

# Der Bürgermeister

Hilden, den 19.10.2009

AZ.: IV/61.1 57A,3.Änd\_ISR Haan/ Groll

**WP 09-14 SV 61/005**



**Hilden**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57A, 3.Änderung (VEP Nr.12)  
für den Bereich Werner-Egk-Straße / Schumannstraße / Molzhausweg  
(Friedenskirche);  
Abhandlung der Anregungen  
Beschluss des Durchführungsvertrages  
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	11.11.2009			
Rat der Stadt Hilden	25.11.2009			

**Beschlussvorschlag:**

**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:**

**1. die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wie folgt abzuhandeln:**

**1.1 Schreiben des BUND vom 17.08.2009**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Umweltbericht erstellt worden ist, der zusammen mit dem Bebauungsplan-Entwurf und der Begründung öffentlich ausgelegt worden ist.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Das geltende Baurecht ermöglicht eine Versiegelungsrate von 60% gemäß § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Durch die Neuplanung wird eine Versiegelungsrate von bis zu 65,5 % ermöglicht. Rechtlich gesehen wird die Versiegelung nicht wie vom Einwender beschrieben von 53 auf 65,6 % sondern lediglich um 5,6 % erhöht.

Bei der Beurteilung des Eingriffs ist im Falle einer Planänderung nicht der Bestandszustand des Plangebietes als Vergleichsgröße anzusetzen, sondern es sind nach geltendem Recht bereits zulässige Eingriffe den neuen Eingriffen gegenüberzustellen. Nach derzeitigem Planungsrecht könnte im Plangebiet bereits über das derzeit tatsächlich vorhandene Maß, bis zu einem Wert von 60 % versiegelt werden. Ein Vergleich mit dem Ist-Zustand ist demnach rechtlich nicht korrekt.

Es sind zu großen Teilen versiegelte Flächen im Plangebiet bereits im Bestand vorhanden. In den Freibereichen, vor allem der Kindertagesstätte, haben Arbeiten zur Geländemodellierung u. dgl. stattgefunden, so dass der natürliche Schichtaufbau des Bodens zum größten Teil nicht mehr vorhanden ist, auch wenn im Plangebiet Grünbereiche vorhanden sind, die optisch einen gesunden Bodenaufbau vermuten lassen.

Zudem sind prinzipiell die Umnutzung bzw. Wiedernutzung und Nachverdichtung von innerstädtischen Standorten zu fördern und werden auch durch den § 1a Abs. 2 BauGB explizit gefordert. Die Alternative für eine bauliche Entwicklung stellte ansonsten die Inanspruchnahme von Böden außerhalb des derzeitigen Siedlungsgebiets dar, die tatsächlich bisher, abgesehen von ggf. landwirtschaftlicher Nutzung, nicht von anthropogener Überformung betroffen waren. Somit sollte die Überformung in den Innenbereichen den Vorzug vor der Inanspruchnahme der Außenbereiche gestellt werden, was mit der vorliegenden Planung der Fall ist.

Zudem gibt es für die Evangelische Kirchengemeinde keine Standortalternative, wenn sie ihre Angebote und Funktionen in Hilden weiter in ausreichendem Umfang wahrnehmen will. Dazu ist die Konzentration der kirchlichen Nutzungen auf einer kleineren Fläche und die wohnbauliche Nutzung der nicht mehr benötigten Flächen durch einen Investor und in diesem Zuge die Reinvestition der Grundstückserlöse für den Umbau und die Sanierung des Gemeindezentrums zwingend erforderlich.

In dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung, sind die Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Umweltbelangen tabellarisch aufgelistet. Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes Wechselbezüge. Es bestehen z.B. Wechselbezüge zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, jedoch sind die Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung für den Zusammenhang Boden und Wasser nicht erheblich. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen darzustellen, wurden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft und in

der Tabelle abgebildet. Wie die Tabelle zeigt, sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern festgestellt worden.

Die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht gefolgt. In dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung integriert. In dieser Bilanzierung wird ersichtlich, dass aus naturschutzfachlicher Sicht die durch die Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden können. Des Weiteren sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits Minderungsmaßnahmen integriert. Hier sind die Klimaschutzmaßnahmen durch die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes und der Schaffung von KfW-40-Standards bei den Neubauten, die Minderung der Versiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien sowie grünordnerische Festsetzungen zu nennen. Als grünordnerische Maßnahme ist u.a. der Erhalt einiger Bäume im Plangebiet anzuführen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in Bezug auf das Orts- und Straßenbild von Bedeutung. Die Auswahl der Gehölze erfolgte ferner nach der Standortgerechtigkeit, Nadelgehölze sind somit an dem Standort nicht als zu erhaltend eingestuft worden. Somit wurden auch nicht die vom Einwander benannten Nadelgehölze zum Erhalt festgesetzt. Die Baumgruppe im Nordwesten wird durch die Notwendigkeit der Zufahrt und der Garagen an diesem Standort überplant und entfällt. Um die räumliche Wirkung dieser wegfallenden Gehölze zu kompensieren, wurde eine Pflanzfestsetzung längs des Molzhausweges vorgenommen. Hier ist die Pflanzung einer Heckenstruktur sowie eines Hochstammes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

## 1.2 Schreiben des Kreises Mettmann vom 12.08.2009

Die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen und wurden in der Planung berücksichtigt. In dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung, wurden ergänzende Aussagen zum Immissionsschutz getroffen. Zur Einschätzung und Konkretisierung der Verkehrslärmsituation wurde auf die gesamtstädtische Lärmkartierung (Lärmkartierung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden in Verbindung mit der Kartierung im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie – Straßenverkehrslärmemissionen – April 2008, Grasy + Zanolli, Köln) der Stadt Hilden zurückgegriffen. Aus der Lärmkartierung ist für das Plangebiet eine Hintergrundbelastung im Bestand ersichtlich, die sich vorwiegend durch die Bundesautobahn BAB 3, die Hochdahler Straße und die Gerresheimer Straße ergibt. Durch die Planung wird eine geringfügig höhere Verkehrsbelastung und somit verkehrsinduzierten Lärmimmissionen für den Bereich längs der Schumannstraße und Werner-Egk-Straße durch die Planung mit 14 neuen Wohneinheiten in einer Reihenhausbebauung und 7 altengerechten Wohneinheiten sowie eine Wohngruppe in dem Wohnkomplex im östlichen Anschluss an die Friedenkirche erwartet. Es werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen erwartet, da auch keine Verdoppelung der Verkehrsstärken prognostiziert wird. Ferner wird darauf hingewiesen, dass unter Voraussetzung der bestehenden Anforderungen nach Energieeinsparungsverordnung und der geplanten Bauweise als KfW-40-Standort ohnehin z.B. Fenster verwendet werden müssen, die wegen ihrer wärmedämmenden Eigenschaften auch schalldämmende Wirkungen besitzen, die i. d. R. bereits der Schallschutzklasse III nach DIN 4109 entsprechen.

In Bezug auf die durch die Kindertagesstätte resultierenden Lärmemissionen wurde eine Immissionsschutzuntersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik vorgenommen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die von den Außenanlagen der Kindertagesstätte ausgehenden Lärmemissionen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsschutzrichtwerte sowohl nach der TA-Lärm als auch der Freizeitlärmrichtlinie führen.

1.3 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 14.08.2009

Die Hinweise der Stadtwerke Hilden wurden aufgenommen und in der Planung berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die voraussichtliche Lage des geplanten Blockheizkraftwerkes nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurde. Derzeit wird ein alternativer Standort innerhalb des Gemeindezentrums Friedenskirche untersucht. Die genaue Lage des Blockheizkraftwerkes wird zwischen Vorhabenträger und den Stadtwerken Hilden abgestimmt.

- 1.4 Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen 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 24.06.2009 (Sitzungsvorlage WP 04-09 SV 61/294) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.1 bis 1.3 keine Änderungen vorgenommen wurden. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 24.06.2009 verwiesen.

2. **dem als Anlage beigefügten Durchführungsvertrag zuzustimmen, und**

3. **der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12) wird gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der z.Zt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung beschlossen.**

Das Plangebiet liegt im Hildener Norden und wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung an der Händelstraße, im Westen durch den Molzhausweg, im Süden durch die Schumannstraße sowie im Osten durch die Werner-Egk-Straße. Davon betroffen ist das Flurstück 1578 der Flur 8 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 05.10.2009 zugrunde.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden wurde am 10.06.2009 und im Rat der Stadt Hilden am 26.06.2009 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12), für den Bereich Werner-Egk-Straße/Schumannstraße/Molzhausweg (Friedenskirche) beschlossen.

In der Zeit vom 14.07.2009 bis einschließlich dem 28.08.2009 wurde eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Eine Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Hilden. Parallel zu der öffentlichen Auslegung wurde in der Zeit vom 14.07.2009 bis einschließlich dem 17.08.2009 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Bauleitplanentwurf, der Begründung und dem Umweltbericht mit Schreiben vom 03.07.2009 und ergänzend vom 03.08.2009 beteiligt.

Aus den Anregungen der Bürger und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergab sich keine Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf grundlegend zu überarbeiten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, die Eingriffe in den Boden- und Naturhaushalt zu reduzieren und weitere Minderungsmaßnahmen festzusetzen. Im Bebauungsplan werden bereits umfangreiche Minderungsmaßnahmen vorgesehen, die durch die Planung verursachten Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert. Vor diesem Hintergrund wird den Anregungen nicht gefolgt.

Ferner wurden vom Kreis Mettmann Anregungen in Bezug auf den Immissionsschutz getätigt. Den Anregungen wurde gefolgt und es wurde eine Konkretisierung des Umweltberichtes aufgenommen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der von den Außenanlagen der Kindertagesstätte ausgehenden Lärmemissionen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung kann festgehalten werden, dass an den nächstgelegenen Wohngebäuden die Immissionsschutzrichtwerte nach TA-Lärm und der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden können.

Weitere Hinweise wurden von Leitungsbetreibern (RWE, Stadtwerke Hilden) eingebracht, die Hinweise wurden bei der Planung bzw. werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Weitere Stellungnahmen wurden von den Fachämtern der Stadt Hilden zur Planung eingereicht. In Anlehnung an diese Stellungnahmen wurde die Anordnung der Stellplätze, einzelner Carports sowie der privaten Erschließung geringfügig in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert, um insbesondere die Parkmöglichkeiten in den umliegenden Straßen weitgehend aufrecht zu erhalten. Ferner wurde eine zusätzliche Bodenuntersuchung durch das Ingenieurbüro Müller aus Hilden durchgeführt, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen. Im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens wurde auch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann beteiligt. Der von der Unteren Bodenschutzbehörde vorgetragene Anfangsverdacht zu Altablagerung im Nordwesten des Plangebietes konnte durch die Bodenuntersuchung nicht bestätigt werden. Die neuen Erkenntnisse aus der Bodenuntersuchung führen dazu, dass eine Teilversickerung des Niederschlagswassers erfolgen kann. Eine Regelung hierzu ist im Durchführungsvertrag getroffen. Des Weiteren wurde in Anlehnung an die Stellungnahmen der Fachämter eine Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen, eine nachrichtliche Kennzeichnung des Blockheizkraftwerkes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie eine konkrete Benennung der Vorhabenträger in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen.

In dieser Sitzungsvorlage wird ein Vorschlag zur Abhandlung der eingegangenen Anregungen zur Beratung vorgelegt. Im Rahmen dieser Abhandlung wurde die Planzeichnung, die Begründung und der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung, geringfügig

geändert. Die Änderungen wurden unter Beteiligung der derzeitigen und zukünftigen Grundstückseigentümer vorgenommen und sind in der Begründung entsprechend markiert.

Zum Durchführungsvertrag ist zu erläutern, dass die im Rat der Stadt Hilden vertretenen Parteien vorab eine Ausfertigung des Durchführungsvertrages mit allen dazu gehörigen Anlagen erhalten haben.

(Horst Thiele)