lärm noch weiter reduziert.

Zu Pkt.3:

Die Anlage in Düsseldorf, auf die verwiesen wurde, ist laut der Hilden-Wains nicht ausreichend für den normalen Ligabetrieb sowie für den Trainingsbetrieb von mehreren Vereinen. Sollten die Hilden-Wains nicht bis zur nächsten Saison einen festen Platz für die Ligaspiele nachweisen, können sie als Mannschaft nicht mehr in der Liga spielen.

Zu Pkt.4:

Inzwischen liegen alle notwendigen Unterlagen vor und sind schon seit einigen Monaten im Internet oder im Rathaus einsehbar. Soweit sie nicht durch die Umplanungen ganz aktuell sind. Alle Unterlagen werden während der Offenlage einsehbar sein.

Laut der artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Diplomökologen wird die Ackerfläche durch ihre zurzeit intensive Nutzung nicht als besonders relevant als Jagdhabitat für die verschiedenen Tierarten gesehen.

Durch die bereits beschriebenen Änderungen der Planung wird das Gefährdungspotential für die Fauna wesentlich herunter gesetzt. Auch die am stärksten betroffene Wasserfledermaus wird durch den nur noch 4,00 m hohen Zaun mit dahinter liegender Abpflanzung durch Gehölze weniger gefährdet. Für den Erhalt der Zwergfledermaus werden Ersatzpflanzungen für die Einschnitte in die Wallhecke im Bebauungsplan festgesetzt, so dass die Hecke funktionell erhalten bleibt. Durch den Wegfall der Flutlichtanlage ist eine Gefährdung von Insekten nur noch geringfügig, da sie nicht mehr an die Lichtquelle fliegen und dort als

Nahrungsquelle für andere Tierarten dienen.

Zu Pkt.5:

Die Begründung wird zum Offenlagebeschluss um die noch offenen Bereiche ergänzt, da nun alle notwendigen Gutachten vorliegen.

Zu Pkt.6:

Bezüglich der Kompensation haben sich durch die Änderungen des Projektes auch Änderungen in der Berechnung ergeben. Da der Eingriff verringert wurde und einige Flächen ökologisch aufgewertet werden (gem. des Landschaftspflegerischen Begleitplanes), ist im Plangebiet kein Defizit zu verzeichnen. Der Eingriff in die Wallhecke wird durch eine Aufforstung im Plangebiet gesondert kompensiert.

2.4 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes vom 06.11.2008 und 16.12.2008

Zu Pkt.1: Das Thema Geruchsbelästigung ist nicht Thema des Bebauungsplanverfahrens, da die ausgewiesene „Grünfläche“ keinen Schutzanspruch hat.

Zu Pkt. 2 und 3: Da durch den Wegfall der Tribüne auch nicht mehr die hohen Zuschauerzahlen erwartet werden, wird der Parkplatz von 3M nicht mehr benötigt und das Gelände komplett von der Zufahrtsstraße erschlossen.

Zu Pkt. 4 und 5 bzw. Schreiben vom 16.12.2009: Es wird nun im Bebauungsplan ein 10,00 m breiter Streifen längs des Itterdeiches von Überbauung und Bepflanzung frei gehalten. In dem vom BRW angegebenen Überschwemmungsbereich, der auch in die Planung eingetragen wurde, ist lediglich das Spielfeld untergebracht und keine festen Einbauten. Sollte die Fläche überschwemmt werden, wird die Wiederherstellung des Spielfeldes durch den Verein erfolgen und finanziert.

Bezüglich der vertraglichen Regelung zur Ersatzaufforstung der Wallhecke sowie des notwendigen Flächenerwerbs durch die Stadt Hilden (ca. 1063 m²), wird die Stadt den BRW gesondert anschreiben.

2.5 Schreiben des Landesbetriebes Straßen.NRW. vom 29.10.2008

Alle verlangten Unterlagen wurden nach Erhalt des Schreibens zugesandt. Die genaue Ausführung der Zufahrtsstraße sowie die Notwendigkeit und evtl. Durchführung eines Sicherheitsaudits sind Bestandteil der Ausführungsplanung und nicht des Bebauungsplanverfahrens. Die Ausführung wird natürlich mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW. abgestimmt.

2.6 Schreiben der Rheinbahn AG vom 11.11.2008

Auf Grund einer veränderten Planung wird von einer verminderten Zuschauerzahl (ca. 100) ausgegangen, so dass für die Neueinrichtung einer Bushaltestelle keine Notwendigkeit mehr gesehen wird. Zudem soll bei großen Sonderveranstaltungen vom Verein ein Busshuttle zur Verfügung gestellt werden. Die Bushaltestelle „Brockenstraße“ auf Düsseldorfer Stadtgebiet, die von der Linie 784 angefahren wird, ist nur ca. 650 m Gehwegentfernung von der Anlage entfernt.

2.7 Schreiben von Infracor vom 28.10.2008

Die Leitung mit ihren Schutzstreifen ist in dem Bebauungsplan dargestellt. In einem Hinweis im Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass im Bereich der Leitungen und ihrer Schutzstreifen alle, auch genehmigungsfreie, bauliche Maßnahmen mit dem Leitungsträger abzustimmen sind. Zudem wurde das Verbot von Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifen textlich festgesetzt.

2.8 Schreiben der Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH vom 10.11.2008

Die Leitung mit ihren Schutzstreifen ist in dem Bebauungsplan dargestellt. In einem Hinweis im Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass im Bereich der Leitungen und ihrer Schutzstreifen alle, auch genehmigungsfreie, bauliche Maßnahmen mit dem Leitungsträger abzustimmen sind. Zudem wurde das Verbot von Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifen textlich festgesetzt.

2.9 Schreiben der RWE Netzservice GmbH vom 05.11.2008

Die Leitungstrasse ist im Bebauungsplan eingetragen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist es lediglich möglich, genehmigungsfreie Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Sportanlage zu errichten. In einem gesonderten Hinweis im Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass im Bereich der Leitungen und ihrer Schutzstreifen alle, auch genehmigungsfreie, bauliche Maßnahmen mit dem Leitungsträger abzustimmen sind.

2.10 Schreiben der WINGAS GmbH vom 07.11.2008

Die Leitung mit ihren Schutzstreifen ist in dem Bebauungsplan dargestellt. In einem Hinweis im Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass im Bereich der Leitungen und ihrer Schutzstreifen alle, auch genehmigungsfreie, bauliche Maßnahmen mit dem Leitungsträger abzustimmen sind. Zudem wurde das Verbot von Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifen textlich festgesetzt.

3. Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 253 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hilden zwischen der Düsseldorfer Straße, der Horster Allee, dem Itterbach und der Stadtgrenze zu Düsseldorf. Es umfasst das Flurstück 335 und den westlichen Bereich des Flurstückes 369 in Flur 16 der Gemarkung Hilden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom 25.05.2009 zugrunde.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer	120101	Bezeichnung	Verkehrsflächen und Brücken
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:			
Haushaltsjahr:	2010		

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

<u>Kostenstelle</u>	<u>Kostenträger</u>	<u>Konto</u>	<u>Betrag €</u>	
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:				
<u>Kostenstelle</u>	<u>Kostenträger</u>	<u>Konto</u>	<u>Betrag €</u>	

Der Ansatz für Baseballanlagen (rd. 537.000 Euro) ist im Zuge der Haushaltsplanberatungen in das Jahr 2010 geschoben worden, weil im Zusammenhang mit dem Projekt noch Klärungen erfolgen müssen.

Finanzierung:

Vermerk Kämmerer:

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 253 wurde bereits am 17.10.2007 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden aufgestellt. Parallel wurde auch 45. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Ziel der Planverfahren ist es, die Errichtung einer Soft- und Baseballanlage im Plangebiet zu ermöglichen.

Im April 2008 wurde im Stadtentwicklungsausschuss der Gestaltungsentwurf zur Anlage vorgestellt. Auf Grundlage dieses Gestaltungsplanes wurde das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung weitergeführt. Gleichzeitig wurden verschiedene Fachgutachten eingeholt. Mit dem Planentwurf der Änderung wurden die Bürger und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Das Protokoll zur Bürgeranhörung liegt der Sitzungsvorlage bei.

Da sowohl in der Bürgeranhörung als auch von den Trägern öffentlicher Belange verschiedene Anregungen kamen, sowie auch die faunistischen Fachgutachten eine Gefährdung verschiedener Tierarten durch die Planung sahen, war eine Umplanung notwendig. Der Bergisch-Rheinische Wasserverband machte darauf aufmerksam, dass es sich nördlich der Itter um einen Überflutungsbereich handelt (in der Planzeichnung dargestellt), der nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden sollte. Aufgrund dessen wurde das Vereinsheim an einer anderen Stelle geplant und auf die Tribüne verzichtet. Ein weiterer Anlass zum Verzicht auf die Tribüne für bis zu 500 Zuschauer war die Sicherung eines geeigneten Parkplatzes. Längs der Itter wird nun in der überarbeiteten Planung ein 10,00 m breiter Streifen für einen evtl. einmal notwendigen Ausbau des Deiches und zum Bearbeiten der Deichanlage frei gehalten. Auf Grund dieser Umplanungen muss die gesamte Anlage etwas nach Nordosten verschoben werden. Dies bringt wiederum einen Eingriff in die im westlichen Bereich liegende Wallhecke mit sich. Um hier einen Ausgleich zu gewährleisten, wurde dieser Bereich mit in das Plangebiet einbezogen, so dass der Aufstellungsbeschluss geändert werden muss. Die Wallhecke und ein neu aufzuforstender Bereich östlich der Wallhecke werden nun im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Wald dargestellt.

Sollte der Offenlagebeschluss gefasst werden, könnte der Bebauungsplan im Juli/ August 2009 im Rathaus ausliegen.

Gez. Günter Scheib