

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 02.09.2019
AZ.: IV/61.1_FNP_Änd. 52_Pe

WP 14-20 SV 61/233

Beschlussvorlage

52. Flächennutzungsplanänderung für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus): Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger Offenlagebeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein ☐ noch nicht zu übersehen
Personelle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein ☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	20.11.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	11.12.2019	Entscheidung

Anlage 1: Stellungnahmen_gesamt
Anlage 2: Stellungnahme_Bezirksplanungsstelle
Anlage 3: Bürgeranhörung_Protokoll
Anlage 4: Entwurf der Begründung und Umweltbericht
Anlage 5: Plandarstellung der 52. FNP-Änderung
SV komplett

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

1. **die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:**
 - 1.1 Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf vom 06.03.2019
Die FNP-Änderung wird mit Blick auf die Sicherung des Gewerbestandortes unterstützt.
Stellungnahme:
Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.2 Schreiben der GASCADE Gastransport GmbH vom 14.03.2019
Gegen die Flächennutzungsplanänderung werden keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass von der Planung eine Erdgasleitung (GASCADE Gastransport GmbH) und eine LWL Trasse (WINGAS GmbH) betroffen sind. Das heißt, dass bei der Durchführung der Baumaßnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A (VEP Nr. 22) die beigefügten Auflagen und Hinweise zum Schutz der Leitungen beachtet werden müssen.
Stellungnahme:
Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich dabei kein Handlungsbedarf. Die Hinweise werden hier somit zur Kenntnis genommen.
 - 1.3 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 19.03.19
Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.
Stellungnahme:
Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.4 Schreiben des bergisch-rheinischen Wasserverbands (BRW) vom 20.03.19
Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Bedenken.
Stellungnahme:
Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.5 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.04.19 (und Ergänzung vom 16.04.19)
Gegen die Flächennutzungsplanänderung werden keine Bedenken vorgebracht.
Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass das Plangebiet teilweise (Straßenflächen der Straße Diekhaus) im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt, woraus aber keine Konsequenzen für das Verfahren entstehen.
Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden nicht überplant.
In Bezug auf die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung wird auf die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) verwiesen.
Stellungnahme:
Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.6 Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 09.04.19
Aus forstlicher Sicht wird der Flächennutzungsplanänderung nicht widersprochen.
Stellungnahme:
Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben des B.U.N.D Ortsgruppe Hilden vom 09.04.19

Die Flächennutzungsplanänderung wird abgelehnt und es werden folgende Bedenken vorgebracht:

a) Die weitere Versiegelung greife in einen heute bestehenden regionalen Grünzug ein, welcher einerseits für die Kalt- und Frischluftzufuhr, aber auch für die überregionale Biotopvernetzung von Bedeutung sei. Es wird gefordert, den Grünzugstreifen entlang der A46 in seiner heutigen Breite zu erhalten.

Stellungnahme:

- Auf Ebene des Flächennutzungsplanes bleibt der Grünzug entlang der A 46 gänzlich erhalten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf.
- Bezüglich der heutigen Biotopstrukturen heißt es in dem Entwurf des Umweltberichts zur 52. Flächennutzungsplanänderung:

„Das Plangebiet ist heute größtenteils anthropogen überformt. Das Gelände der Tennis- und Golf-Ranch wird intensiv genutzt.

Der Geltungsbereich an sich weist, aufgrund der aktuellen Nutzung, eine geringe biologische Vielfalt auf. Von Relevanz im örtlichen Biotopverbundsystem sind die umliegenden Gehölzstrukturen bzw. die süd-westlich verortete Wiesenfläche, die außerhalb des Plangebietes der 52. Flächennutzungsplanänderung liegen.“ (vgl. S. 16).

Diese Feststellungen werden durch die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bestätigt.

- Für die Planung des Bebauungsplanes Nr. 204A (VEP 22) wurde ein klimaökologisches Gutachten erarbeitet. Das Büro GEO-NET kommt zu dem Schluss, dass aus klimaökologischer Sicht bei der Realisierung der Planung der Kaltluftvolumenstrom lediglich in Ost-West-Richtung zur Halle entlang der Grünflächen verringert wird, jedoch die Änderungen des Kaltluftvolumenstroms aus klimaökologischer Sicht als nicht erheblich eingestuft werden. Laut Gutachter bleibt die klimaökologische Funktion des Grünzuges für die angrenzenden Siedlungen von Erkrath und Hilden (trotz Hallenbebauung) im Wesentlichen erhalten. Für westlich gelegene Wohngebiete der Stadt Düsseldorf ist nach den Ergebnissen mit keiner Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms zu rechnen.

b) Es wird behauptet, dass die angestrebte Flächennutzungsplanänderung keiner konzeptionellen Stadtplanung folge. Zudem wird bemängelt, dass keine anderen städtebaulichen und im Sinne der Nachhaltigkeit sinnvollen Nutzungen geprüft wurden.

In diesem Zusammenhang wird auf das nahegelegene Gewerbegebiet „Giesenheide“ verwiesen, welches noch Kapazitäten besäße. Fehlende qualitative Anforderungen bei dem Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22), wie z.B. eine Arbeitsplatzquote oder eine Durchgrünung wie in der „Giesenheide“ werden bemängelt.

Stellungnahme:

- Die im Plangebiet vorhandene Nutzung der Tennis- und Golf-Ranch soll zeitnah aus persönlichen Gründen aufgegeben werden. Dieser heute bereits (aufgrund der Nähe zur A46) stark verlärmte Standort eignet sich aufgrund seiner Lage nicht für eine Wohnnutzung, wohl aber für eine Gewerbenutzung. Die sehr gute Anbindung an die Autobahn, aber auch die ausgelagerte Position am Stadtrand, machen das Gebiet attraktiv für einen Gewerbepark. Das städtebauliche Konzept ist somit schlüssig.

Vor allem vor dem Hintergrund, dass in der „Giesenheide“ die Zielgruppe von Eigentum suchenden Gewerbetreibenden angestrebt wird, soll zukünftig hier die Zielgruppe der Mietverhältnisse anstrebenden Firmen mit großen Flächenansprüchen angesprochen werden. Die Stadt Hilden baut damit ihr Angebot aus und wird unterschiedlichsten Ansprüchen der Gewerbetreibenden gerecht.

Die genannten Qualitätsmerkmale in der „Giesenheide“ sind zum Teil auch der Grund, warum dort noch Flächen zur Verfügung stehen. Dort wäre der angestrebte Gewerbe-

park nicht realisierbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) beinhaltet durch seine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aber ebenfalls Qualitätsmerkmale, um das Funktionieren und die Verträglichkeit des Projektes zu sichern. Beispielsweise sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu schützen. Zudem sind Speditionen und Logistikbetriebe nicht zulässig, was zusätzliche Verkehrsbewegungen in einem vertraglichen Rahmen halten soll.

c) Es wird die Frage nach dem Ausgleich von Freiflächen (Luftaustausch) gestellt und eine umfassende Bewertung unter Heranziehung des Klimagutachtens (2009) und des LANUV-Gutachtens zu Hitzeinseln (2018) gefordert. Es bestehe die Befürchtung, die geplante massive Bebauung würde die stadtklimatischen Bedingungen verschärfen.

Im Weiteren wird (auszugsweise) aus dem Umweltbericht zur 52. FNP-Änderung zitiert, um die Sensibilität der klimatischen Situation im Plangebiet zu unterstreichen.

„Die hiesigen Siedlungsflächen werden zwar als „klimatisch günstige Siedlungsräume“ (blau eingefärbte Flächen) klassifiziert, sie gelten aber dennoch als hoch empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen, sodass Austauschbarrieren und eine weitere Verdichtung zu vermeiden sind.“ (vgl. Umweltbericht S. 23)

Es würden von der Stadt trotz dieser Aussage keine Konsequenzen gezogen.

Stellungnahme:

- Wie im Umweltbericht zur 52. Flächennutzungsplanänderung richtig zitiert, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Siedlungsbereich, d.h. dass dieser bereits auch baulich intensiv genutzt wird. Die umliegenden Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht berührt. Die betroffenen Flächen werden auch weiterhin von der Kaltluftentstehung im Umfeld profitieren und Einwirkungsbereiche der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung aufweisen. Aufgrund dessen ist die Bildung von Hitzeinseln in diesem Bereich nicht zu befürchten.

Tatsächlich weisen diese Siedlungsflächen laut dem stadtweiten Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden“ (2009) keine hohe, sondern nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Dieser Fehler im Entwurf wurde im Umweltbericht zur 52. Flächennutzungsplanänderung korrigiert.

Zum zitierten LANUV-Gutachten ist festzuhalten, dass aus der Gesamtbetrachtung der Klimaaanalyse hervorgeht, dass ca. 70% der Hildener Gesamtbevölkerung unter großer Hitzebelastung leiden. Sie stellt Hilden als Gesamtgebiet bezüglich dieser Belastung auf eine Stufe mit den umliegenden Großstädten. ([http://www.klimaanpassung-](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/index.html?feld=Analyse¶m=Betroffene%20Bev%C3%B6lkerung%20pro%20Gemeinde%20in%20Prozent%20-%20ung%C3%BCnstige%20und%20sehr%20ung%C3%BCnstige%20thermische%20Situation%20Klimaanalyse%20Gesamtbetrachtung)

[te.nrw.de/index.html?feld=Analyse¶m=Betroffene%20Bev%C3%B6lkerung%20pro%20Gemeinde%20in%20Prozent%20-%20ung%C3%BCnstige%20und%20sehr%20ung%C3%BCnstige%20thermische%20Situation%20Klimaanalyse%20Gesamtbetrachtung](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/index.html?feld=Analyse¶m=Betroffene%20Bev%C3%B6lkerung%20pro%20Gemeinde%20in%20Prozent%20-%20ung%C3%BCnstige%20und%20sehr%20ung%C3%BCnstige%20thermische%20Situation%20Klimaanalyse%20Gesamtbetrachtung))

Dieses Ergebnis muss jedoch relativiert werden, wenn man das Zustandekommen dieser Karte in Betracht zieht. Die Karte stellt die thermische Situation in einem Raster von 100m x 100m dar. Sie soll nur Orientierungswerte liefern und geht vereinfachend von einer auf der gesamten Siedlungsfläche einer Gemeinde einheitlichen Bevölkerungsdichte bzw. einer gleichmäßigen Einwohnerverteilung aus. Die Abschätzung der Anzahl der von bestimmten Belastungen betroffenen Menschen ist somit mit Ungenauigkeiten verbunden. Diese müssen im Einzelfall vor Ort auf Ebene von Stadtbezirken, Quartieren oder Straßenzügen konkretisiert werden.

Die vom LANUV ebenfalls erstellte Klimatopkarte (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/index.html?feld=Analyse¶m=Klimatopkarte>) betrachtet das Stadtgebiet differenzierter. Diese relativiert die Aussage der vorgenannten Karte. Hier wird für einen großen Teil des Hildener Stadtgebietes ein „Stadtrandklima“ und nur in Bereichen um die Fußgängerzone tatsächlich ein „Stadtklima“ bzw. „Innenstadtklima“ dargestellt. Die Zuordnung der verschiedenen Klimatotypen dient dazu, dass städtische Bereiche

erfasst werden, für die von einer hohen Betroffenheit während Hitzesituationen und damit einer erhöhte Anfälligkeit gegenüber klimawandelbedingten Temperaturerhöhungen auszugehen ist. Das Plangebiet liegt nicht in Klimatoptypen, die als „gefährdeter“ Bereich anzusehen wären.

Wie oben bereits erläutert, wurde für die Planung des Bebauungsplanes Nr. 204A (VEP 22) ein klimaökologisches Gutachten erarbeitet. Das Büro GEO-NET kommt zu dem Schluss, dass für die angrenzenden Siedlungen von Erkrath und Hilden (trotz Hallenbebauung) die klimaökologische Funktion des Grünzuges im Wesentlichen erhalten bleibt. Für westlich gelegene Wohngebiete der Stadt Düsseldorf ist nach den Ergebnissen mit keiner Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms zu rechnen.

d) Der in der Bürgeranhörung am 14.03.19 vorgestellte Bebauungsplanentwurf habe deutlich gemacht, dass Eingriffe in Schutzzonen des dortigen geschützten Landschaftsbestandteils (Wald) und in Gewässerbereiche mit der Planung einhergehen würden. Dies wird als unakzeptabel, vermeidbar und nicht genehmigungsfähig bezeichnet.

Weiterhin wird auf das „Verschlechterungsverbot“ und die Notwendigkeit zur „Herstellung des guten ökologischen Zustandes“ nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hingewiesen. Die geplanten Maßnahmen in Bezug auf den Hühnerbach würden diesen Zielsetzungen widersprechen.

Stellungnahme:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22), ist im Gegensatz zum Flächennutzungsplan parzellenscharf. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind geringfügige Eingriffe in den bewaldeten Bereich entlang der Autobahn erkennbar, was auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht der Fall ist. Diese Eingriffe werden aber auf Ebene des Bebauungsplans ausgeglichen.

Der Landesbetrieb Wald und Holz hat zum Bebauungsplan ebenfalls Stellung genommen und einen „eins zu eins“ Ersatz für den durch die Planung entfallenen Anteil (0,58 ha) an Wald gefordert. Dies wird ebenfalls im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die in dem Entwurf des Umweltberichts genannten geplanten Maßnahmen den Hühnerbach betreffend sind mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW) abgestimmt und rufen auf Ebene der 52. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei den verantwortlichen Fachbehörden keine Bedenken hervor.

Insgesamt kann den Anregungen der BUND-Ortsgruppe Hilden daher nicht gefolgt werden.

1.8 Schreiben der Stadt Erkrath vom 10.04.19

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird begrüßt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 52. Flächennutzungsplanänderung.

Stellungnahme:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.9 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW (Regionalniederlassung Niederrhein) vom 16.04.19

Es wird auf die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) verwiesen. In dieser wird auf die Notwendigkeit der Sicherung der Erschließung des Plangebietes hingewiesen. Zudem muss gewährleistet werden, dass die zusätzlichen verkehrlichen Belastungen leistungsfähig abgewickelt werden können.

Stellungnahme:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) betreffenden Punkte werden auf Ebene des Bebauungsplanes abgehandelt.

1.10 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW (Außenstelle Köln) vom 03.06.19

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Überplanung der Anbauverbotszone aus straßenplanerischer Sicht grundsätzliche Bedenken bestünden. Die Inhalte des beigelegten Merkblattes (Allgemeine Forderungen BAB) seien in jedem Falle zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Diese Aussagen beziehen sich auf das gleichzeitig durchgeführte Bebauungsplanverfahren. Die 52. FNP-Änderung überplant die Anbauverbotszone nach §9 Abs. 1 FStrG nicht. Der 40m-Abstand gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn ist nicht Teil des Änderungsbereiches.

Die beigelegte Skizze verdeutlicht, dass der Landesbetrieb Straßen NRW von einer Deckungsgleichheit der Plangebiete auf beiden Ebenen ausgeht. Das ist faktisch nicht der Fall. Die Überplanung auf Ebene des Bebauungsplanes wird in der betreffenden Sitzungsvorlage abgehandelt. Das Schreiben wird demnach hier zur Kenntnis genommen.

2. die öffentliche Auslegung der 52. Änderung des Flächennutzungsplans 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Dem Beschluss liegt der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 02.09.2019 zugrunde.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Hildener Stadtgebietes zwischen der Bundesautobahn A46 im Norden, der Gerresheimer Straße (L 404) im Westen und dem Hühnergraben bzw. der Straße Diekhaus sowie dem Nordring (L 403) im Süden. Die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 195 stellt die östliche Grenze des Geltungsbereiches der 52. Flächennutzungsplanänderung dar. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 137, 138, 174 und 175 sowie Teile der Flurstücke Nr. 53, 125, 136, 180, 181, 195 und 197, alle in Flur 36 der Gemarkung Hilden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche mit der Ausweisung Sonderbaufläche – Tennis (S-Tennis) in gewerbliche Bauflächen (GE) und Sonderbaufläche – Gastronomie (S-Gastro) umgewandelt werden, um die Voraussetzungen für den geplanten Bau eines Gewerbeparks zu schaffen.

Erläuterungen und Begründungen:

Am 20.06.2018 wurde im Stadtentwicklungsausschuss der Beschluss zur Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gefasst. Durch die Änderung des FNP's soll die Fläche mit der heutigen Ausweisung Sonderbaufläche (SO) größtenteils in gewerbliche Baufläche (GE) umgewandelt werden, um die Voraussetzungen für den geplanten Bau eines Büro- und Gewerbeparks zu schaffen. Nur die Fläche von Mc Donald's inklusive Parkplatz soll als Sonderbaufläche für Gastronomie erhalten bleiben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde als Bürgeranhörung am 14.03.2019 gemeinsam mit der Anhörung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A durchgeführt. Das Protokoll liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden.

Mit dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und dem Entwurf der Begründung inklusive Umweltbericht zur 52. Änderung wurden im Zeitraum vom 05.03.19 bis zum 09.04.19 neben den verwaltungsinternen Fachämtern die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Deren Rückäußerungen wurden der Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigelegt und sind, wo erforderlich, Gegenstand der Abwägung im Beschlussvorschlag.

Aus der ersten Beteiligungsphase gingen keine Aspekte hervor, die zu einer grundlegenden Überarbeitung und/oder Änderung des Entwurfs der 52. FNP-Änderung hätten führen müssen. Anregungen städtischer Dienststellen wurden nach Absprache soweit wie möglich berücksichtigt.

Neben den bereits erstellten Fachgutachten wurde für die Planung des „Unternehmerparks Hildener Tor“ im Auftrag der Firma LogProject als Vorhabenträger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A ergänzend ein klimaökologisches Gutachten durch das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH erarbeitet. Dies kommt zum Ergebnis, „dass die klimaökologische Funktion des Grünzuges für die angrenzenden Siedlungen von Erkrath und Hilden trotz Hallenbebauung im Wesentlichen erhalten bleibt. Für westlich gelegene Wohngebiete der Stadt Düsseldorf ist nach den Ergebnissen mit keiner Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms zu rechnen. Der Bau des Unternehmerparks stellt nach klimaökologischer Betrachtungsweise keine Beeinträchtigung der Funktionalität des Grünzuges dar.“

Mit dem Schreiben vom 08.05.2019 hat die Regionalplanungsbehörde (=Bezirksregierung Düsseldorf) landesplanerische Bedenken gemäß § 34 Abs. 1 LPIG geäußert. Diese Bedenken betrafen den nördlichen Bereich der 52. FNP-Änderung, da dieser im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFA), überlagert mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug (RGZ), dargestellt ist. Zu diesem Konflikt seien in der Entwurfsbegründung zur 52. FNP-Änderung keine Anhaltspunkte zu finden.

Daraufhin wurden die Aufgaben und Funktionen des Regionalen Grünzuges in dem betroffenen Bereich analysiert und – auch mit Hilfe des „Klima-Gutachtens“ – die mögliche Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben bewertet.

Das Ergebnis wurde am 21.08.2019 mit Vertretern der Regionalplanungsbehörde besprochen. In Abstimmung mit der Bezirksregierung wurde anschließend die Entwurfsbegründung zur 52. FNP-Änderung ergänzt bzw. korrigiert. Hierdurch können die landesplanerischen Bedenken ausgeräumt werden.

Parallel zur Offenlage und der erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange der FNP-Änderung wird in Absprache mit der Bezirksregierung die Anfrage nach § 34 Abs. 1 und Abs. 5 LPIG gestellt.

Der aktuelle Entwurf mit seiner Begründung und Umweltbericht ist nun auf einem Stand, der eine Offenlage möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert. Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage im Zeitraum des ersten Quartals 2020 möglich.

Bisher wurde parallel zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans auch das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A (VEP Nr. 22) für den Bereich der Tennis- und Golfplatz Bungere durchgeföhrt. Leider müssen diese beiden Verfahren nun „entkoppelt“ werden. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung kann das vom Vorhabenträger beauftragte Stadtplanungsbüro nicht die durch eine Rechtsanwaltskanzlei zusätzlich geprüften Unterlagen und Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan der Stadtverwaltung so zeitnah zur Verfügung stellen, dass weiterhin eine parallele Beratung beider Bauleitplanverfahren im Stadtentwicklungsausschuss und Rat möglich wäre.

Durch diese „Entkoppelung“ wird zwar die öffentliche Auslegung der jeweiligen Entwürfe getrennt durchgeföhrt, aber beide Bauleitpläne können ggfs. dennoch gleichzeitig in Kraft treten.

Sollte die Änderung des Flächennutzungsplans im Juni 2020 vom Rat beschlossen werden, könnte sie anschließend der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden. Dieser nur für den FNP erforderliche Verfahrensschritt nimmt in der Regel 3 Monate in Anspruch; also voraussichtlich bis ins dritte Quartal 2020.

In dieser Zeit könnten die Ergebnisse der voraussichtlich im Sommer 2020 durchzuföhrenden Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Herbst 2020 im Stadtentwicklungsausschuss und im Rat beraten werden, so dass die Bekanntmachung zum In-Kraft-treten wieder gleichzeitig erfolgen könnte.

gez.B. Alkenings
Bürgermeisterin



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Frau Caroline Peter
Postfach 100880
40708 Hilden

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-Mail: ihkdus@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

6. März 2019

Unser Zeichen
III Jab / Fit

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Kurzmitteilung

**52. Flächennutzungsplanänderung für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der
Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

☒ in Erledigung Ihres Schreibens vom 05.03.2019

☐ gemäß telefonischer Absprache

☐ mit Dank zurück

Mit der Bitte um:

☒ Kenntnisnahme

☐ Prüfung u. Stellungnahme

☐ Erledigung

☐ Rückgabe an Absender

☐ Genehmigung/Entscheidung

☐ Verbleib

☐ Anruf/Rücksprache

☐ Unterschrift

☐ Weiterleitung an

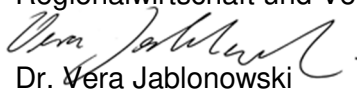
☐

Sehr geehrte Frau Peter,

die FNP-Änderung wird von uns mit Blick auf die Sicherung des Gewerbestandes unterstützt.

Freundliche Grüße

Handel, Dienstleistungen
Regionalwirtschaft und Verkehr


Dr. Vera Jablonowski



GASCADE Gastransport GmbH, Költnische Straße 108-112, 34119 Kassel

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Frau Peter
Am Rathaus 1
40721 Hilden



per E-Mail an: caroline.peter@hilden.de

Dimitrius Bach

Tel. 0561 934-1372

DBa / 2019.01241

Kassel, 14.03.2019

Fax 0561 934-2369

Leitungsrechte und -dokumentation

leitungsauskunft@gascade.de

BIL Nr.:

52. Flächennutzungsplanänderung für das Areal der Tennis und Golf Ranch Bungert (Diekhaus) im Stadtteil Hilden - Nord
- Ihr Schreiben vom 05.03.2019 -
Unser Aktenzeichen: 05.00.00.208.00088.19
Vorgangsnummer: 2019.01241

Sehr geehrte Frau Peter,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Die vorgenannten Anlagenbetreiber, deren Anlagen von Ihrer Maßnahme zum gegenwärtigen Zeitpunkt betroffen sind, werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Zur Vereinfachung benennen wir unsere nachfolgend genannten Anlagen so weit möglich im weiteren Schreiben nicht einzeln, sondern allgemein als Anlagen. Als unsere Anlagen bezeichnen wir die Gesamtheit der zu schützenden Erdgashochdruckleitungen, LWL-Kabel und Begleitkabel.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass von der o. g. Maßnahme unsere nachfolgend aufgeführten Anlagen betroffen sind:

Ifd. Nr.	Typ	Name	DN	MOP (bar)	Schutzstreifen in m (Anlage mittig)	Netzbetreiber
1	Erdgasleitung	Fernleitung WEDAL	800	100,00	8,00	GASCADE Gastransport GmbH
2	LWL Trasse	LWL Kabel			1,00	WINGAS GmbH

Zuständiger Pipelineservice:

PLS Weisweiler, Telefon: +49 2403 99001-2404, Mobil: +49 170 6370196

Die Lage unserer Anlagen ist den beigefügten Bestandsplänen, Blatt 11.26/I und 11.27/N, zu entnehmen. Zwischen der örtlichen Lage der Anlagen und der Darstellung im Bestandsplan können Abweichungen bestehen. Der Höhenplan bezieht sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Später vorgenommene Niveauänderungen sind **nicht** berücksichtigt. **In Absprache mit unserem Pipeline-Service ist die Lage unserer Anlagen durch Suchschachtungen zu prüfen.** Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Unsere Anlagen befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.

Zu Ihrer Information fügen wir unsere „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ bei. Dieses Merkheft findet auch bei unseren v. g. Anlagen Anwendung.

- Jede Bebauung im Abstand < 20 m zur Leitungsachse ist zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung unserer Anlagen mit uns abzustimmen.

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Gebäudefundamente, Dachüberstände oder sonstige herausragende Gebäudeteile müssen ebenfalls außerhalb unseres Schutzstreifens errichtet werden. Ein größeres Abstandsmaß über die Grenzen des Schutzstreifens hinaus kann sich aus Art und Maß der geplanten Bebauung sowie aus dem Nachbarrecht ergeben.

- Eine Änderung der ursprünglichen Überdeckung durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf nur nach gesonderter Antragstellung vorgenommen werden. Größere Niveauänderungen bedürfen der Prüfung durch einen Sachverständigen.
- Ein lichter Mindestabstand von 1,50 m zwischen Oberkante Rohrscheitel und Oberkante Fahrbahn darf **nicht** unterschritten werden. Für den Aufbau ist unser Merkblatt „Straßenaufbau für SLW 60“ **als Mindestanforderung** zu berücksichtigen.

Im Bereich unserer Anlagen ist grundsätzlich unter die Tragschicht aus gebrochenem Material ein Geotextil GRK 4 (Vliesstoffe - mind. 250 g/m²) in ausreichenden Abmessungen einzubringen.

- Entwässerungseinrichtungen sind im Bereich unserer Anlagen in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder dgl. nicht zulässig ist. Bei kreuzenden Leitungen ist ein lichter Abstand von mind. 0,40 m zu unseren Anlagen einzuhalten.

Grundsätzlich ist bei offenen Entwässerungsgräben und -mulden ein lichter Abstand von mind. 1,5 m zum Rohrscheitel unserer Anlagen einzuhalten. Sollte dieser Abstand aus planungstechnischen Gründen nicht einzuhalten sein, müssen zum Schutz unserer Anlagen die Graben- / Muldensohlen, z.B. mit Wasserbausteinen, gesichert werden. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über unser Leitungsrohr hinausgehen. Ein lichter Abstand zwischen Graben- / Muldensohle und Rohrscheitel < 1,0 m ist nicht zulässig.

- Im Bereich unserer Anlagen ist die Errichtung jeglicher Schächte und Armaturen grundsätzlich außerhalb unserer Schutzstreifen auszuführen.
- Im Bereich einer Parallelführung, bei offener Bauweise, sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel grundsätzlich außerhalb unseres Schutzstreifens vorzunehmen. Eine Überlappung der Schutzstreifen darf grundsätzlich nicht erfolgen.

Um die Erdüberdeckung und die Lage unserer Anlagen nicht zu beeinträchtigen, müssen erforderlichenfalls die Grubenwände Ihrer Baumaßnahme gegen Abrutschen etc. durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden. Die Art dieser Sicherungsmaßnahmen hat in Abstimmung mit unserem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort zu erfolgen.

- Im Kreuzungsbereich unserer Anlagen sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder eines Kabelpfluges nicht zulässig ist. Ein lichter Abstand zu unseren Anlagen von mind. 0,40 m ist einzuhalten. Die Kreuzung sollte möglichst rechtwinklig erfolgen. Die vorgefundene Lage des rohrbegleitenden Fernmeldekabels darf ohne unsere Zustimmung nicht verändert werden.

Kreuzende Kabel sind in einem Schutzrohr zu verlegen. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über unser Leitungsrohr hinausragen.

Wir weisen darauf hin, dass Erdungsbänder nicht über unsere Anlagen verlegt werden dürfen.

Wir weisen Sie an dieser Stelle bereits auf Folgendes hin: Wenn der kathodische Korrosionsschutz unserer Anlagen durch die Verlegung von Kabeln beeinträchtigt wird, so behalten wir uns vor, die Kosten für nachträgliche Schutzmaßnahmen an unseren Anlagen dem Verursacher in Rechnung zu stellen.

- Tiefwurzelnde Bäume und Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstands von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnde Gehölze im Schutzstreifen ist unsere Zustimmung erforderlich.

Erfolgen Pflanzungen als Kompensationsmaßnahme, ist für den Bereich unseres Schutzstreifens die Pflanzung mit Gehölzen auszusparen. Eine Heckenpflanzung innerhalb unseres Schutzstreifens ist nicht zulässig.

- Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit unserer Anlagen für GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

Dies gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb unseres Schutzstreifens. Zum Schutz unserer Anlagen führen wir im mehrjährigen Abstand turnusmäßig eine entsprechende Pflege des Schutzstreifens durch, da Baum- und Gehölzbewuchs die Anlagen beschädigen kann.

- Bei der Errichtung von Zäunen ist im Kreuzungsbereich darauf zu achten, dass bis 2,0 m rechts und links unserer Anlagen keine Fundamente für Pfosten und dgl. gesetzt werden. Im Parallelverlauf sind Zäune außerhalb unseres Schutzstreifens zu errichten.



Seite 4 von 4, Az: 05.00.00.208.00088.19, 14.03.2019

52. Flächennutzungsplanänderung für das Areal der Tennis und Golf Ranch Bungert (Diekhaus) im Stadtteil Hilden - Nord

Weiter weisen wir Sie darauf hin, dass wir für Aktivitäten (u. a. Reparaturen) an unseren Anlagen das Recht haben, den Zaun zu demontieren. Mauern innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

- Im Bereich zu Ihrer Maßnahme befinden sich Markierungspfähle (tlw. mit Messeinrichtung) der GASCADE. Diese sind vor Beginn der Baumaßnahme unter Aufsicht unseres Pipeline-Service zu sichern.

Dies ist **keine** Zustimmung zu Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen im Bereich unserer Anlagen. Solche Maßnahmen sind der GASCADE Gastransport GmbH, Abt. GNL, durch eine gesonderte Anfrage zur Stellungnahme vorzustellen.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Wie Sie unserem Bestandsplan entnehmen können, befinden sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet. Diese sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann **nur** für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH
Leitungsrechte und -dokumentation

Dimitrius Bach

Anlage

Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzinformation nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter <https://www.gascade.de/datenschutz>.

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Ansprechpartner

Zimmer

Telefon

Telefax

E-Mail

Datum

III-1/Mie/go

Klaus Miethke

A 424

0211 8795-323

0211 879595-323

klaus.miethke@hwk-
duesseldorf.de

19. März 2019

Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

Frau Caroline Peter

Postfach 100880

40708 Hilden

per E-Mail

52. Flächennutzungsplanänderung für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)
hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belan-
ge gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Peter,

mit Ihrem Schreiben vom 5. März 2019 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Da wir die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung derzeit nicht betroffen sehen, beziehen wir zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben wir keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke

Standortberater
Bauleitplanung/Stadtentwicklung



BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 101765 · 42761 Haan



Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 100880
40708 Hilden



Gruiten
Düsseldorfer Straße 2
42781 Haan
Telefon (02104) 69 13-0
Telefax (02104) 69 13 66
E-Mail BRW@BRW-Haan.de
Internet www.BRW-Haan.de
Auskunft erteilt – Nebenstelle
Frau Kolk - 236
Marita.Kolk@BRW-Haan.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
05.03.2019

Unser Zeichen
DÜ-RP-6077-KL

Datum
20.03.2019

52. Flächennutzungsplanänderung für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.

Dipl.-Ing. Wedmann
Fachbereichsleiterin Gewässer

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeisterin

Fachbereich Planung
40721 Hilden

Ihr Schreiben	05.03.2019	Auskunft erteilt	Herr Zellin
Aktenzeichen	61-1/Ze	Zimmer	3.115
Datum	08.04.2019	Tel. 02104 99-	2607
	Bitte geben Sie bei jeder	Fax 02104 99-	842607
	Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	koordinierung@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Stadt Hilden

Flächennutzungsplan, 52. Änderung

Bereich: Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu der o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde:

Schmutzwasserbeseitigung

Für das neue Gewerbegebiet ist ein neuer Schmutzwasseranschluss mittels Druckleitung an das Schmutzwassernetz der Stadt Hilden vorgesehen.

Für das vorhandene Sondergebiet (McDonalds) wird der vorhandene Schmutzwasseranschluss beibehalten.

Hierzu bestehen keine Bedenken.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet (Gewerbegebiet) überwiegend über Rigolen zu versickern.

Je nach Verschmutzungsgrad soll Niederschlagswasser von bestimmten Teilflächen über Behandlungsanlagen dem Hühnergraben zugeführt werden.

...

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
08:30 bis 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
07:30 bis 12:00 Uhr und
Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

...

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Sondergebietes soll grundsätzlich beibehalten werden. Im Rahmen der Neuordnung der Wasserrechte ist hier evtl. auch eine Begrenzung der Einleitungsmenge und evtl. eine Behandlung erforderlich.

Vorhandene Wasserrechte sind erloschen. Details werden in den kommenden wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

Die entsprechenden Anträge zur Versickerung bzw. Einleitung in den Hühnergraben sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Gewässerkreuzungen

Für die geplanten Gewässerkreuzungen (Abwasserdruckleitung, neue Zufahrt) sind ebenfalls rechtzeitig die entsprechenden Anträge zu stellen.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Die Änderung dient der Festlegung einer neuen Nutzung des bisher für eine Tennis- und Golfanlage genutzten Sondergebietes. Die Konkretisierung des Vorhabens und u.a. auch die immissionsschutzrechtliche Betrachtungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren Nr. 204A.

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Kreisgesundheitsamt:

Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Untere Naturschutzbehörde:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde werde ich kurzfristig nachreichen.

Planungsrecht:

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) ist das Änderungsgebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet dargestellt werden.

Gegen die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Verfahren gem. § 34 Abs.1 LPlG seitens des Kreises Mettmann mit Schreiben vom 25.03.2019 gegenüber der Bezirksregierung keine regionalplanerische Bedenken vorgebracht.

— Im Auftrag

Zellin

Wir sind das ne-

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeisterin

Fachbereich Planung
40721 Hilden

Ihr Schreiben	05.03.2019	Auskunft erteilt	Herr Zellin
Aktenzeichen	61-1/Ze	Zimmer	3.115
Datum	16.04.2019	Tel. 02104 99-	2607
	Bitte geben Sie bei jeder	Fax 02104 99-	842607
	Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	koordinierung@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Stadt Hilden

Flächennutzungsplan, 52. Änderung
Bereich: Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Meine Stellungnahme vom 08.04.2019, Az.: 61-1/Ze

In Ergänzung zu meiner o.g. Stellungnahme nehme ich aus Sicht der **Unteren Natur-schutzbehörde** wie folgt Stellung:

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Dabei handelt es sich aber ausschließlich um Straßenflächen (Diekhaus), die im Rahmen der „Doppeldeckung“ gem. § 7 (2) LNatSchG im Geltungsbereich des Landschaftsplanes verbleiben können. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

...

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

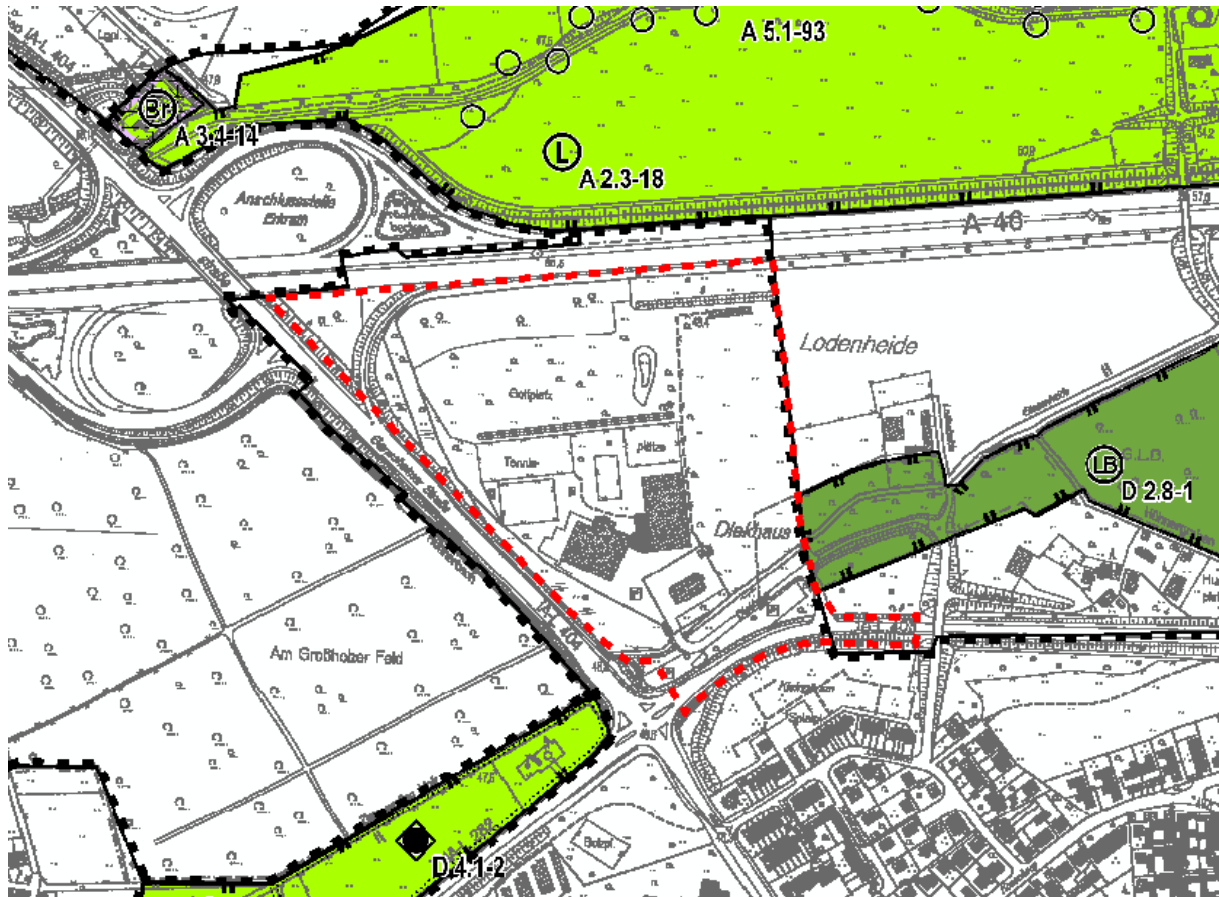
Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
08:30 bis 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
07:30 bis 12:00 Uhr und
Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

...

Auszug aus dem Landschaftsplan Kreis Mettmann (2012):
(rot umrandet der Geltungsbereich des B-Plans 204 A)



Umweltbericht/ Eingriffsregelung / Artenschutz:

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie potentielle Beeinträchtigungen von geschützten Arten vorbereitet. Details zu den Auswirkungen werden auf Ebene des Bebauungsplans untersucht. Es wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen.

Im Auftrag

Zellin



Regionalforstamt Bergisches Land, Steinmüllerallee 13, 51643 Gummersbach

Stadt Hilden
- Planungs- und Vermessungsamt -
Postfach 10 08 80
40708 Hilden

09.04.2019
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
310-11-08-52
bei Antwort bitte angeben

Herr Tobias Kreckel
- Fachgebiet Hoheit -
Telefon 02261 - 7010 - 304
Telefax 02261 - 7010 - 111
tobias.kreckel@wald-und-holz.nrw.de

52. Änderung des FNP „Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)“; Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 05.03.2019

Sehr geehrte Frau Peter,

gegen die zeichnerische Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Tennis- und Golf-Ranch Bungert“ wird aus forstlicher Sicht nicht widersprochen.

Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Kreckel

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Bergisches
Land
Steinmüllerallee 13
51643 Gummersbach
Telefon 02261 7010-0
Telefax 02261 7010-111
bergisches-land@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de

Stadt Hilden
Am Rathaus 1
40721 Hilden

per Mail: Caroline.Peter@hilden.de
Kopie : Rita.Hoff@hilden.de
Kopie: info@lb-naturschutz-nrw.de - **ME-165/19**

Bund für Umwelt -und Naturschutz
LV NW Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Humboldtstraße 64
40723 Hilden
Tel. 02103 / 65030

Hilden, **09.04.2019**

52. FNP-Änderung -Tennis-Golf-Ranch-Dieckhaus

Gegen die Flächennutzungsplanänderung haben wir erhebliche Bedenken und lehnen sie daher ab. Sie führt zu einer weiteren Ausdehnung der Versiegelung in Richtung Stadtgrenze. Damit greift sie in einen heute existierenden regionalen Grünzug ein, der sowohl für die Kalt- und Frischluftzufuhr, als auch für die überregionale Biotopvernetzung von großer Bedeutung ist. Der Streifen entlang der A 46 muss im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung mindestens in seiner heutigen tatsächlichen Breite erhalten bleiben.

Schon die Begründung zur Planänderung macht deutlich, dass die Planung von keinerlei weitreichenden konzeptionellen Stadtplanungen getragen ist. Die Aufgabe der Nutzung der Fläche als Tennis- und Golf-Ranch wird verknüpft mit dem Verkauf von städtischem Gemeinschaftseigentum (ein Objekt der Stadt Hilden, das derzeit Einnahmen generiert und weitere Wertsteigerung verspricht) an die Fa. LogProjekt für einen geplanten Gewerbepark. Dieser soll in seiner geplanten Ausdehnung und Versiegelung die bisherigen baulich genutzten Flächen erheblich übertreffen.

Die Dimension wird in dem Vergleich der Flächen in der Anlage 1 dargestellt.

Richtig wird erkannt: *"Aktuell ist es nicht möglich, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan das Planvorhaben zu entwickeln."*

Ohne Not wird die Änderung des Flächennutzungsplans nur und ausschließlich für die begehrte zusätzliche Versiegelung betrachtet. Andere städtebaulich oder im Sinne der Nachhaltigkeit sinnvollen Nutzungen werden nicht geprüft.

Naheliegender wäre, möglichst in der Nähe nach geeigneten Flächen zu suchen, die in dem seit **2016/2017 neu gezeichneten Flächennutzungsplan** zur Verfügung stehen. Es ist nicht erwogen, welche alternativen Flächen (z.B. in dem nahe gelegenen Gewerbegebiet "Giesenheide") im bestehenden Flächenutzungsplan schon ausgewiesen und bereits "erschlossen" zur Verfügung stehen und seit

längerer Zeit angeboten werden. Bedauerlich ist zudem, dass qualitative Anforderungen wie eine Arbeitsplatzquote oder eine Durchgrünung des Gewerbegebiets wie in der Giesenheide in dieser Planung überhaupt keine Rolle mehr spielen und es offensichtlich nur noch um eine optimale (an privaten Investoren-Interessen orientierte) wirtschaftliche Verwertung der Fläche geht.

Die Stadt Hilden macht es sich zu einfach, wenn sie weiter schreibt:

"Deshalb wird ergänzend zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert."

Insbesondere deshalb, weil dort bis zu 18.90 m hohe, großflächige Gebäude geplant sind, die den Luftaustausch erheblich behindern würden. Hierzu dürfte es der Stadt Hilden schwer fallen, entsprechenden gleichwertigen Ausgleich anzubieten, um die Wohn- und Lebensqualität der Menschen im dicht besiedelten Hildener Norden auf einem erträglichen Niveau zu halten.

Deshalb regen wir an, hierzu eine umfassende Bewertung unter Heranziehung des Klimagutachtens aus dem Jahr 2009 und des **LANUV-Gutachtens 2018 zu Hitzeinseln** zu erstellen. In dem Gutachten wird aufgezeigt, dass ca. 70 Prozent der Hildener Bevölkerung bereits aktuell unter den stadtklimatischen Bedingungen in unserer dichtestbesiedelten Stadt während der Hitzeperioden zu leiden haben. Das Problem würde durch die geplante massive Bebauung noch weiter verschärft.

Im Umweltbericht sind zu dem Thema Wärmebelastung hinsichtlich des Schutzgut Mensch deutliche Aussagen getroffen: *"Die hiesigen Siedlungsflächen werden zwar als „klimatisch günstige Siedlungsräume“ (blau eingefärbte Flächen) klassifiziert, sie gelten aber dennoch als hoch empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen, sodass Austauschbarrieren und eine weitere Verdichtung zu vermeiden sind."* Dennoch werden daraus keine Konsequenzen zB. zur Begrenzung des Eingriffes gezogen.

Aus dem veröffentlichten und in der Bürgeranhörung vorgestellten Bebauungsplan sind auch Eingriffe in Schutzzonen des dortigen geschützten Landschaftsbestandteils (Wald) und in Gewässerbereiche zu entnehmen. Das halten wir für unakzeptabel und vermeidbar und deshalb nicht genehmigungsfähig.

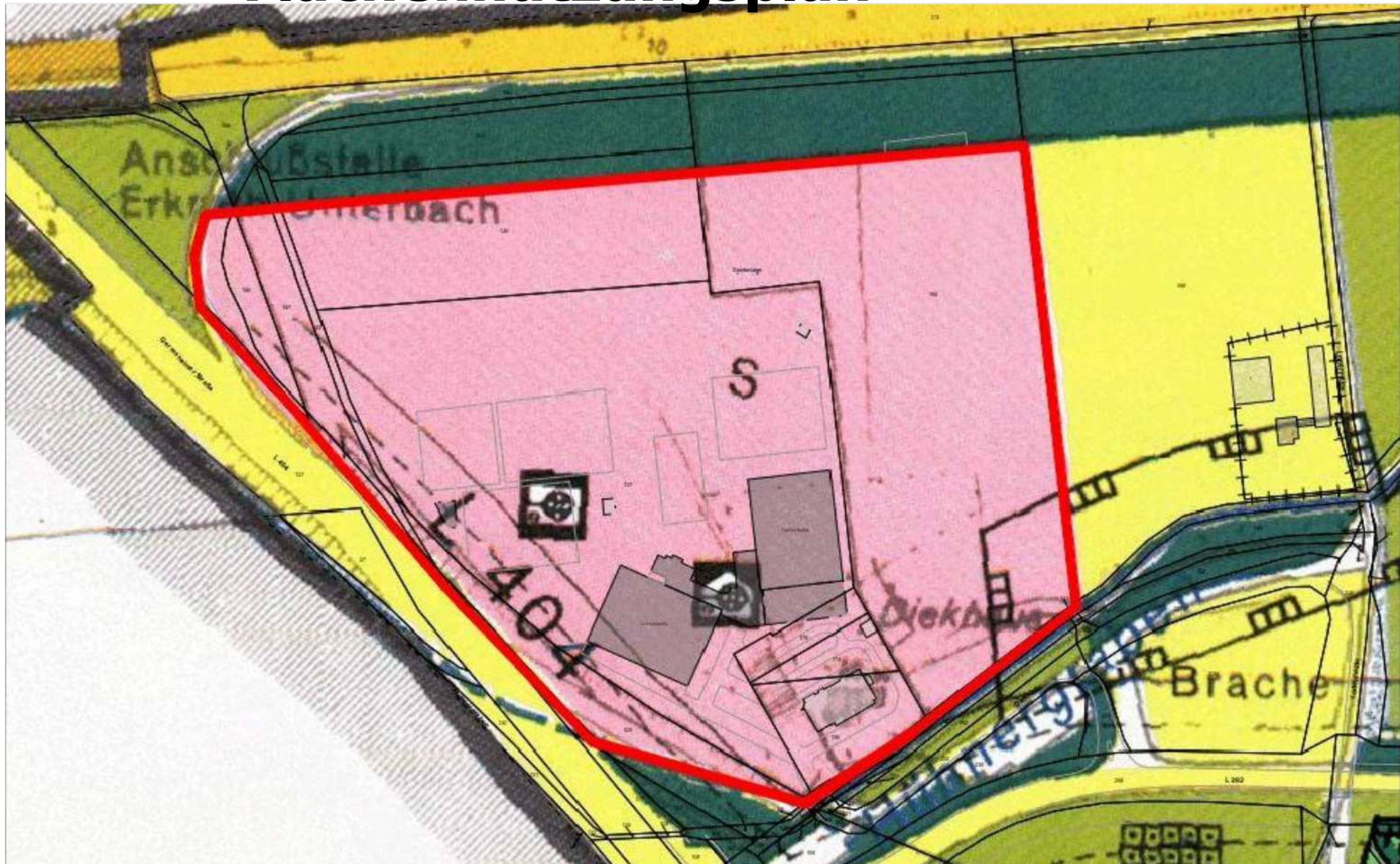
Hierzu werden wir im Einzelnen Stellung nehmen, falls die Stadt Hilden weiter an der nicht gerechtfertigten Flächenutzungsplanänderung festhält und das Bebauungsplanverfahren in die Beteiligung bringt. Schon an dieser Stelle weisen wir vorsorglich auf die unter anderem notwendige Einholung der Fachkompetenz des Naturschutzbeirates beim Kreis Mettmann und das "Verschlechterungsverbot" und die Notwendigkeit zur "Herstellung des guten ökologischen Zustands" hin, das für die Gewässerbereiche nach WRRL vorgegeben ist. Die im Umweltbericht zu dem Gewässer Hühnerbach erwähnten geplanten Maßnahmen widersprechen diesen Zielsetzungen, soweit aus den Plänen erkennbar, und sind deshalb abzulehnen.

gez. Dieter Donner, BUND Hilden

Luftbild 2018



Flächennutzungsplan



[illegible]

Stadt Erkrath | Postfach 11 54 | 40671 Erkrath

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und
Vermessungsamt
Postfach 100880
40708 Hilden

Der Bürgermeister

Stadtplanung · Umwelt · Vermessung
Schimmelbuschstraße 11-13
40699 Erkrath

Es schreibt Ihnen

Beate Kluge
Zimmer 306
Telefon 0211-2407-6107
Fax 0211-2407-6010
beate.kluge@erkrath.de

Mein Zeichen 61-KI

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom 05.03.2019

Datum 10.04.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus) sowie 52. FNP-Änderung
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Stadt Erkrath
Bahnstraße 16 | 40699 Erkrath
T (zentral) 0211-2407-0
F (zentral) 0211-2407-1033
www.erkrath.de

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,
sehr geehrte Frau Peter,

Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag:
9:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 16:00 Uhr
Freitag:
9:00 - 12:00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

vielen Dank für die Zusendung der Beteiligungsunterlagen und die Verlängerung der Frist zur Abgabe der Stellungnahme.

Die Stadt Hilden plant die Ansiedlung eines „Büro- und Gewerbepark“ mit einer Gesamtfläche von ca. 6,5 ha.

Bankverbindung

Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE78 3015 0200 0003 4000 25
BIC: WELADED1KSD

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird von Seiten der Stadt Erkrath begrüßt.

Gläubiger-ID

DE29ZZZ00000060460

Die Stadt Erkrath hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.a. Flächennutzungsplanänderung und den o.a. Bebauungsplan vorzubringen.

Mandatsreferenz

Kassenzeichen (siehe oben)

Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung

ÖPNV

S-Bahn

Linien S 8, S 68 bis
Erkrath S-Bahnhof / Hochdahl S-Bahnhof

Bus

Linien 734, 741, 743
Bürgerbus 1, 05, 06


F. Schmidt
Technischer Beigeordneter

52. Änderung FNP Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)

frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich verweise auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 204A vom 15.04.2019.

Die Erschließung des angesprochenen Gebietes ist zu sichern, und im Umfeld ist sicherzustellen, dass die zusätzlichen verkehrlichen Belastungen, leistungsfähig abgewickelt werden können.

Die in meiner oben genannten Stellungnahme aufgeführten Belange, gelten auch für das parallele Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ingo Gerhardt

Landesbetrieb Straßenbau NRW

Regionalniederlassung Niederrhein
Abt. 4: Planungen Dritter

Breitenbachstr. 90

41065 Mönchengladbach

☎ Tel.: 02161 409-483

☎ Fax: 02161 409-155

✉ E-Mail: ingo.gerhardt@strassen.nrw.de

Straßen.NRW sucht Möglichmacher!

Jetzt bewerben: www.nrw-verbinden.de

Stellungnahme vom 03.06.19 per E-Mail

Betreff: WG: B-Plan Nr. 204A (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) und 52.
Flächennutzungsplanänderung

Sehr geehrte Frau Peter,

das o. g. Plangebiet grenzt an den Abschnitt 24 der BAB A 46; somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen.

Es bestehen durch das Überplanen der Anbauverbotszone der Autobahn bereits grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben der Stadt Hilden aus straßenplanerischer Sicht.

Die Inhalte des anhängenden Merkblattes <Allgemeine Forderungen BAB> sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Stefan Czymmeck

Abteilung Betrieb und Verkehr

Landesbetrieb Straßenbau NRW

Regionalniederlassung Rhein-Berg

Aussenstelle Köln

Sachgebiet Anbau/Recht

Deutz-Kalker-Straße 18-26

50679 Köln

Tel.: +49 221 8397-395

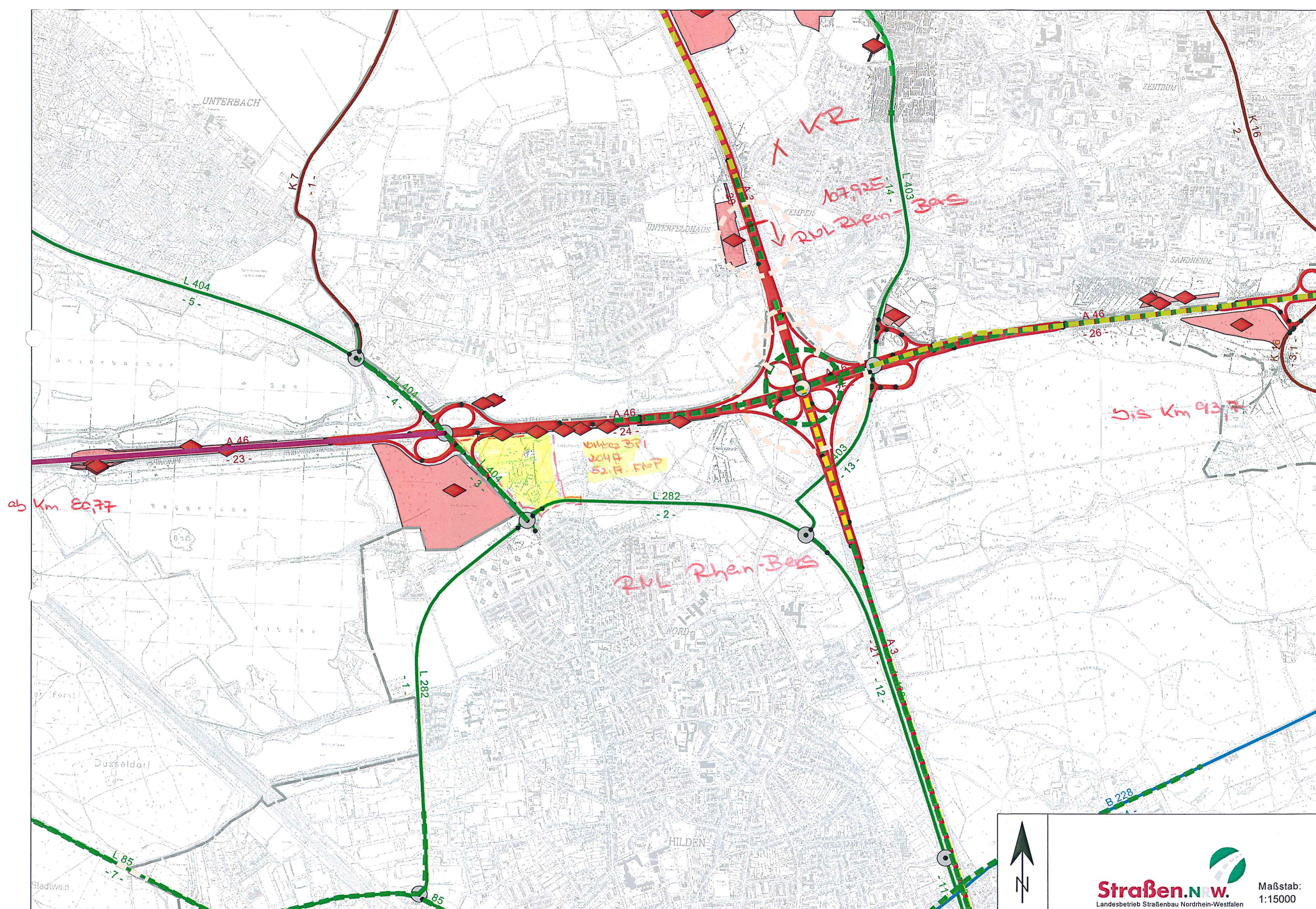
Fax: +49 221 8397-100

mail: stefan.czymmeck@strassen.nrw.de

Allgemeine Forderungen

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der BAB gemäß § 9 (1+2) FStrG ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Um Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird gebeten.
2. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9(1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
3. In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
 - a. dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet , erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b. sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
 - c. dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.
4. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
5. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.
7. Entwässerungseinrichtungen der BAB dürfen nicht baulich verändert werden.





Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Bürgermeisterin der Stadt Hilden
40708 Hilden

über den

Landrat des Kreises Mettmann
40806 Mettmann



61-1

b.l.

lv 20/05

Datum: 08.05.2019

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

32.02.01.01-2204-1691

bei Antwort bitte angeben

Herr Axt

Zimmer: 394

Telefon:

0211 475-2355

Telefax:

0211 475-2982

dietmar.axt@

brd.nrw.de

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 52 der Stadt Hilden für den Bereich
„Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)“

Ihr Schreiben vom 05.03.2019 / Ihr Zeichen: IV/61_52.FNP Änd._Pe

Gegen die von Ihnen gemäß § 34 Abs. 1 LPIG vorgelegte o.g.
Flächennutzungsplan-Änderung bestehen landesplanerische Bedenken.

Die Bedenken betreffen wie nachfolgend ausgeführt nicht die südlich
der Golf-Übungsflächen gelegenen Bereiche der Tennishallen und -
plätze, des Schnellrestaurants und der Parkplätze, die innerhalb des
ASB liegen, sondern beziehen sich auf den nördlichen Teil des
Änderungsbereiches.

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans
Düsseldorf (RPD) ist der südliche Teil des Plangebietes als Allgemeiner
Siedlungsbereich (ASB) und der nördliche Teil als Allgemeiner
Freiraum- und Agrarbereich (AFA), überlagert mit der Freiraumfunktion
Regionaler Grünzug (RGZ), dargestellt.

Gemäß Kap. 4.1.2, Z1 des RPD sind „Regionale Grünzüge [...] im
Hinblick auf ihre freiraum- und siedlungsbezogenen Funktionen vor
einer siedlungsräumlichen Inanspruchnahme zu schützen. Sie dürfen für
siedlungsräumliche Entwicklungen ausnahmsweise in Anspruch

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Klever Straße



genommen werden, wenn hierfür keine Alternativen außerhalb des betroffenen Grünzuges bestehen und die Funktionsfähigkeit des Grünzuges erhalten bleibt. ...“ Für das Vorliegen einer solchen Ausnahme lassen sich der Begründung keine Anhaltspunkte entnehmen. Zudem geht aus der Begründung nicht hervor, inwiefern eine Auseinandersetzung mit den Funktionen des Regionalen Grünzuges am Standort stattgefunden hat.

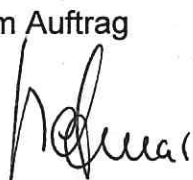
Die Bedenken gelten ungeachtet der Tatsache, dass die neu darzustellenden GE-Flächen einschließlich der verbleibenden Sonderbaufläche von der Ausdehnung her der bisherigen Sonderbaufläche entsprechen. Die bisherigen als Sonderbauflächen dargestellten Golf-Übungsflächen sind mit den hier relevanten Funktionen der Siedlungsgliederung und des klimaökologischen Ausgleichs vereinbar. Nach der Klimaanalyse NRW handelt es sich um Grünflächen mit hohem Kaltluftvolumenstrom (Nachtwerte) und sehr hoher thermischer Ausgleichsfunktion. Im Rahmen von gewerblichen Bauflächen wären dort hingegen Nutzungen zulässig, die Beeinträchtigungen der Aufgaben und Funktionen der Regionalen Grünzüge darstellen.

Z2 in Kap. 4.1.2 des RPD legt fest, dass „Die Regionalen Grünzüge [...] durch Planungen (z.B. Landschaftsplanung und Bauleitplanung) und Maßnahmen in ihren freiraum- und siedlungsbezogenen Aufgaben und Funktionen für die Siedlungsgliederung, als klimaökologisch wirksame Bereiche, für die Erholungsfunktionen und die Vernetzung einzelner ökologischer Potentiale zu entwickeln und zu verbessern“ sind. Eine landesplanerische Anpassung der Planung am Standort setzt voraus, dass die zeichnerische Darstellung und die Begründung die vorgenannten Freiraumziele beachten.



Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Dietmar Axt



Planungs- und Vermessungsamt
- Stadtplanung –
IV/61.1- B-Plan 204A (VEP22)

**Verfahren zu Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 A / VEP 22 sowie
der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes**

für den Bereich zwischen Nordring, Gerresheimer Straße, A46

hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bürgeranhörung am 14.03.2019

Protokoll

01.04.2019

Am 14.03.2019 fand im Ratssaal des Bürgerhauses der Stadt Hilden (Mittelstraße 40) ab 18.00 Uhr eine Bürgeranhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB) statt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Planbereiches wurden Schreiben an die Gewerbetreibenden, Haushaltsvorstände und Eigentümer versandt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. circa 30 Bürgerinnen und Bürger
2. Mitglieder des Rates bzw. des Stadtentwicklungsausschusses:
Frau Barata, Herr Burchartz, Herr Cohausz, Herr Frenzel, Frau Hebestreit,
Herr Reffgen (ab 18.30 Uhr)
3. Vertreter der Verwaltung: Herr Groll, Frau Peter, Herr Stuhlträger
4. Vertreter des Vorhabenträgers: Herr Kerstan, Frau von der Linden - Reiche

Hinweise:

Um die Lesbarkeit und die Verständlichkeit des Protokolls nicht zu erschweren, wird durchgehend die männliche Form für beide Geschlechter verwendet.

Auf die Nennung von weiteren Namen wird aus Datenschutzgründen ebenfalls verzichtet.

Herr Groll eröffnete die Veranstaltung um 18.00 Uhr. Er stellte die Ansprechpartner vor, die das Projekt vorstellen, und erläuterte den Ablauf des Abends. Anschließend wurden die Anwesenden von Herrn Groll über den Ablauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen.

Außerdem informierte Herr Groll die Anwesenden darüber, dass die gestellten Fragen, die Antworten darauf und die gemachten Anregungen protokolliert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass das von den Bürgerinnen und Bürgern Vorgebrachte nicht verloren geht und in den weiteren Planungsprozess Berücksichtigung findet. Das Protokoll – ein In-

haltsprotokoll, kein Wortprotokoll - kann bei der Verwaltung in den nächsten Wochen angefordert werden. Die Bauleitplanverfahren werden auf der Internetseite www.hilden.de/stadtplanung öffentlich kontinuierlich dokumentiert.

Zudem verwies Herr Groll auf die Möglichkeit, bei der späteren Offenlage sich detailliert über den Plan zu informieren und ggf. Anregungen vorzutragen. Der Entwurf zur Offenlage wird dann inhaltlich nochmals konkreter sein als der jetzige Vorentwurf.

Herr Groll erläuterte in groben Schritten den Ablauf des Bebauungsplanes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) mit seinem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) und den konkreten Vorhabenbezug in diesem Bebauungsplan.

Herr Kerstan stellte in Form einer PowerPoint-Präsentation den Ablauf der Bauleitplanverfahren und den aktuellen Verfahrensstand vor. Daraufhin wurde die Lage des Plangebietes, dessen Umgrenzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204 A und den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 sowie die aktuelle planungsrechtliche Situation erläutert. Des Weiteren wurden die Planungsziele dargelegt und der aktuelle Städtebauliche Entwurf, das Konzept des Vorhabenträgers mit der angedachten Architektur sowie die Erfordernisse zur Erschließung erläutert. Die notwendigen Untersuchungen und ersten Ergebnisse zum Verkehr, Lärm, Umweltfragen, Entwässerung etc. wurden in Zusammenfassung dargelegt. Im Weiteren wurde vorgetragen, dass und wie der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden geändert wird (52. FNP-Änderung).

Ergänzend wurde der weitere Ablauf der Bauleitplanverfahren und die Möglichkeiten der Information und Beteiligung vorgestellt.

Diskussion

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung fragte nach, wie die Planung mit dem Regionalplan vereinbar sei und führte an, dass diese dem Regionalplan widerspreche; der regionale Grünzug würde deutlich verengt und Flächen, die durch die bisherige GRZ (Anmerkung: Grundflächenzahl als maximal zulässiger prozentualer Überbauungsgrad eines Grundstücks) von 0,4 freizuhalten waren (Grünflächen) würden jetzt flächig bebaut. Zudem werde das ausgewiesene Biotopverbundsystem erheblich gestört, da auch die heutigen Grünflächen der Tennis- und Golfanlage (Driving-Range) dazugehörten. Die Stadt verkaufe eigene Flächen für gewerbliche Nutzungen in diesen wertvollen Flächenbereichen.

Des Weiteren sei eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse durch die Versiegelung zu erwarten und die heutige Frischluftschneise werde durch die über 18m hohen Gebäude erheblich beeinträchtigt und abgeriegelt. Außerdem würde die Höhe um nochmals 2m überschritten werden dürfen für Sonderaufbauten.

- Herr **Groll** erläuterte zu den Darstellungen im Regionalplan, dass im gültigen Regionalplan Düsseldorf (RPD, Rechtskraft April 2018) die Flächen als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dargestellt sind. In einem Allgemeinen Siedlungsbereich sind Nutzungen wie Gewerbegebiete zulässig. Die Planung ist insofern stimmig zu den Darstellungen im rechtswirksamen Regionalplan. Herr Groll wies zudem auf die verschiedenen Maßstabsebenen der Darstellungen und deren Genauigkeit hin.

Unabhängig zur aktuell angestrebten 52. FNP-Änderung seien seitens der Stadt Hilden im Vorfeld zur Aufstellung des Regionalplanes Gespräche mit der Bezirksregierung und dem Kreis Mettmann geführt worden, um diesen Flächenbereich als ASB darzustellen. Dem sei im rechtsgültigen Regionalplan entsprochen worden. Erst mit der Darstellung im Regionalplan sei die Absicht des Bebauungsplanes überhaupt planrechtlich zu vertreten.

Herr **Groll** stellte zur Frage der klimatischen Verhältnisse klar, dass hierzu im Umweltbericht erste Aussagen getroffen seien, die Darlegung jedoch sicherlich noch näher beleuchtet und dargelegt werden müsse und dort Fragestellungen der Auswirkungen der Höhenverhältnisse der Gebäudeteile zu beantworten sind.

Zu den Grundstückverhältnissen führte er aus, dass es zwei Eigentümer gäbe. Eine Teilfläche gehöre der Stadt, welches über ein Erbpachtrecht bereits heute der Nutzung zur Verfügung stünde.

Herr **Kerstan** erläuterte in Bezug auf den Regionalplan, wo die Lage des Grünzuges im Maßstab M=1:50.000 dargestellt sei, und wo Flächen zum Schutz der Landschaft sowie Wald dargestellt seien.

Er ergänzte die Ausführungen um die Lage der Biotopverbundflächen, die im Süden, Westen und Norden gemäß den bisherigen Darstellungen erhalten bleiben. Die Freiflächen im Osten, die an die Vorhabenflächen anschließen und z.T. Bestandteil der Biotopverbundflächen sind, bleiben ebenfalls erhalten; die Flächen der Driving-Range werden als Teil der Darstellungen als ASB in Anspruch genommen.

Zu den Höhenverhältnissen erläuterte Herr Kerstan zur Klarstellung, dass das flächige Hallengebäude maximal ca. 13m hoch sei und nur im Westteil des Bürogebäudeteiles im Staffelgeschoss eine Höhe von 17,5m bis 18m erreicht werde.

Herr **Kerstan** erläutert in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Höhe um zwei Meter, dass dies z.B. für Aufbauten der Rettungswege, Aufzugschächte oder Technik-Anlage gälte. Diese seien nur punktuell angeordnet und nicht als Riegel massiert an einer Stelle und vor allem nicht flächig zulässig. Er stellte dieses anhand einer der Folien der Präsentation klar. Dass hierdurch eine negative Entwicklung eintrete, sei weder zu erkennen, noch zu befürchten.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung stellte mit Bedauern fest, dass das Sportzentrum zukünftig wegfallen würde und stellte die Frage, ob der Eigentümer die heutige Nutzung denn nicht weiterführen will oder muss.

- Herr **Groll** erläutert hierzu, dass es unabhängig derartiger Optionen und Fragestellungen klarer Wille des Rates der Stadt Hilden durch Ratsentscheid ist, auf Grundlage des Regionalplanes und dessen Darstellungen ein Gewerbegebiet auf diesem Flächenbereich zu entwickeln. Andere Optionen seien nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens und entfallen.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung wollte wissen, wie viele Firmen sich denn in dem Gewerbegebiet ansiedeln würden. Es sei zu befürchten, dass durch die vermehrte Anzahl von Firmen sehr viel Fahrzeuge und LKW-Verkehre zu erwarten sind. Wenn dieses sich mit McDonald's überlagere, gäbe es ein Tohuwabohu und Gewimmel, dass keiner überwachen könne.

- Herr **Kerstan** erklärte zur Anzahl der möglichen Firmen, dass Flächengrößen von Firmen in der Halle von 1000-5000 m² z.B. denkbar und realistisch wären, sodass je nach individuellem Flächenbedarf 8-12 bis 17 Firmen im Mittel eine realistische Annahme sein könnte. Mögliche Aufteilungen der Hallenflächen waren probenhalber durch den Vorhabenbeträger bereits angenommen.

Ein „Gewimmel“ sei u.a. durch die Festsetzungen und Lärmkontingentierungen im Bebauungsplan sicher ausgeschlossen. Zudem seien nur die im B-Plan definierten und somit zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet möglich. Damit könnten der Fahrverkehr und die zusätzliche Belästigung – in Verbindung mit dem, was auf der Fläche des Sondergebietes Gastronomiebetrieb (McDonald's) stattfindet – begrenzt und geordnet, aber auch prognostiziert werden.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung stellte die Frage, was mit dem Ausschluss der abschließlichen („reinen“) Logistikbetriebe gemeint sei. Des Weiteren mochte der Teilnehmer wissen, ob in den Nachtzeiten Ausschlüsse vorliegen oder Verbote zum Schutz der Nachtruhe ausgesprochen werden. Und, wenn derartiges vorgesehen würde, wie dieses baulich umgesetzt (Schränkanlage?) bzw. reglementiert und überwacht würde.

- Herr **Kerstan** erläuterte, dass in den Nachtzeiten nur eingeschränkt gearbeitet werden darf, da die Lärmwerte, die einzuhalten sind, einen ungeregelten Betrieb der Firmen nicht zulassen. Von daher werde die Kontingentierung zum Lärm und die Begrenzung in den Nachtzeiten vorgenommen und im Bebauungsplan abschließend geregelt und festgesetzt. Das Lärmgutachten werde diesbezüglich weiter spezifiziert und der Nachweis zur Einhaltung konkret formuliert.
- Herr **Groll** stellte klar, dass Firmen ausgeschlossen werden, die ein Warenverteilzentrum betreiben, also bei denen nur Waren angeliefert und wieder verteilt werden. Herr Groll sagte weiterhin zu, dass diese Anregung aufgenommen werde und dieser Punkt zu den zulässigen Nutzungen genau aufgearbeitet und spezifiziert werde.
- Herr **Kerstan** erklärte zu den „Logistikbetrieben“, dass mit dem Ausschluss dieser Art von Betrieben insbesondere die Speditions- und Transportbetriebe gemeint sind, die keinerlei Produktion, Weiterverarbeitung oder ähnliche Funktionen wahrnehmen und nur „Umschlagplatz“ sind. Die erwähnten „Abstandsklassen“, die die Art der Betriebe regeln, beinhalten bereits den Ausschluss dieser „nicht gewünschten“ Nutzungen bzw. Firmen.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung stellte die Grundsatzfrage, ob denn überhaupt ein Bedarf für die Stadt Hilden bestehe, ausgerechnet einen Gewerbepark zu entwickeln und Gewerbegebiete auszuweisen. Außerdem sei doch die Frage zu stellen, ob die Flächen für ein Gewerbegebiet überhaupt geeignet sein. Er verwies auf das GE Giesenheide und stellte fest, dass dort ja weiterhin etliche Flächen nicht vermarktet sind. Er schlussfolgerte, dass auf Grund der Tatsache, dass in Hilden höherwertige Firmen sich nicht ansiedeln würden, dann auf der Vorhabenfläche nur Logistik- und Speditionsbetriebe eine Chance hätten und diese damit auch angesiedelt würden.

Viele der Teilnehmer der Bürgeranhörung bekräftigten deutlich die Annahme und Befürchtung des Vorredners.

- Herr **Groll** erläuterte hierzu, dass im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag eindeutige Festsetzungen und genaue Beschreibungen und Regelungen geschaffen werden, die den Vorhabenträger verpflichten, eben nur solche Betriebe anzusiedeln (als Mieter), die im Bebauungsplan zulässig sind. Alle weiteren Spekulationen seien so nicht zielführend. Ein Planrecht für die Ansiedlung von Speditionen etc. wie bereits ausgeführt werde es nicht geben.

Er führte weiter aus, dass es in Hilden nur drei Gewerbeparks gäbe, die überhaupt noch Flächenreserven hätten. Zudem rief er in Erinnerung, dass es für das GE Giesenheide eine besondere Vorgabe der Stadt Hilden gäbe, dass dort nur dann Betriebe Flächen bekämen, wenn sie nachweisen können, dass sie mindestens 15 Arbeitsplätze je 1000 m² und Betriebseinheit schaffen. Es sei dort eine sorgfältige Auswahl der Firmen eingefordert. Zudem seien im GE Giesenheide durch diverse private Eigentumsflächen und deren Interessen viele Flächen noch nicht umsetzbar.

Der Teilnehmer fragte ergänzend nach, wie denn dieser Gewerbepark bestehen wolle, da doch im Umfeld – so auf dem Stadtgebiet der Stadt Düsseldorf – etliche bzw. riesige neue Flächen ausgewiesen würden. Hier gäbe es doch kein Bedarf für die Stadt Hilden. Zudem könne sich doch das Vorhaben überhaupt nicht lohnen bei dieser Konkurrenz.

- Herr **Kerstan** erklärte hinsichtlich der Bedarfe, dass für die Stadt Hilden sehr wohl ein langjähriger Bedarf und Zuwachs an gewerblich nutzbaren Flächen ermittelt sei. Er verwies hierbei auf die Bedarfsanalyse des Kreises Mettmann aus 2011/2012 bzw. in der Aktualisierung aus 2016/2017. Hier kommt die Studie in der Prognose zu dem Ergebnis, dass im Südkreis und vor allem auch für die Stadt Hilden gewerbliche Flächen mit einem gewissen „Portfolio“ bereitgestellt werden müssten. Das Ergebnis der Bedarfsanalyse wird in der städtebaulichen Begründung zum VBP aufgegriffen.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung fragte nach, wie es denn mit dem Ergebnis der „Null-Variante“ aussähe, da diese noch gar nicht erwähnt wurde. Es sei ja der Verwaltung bekannt, dass laut Ratsbeschluss der Stadt Hilden immer die Null-Variante abzu prüfen sei.

- Herr **Groll** stellte zu dieser Frage klar, dass es sich zum einen um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle und der Beschluss für den Fall eines VBP nicht gälte. Zum anderen soll die Null-Variante dann geprüft werden, wenn erstmalig im Außenbereich eine Fläche in Anspruch genommen wird. Dies ist hier ebenfalls nicht der Fall, da bereits ein Bebauungsplan und eine (bauliche) Nutzung auf den Flächen existiert.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung stellte die Frage, wieso die Fläche des Gewerbegebietes nicht viel kleiner gezogen würde, sodass die wertvollen Biotopverbundflächen frei bleiben. Der Rat der Stadt habe beschlossen, ein GE und ein SO entwickeln zu wollen, hat aber nicht die Flächengröße beschlossen. Die Größe könne man doch erheblich kleiner gestalten und damit die Frei- und Biotopflächen schützen. Eine Begründung, warum die Flächenausweisung so groß sein muss, gäbe es nicht. Auch der Nachweis, warum die Stadt Hilden so viel neue Gewerbefläche brauchen sollte, sei nicht gegeben. Es handle sich um einen Riesbereich der zubetoniert würde.

- Herr **Groll** führte aus, dass er die Frage als Statement und Appell verstehe und als Prüfungsauftrag für die weitere Planung.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung legte dar, dass das GE Giesenheide doch mit sehr viel Sorgfalt und Bedacht seitens der Stadt entwickelt würde. Warum man das bei diesem Vorhaben nicht täte, wäre ihm unklar. Außerdem wäre überhaupt nicht klargestellt, wer die Kosten übernimmt.

- Herr **Groll** stellte klar, dass der Vorhabenträger die Kosten zu tragen habe. Und zwar alle, die für die Umsetzung seines Projektes in Verbindung stehen. Die Stadt Hilden trägt hier keine Kosten. Die Entwicklung zum Bebauungsplan Nr. 204A würde mit der gleichen Sorgfalt seitens der Verwaltung betrieben, wie bei den anderen Bauleitplanungen im Stadtgebiet auch. Unterschiede würden hier nicht gemacht.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung mochte wissen, wie sich der Lärm entwickle. Derzeit gäbe es ja drei Lärmquellen mit der Kreuzung, mit McDonald's und mit der Fläche und den Veranstaltungen auf dem Gelände, das jetzt Gewerbepark werden solle. Er wollte zudem wissen, welche Mehrbelastung an Lärm zu erwarten sei und welche Grenzwerte angesetzt sind.

- Herr **Kerstan** erläuterte hierzu im Näheren, wie die Lärmberechnung im heutigen Zustand und im Planfall für den Verkehr und die Gewerbenutzung im Wesentlichen vorgenommen wurde. Er stellte klar, dass bei der Berechnung vorab alle schutzwürdigen oder zu schützenden Bereiche und Objekte ermittelt wurden und festgelegt wurde, welcher Grenzwert dort eingehalten werden muss. Alle heutigen Lärmquellen wurden soweit relevant einbezogen. Von dort rückgerechnet habe der Lärmgutachter festgelegt, wie laut die gewerbliche Nutzung und der Verkehrslärm am Tag und in der Nacht sein dürfe und entsprechende Maßnahmen formuliert (Stichwort Lärm-Kontingentierung).

Damit würde sichergestellt, dass es an den Wohnhäusern in der Nachbarschaft durch den Gewerbepark nicht lauter als derzeit werden wird oder kann. Als Grenzwerte seien die anerkannten Grenzwerte der TA Lärm für die jeweiligen Bebauungsbereiche im Übergang zum Außenbereich angesetzt worden.

- Herr **Groll** ergänzte, dass in den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete und der Reinen Wohngebiete diese Grenzwerte eingehalten werden. Es wurde auch ermittelt, was an Lärm aus dem Gewerbegebiet entstehen darf, um die Grenzwerte einzuhalten. Herr Groll verwies in diesem Zusammenhang nochmals darauf, dass neben den anzuwendenden Messmethoden und der festgelegten Berechnung des Lärms jeder einzelne ein

sehr individuelles, persönliches Lärmempfinden habe. Dieses Empfinden sei aber nicht der Maßstab, der für den Bebauungsplan zu Grunde zu legen sei.

Der Teilnehmer der Bürgeranhörung fragte erneut, ob es jetzt lauter werde oder nicht.

- Herr **Groll** stellt klar, dass es unter Bezug zur heutigen Situation im Umfeld des Kreuzungsbereichs Nordring/ Gerresheimer Straße nicht lauter werden wird. Der zusätzliche Fahrverkehr und damit der zusätzliche Lärm, den der Gewerbepark auslöst, sei im Bereich der Wohnbebauung nicht mehr hörbar, da die anderen Geräusche und Lärmquellen diesen überdecken.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung regte an, dass die gleichen Auflagen zur Reglementierung der Vermietung/ Vermarktung von Flächen im neuen Gewerbepark Anwendung finden soll, wie die im GE Giesenheide, zumal ja Teil-Flächen der Stadt gehören und damit diese Auflagen (Arbeitsplatzaufgabe) eingefordert werden können.

- Herr **Groll** erläuterte hierzu, dass bislang kein Bedarf erkannt wurde, über die Anwendung dieser Regelung nachzudenken. Es werde als Anregung aufgenommen und im weiteren Verlauf erörtert, ob davon Gebrauch gemacht werden müsse. Letztendlich habe der Rat der Stadt Hilden darüber zu entscheiden.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung stellte fest, dass der Lärm von der Autobahn A 46 aus noch gar nicht berücksichtigt wurde. Er stellte die Frage, ob denn die angedachte Bebauung nicht im Sinne eines Lärmschutzes funktionieren würde und die Bebauung im Süden vor der Autobahn nicht auch schütze.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung erkundigte sich danach, ob bei den riesigen Dachflächen überhaupt sichergestellt werden könne, dass die Dachfläche auch hält und nicht z.B. bei Schneelast im Winter zusammenbricht. Die Berichte, wenn große Hallen zusammenstürzen, kenne jeder. Ebenso mochte er wissen, wer denn dann für den Schaden aufkommt, wenn das Dach einstürzt.

- Herr **Groll** stellte klar, dass mit dem Bauantrag alle Nachweise geführt werden müssen, dass eine solche Dachfläche die Lasten aufnehmen kann (als statische Berechnung). Im Bebauungsplan ist dies vorausgesetzt und muss nicht gesondert geregelt werden. Kommt es dennoch später zu Schäden, so haftet der Rechteinhaber bzw. Eigentümer bzw. hier der Vorhabenträger, nicht aber die Stadt und nicht die Allgemeinheit.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung fragte nach, wie es mit dem Brandschutz und dem Löschwasser bestellt sei, da mit der neuen Nutzung je ein wesentlich höherer Bedarf als zu Bungalows-Zeiten erforderlich wird.

- Herr **Kerstan** erläuterte hierzu mit Verweis auf in der vorherigen Präsentation gezeigte Ansichten, dass eigens für den Brandschutz verschiedene Einrichtungen vorgesehen sind, die die Auflagen zum Brandschutz sichern. Eine notwendige Löschwasserbevorratung mittels Tank, die Sprinklerzentrale in einem Nebengebäude und die Erreichbarkeit durch Feuerwehrumfahrungen, Aufstellflächen und Rettungswege wurden hierzu dargestellt.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung stellte fest, dass wieder einmal durch die Stadt Hilden bis an die Stadtgebietsgrenze gebaut werde und die letzten Freiflächen verloren gehen. Die dargestellten 40m zur Autobahn müssten sowieso freibleiben durch die gesetzlichen Regelungen. Das sei kein Gewinn oder Erhalt für das Gebiet, dass sei Pflichtaufgabe. Es sei zudem anzunehmen, dass unter Unterstützung der Vorhabenträgerin der Rat der Stadt das Vorhaben ebenfalls unterstützt.

Er stellte es als befremdlich dar, dass man meinen könne, dass das Vorhaben einen Lärmschutz für die Anwohner darstellt. Ebenfalls stellte er fest, dass es keinen Bedarf an weiteren

gewerblichen Flächen gibt und formulierte eine eindringliche Botschaft und Appell an den Rat der Stadt, von diesem Vorhaben abzusehen. Es mögen die Flächen frei bleiben und von einer Bebauung möge abgesehen werden.

- Herr **Groll** sagt zu, die Feststellung und die Botschaft als solche zu Protokoll zu nehmen.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung mochte wissen, wie der weitere Verfahrens- und Zeitablauf geplant sei und wann geplant sei zu bauen.

- Herr **Kerstan** zeigte den Stand und den weiteren Verfahrensablauf anhand des allgemeinen Ablaufschemas der Stadt auf und benannte die jeweiligen Fristen. Ein Satzungsbeschluss wäre demnach frühestens Anfang 2020 frühestens zu erwarten und realistisch. Ein Baubeginn wäre somit Mitte/ Ende 2020 denkbar.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung erklärte, dass in der heutigen Situation die Nutzer der Kleingartenanlage mit den Ratten ein erhebliches Problem haben. Diese kämen unter anderem aus dem Wald und würden bei McDonald's beobachtet, da dort die Abfallbehälter u.a. nicht geschlossen sind. Der Teilnehmer wollte wissen, was dagegen unternommen würde.

- Herr **Groll** nimmt dies zur Kenntnis und verweist darauf, dass bei derartigen Vorfällen das Ordnungsamt der Stadt einzuschalten wäre. Über den Bebauungsplan ließe sich keine Regelung finden, diese Problematik in den Griff zu bekommen, sofern wie geschildert dort ursächlich ein Missstand wäre.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung fragte, warum keinerlei Dachbegrünung auf den großen Dachflächen vorgesehen sei. Das wäre doch bei den Flächen für die Stadt Hilden etwas Besonderes und wichtig als Ausgleich für die neuen versiegelten Flächen. Hier könne man doch viel kreativer bei der Stadt mit derartigen Themen umgehen.

- Herr **Groll** erwiderte, dass diese Anregung zur weiteren Abstimmung aufgenommen werde und erläuterte, dass derzeit der Vorhabenträger eine Dachbegrünung nicht beabsichtige.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung fragte nochmals nach, wann das Projekt zu Stande käme.

- Herr **Groll** verwies auf die bereits erläuterten Abläufe zum Verfahren und den jeweiligen notwendigen Beschlüssen des Rates der Stadt.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung beschrieb die früher vorhandene Möglichkeit, dass die Fläche über den Ostring oder die Brücke Lodenheide / Nordring und dann über Schleichwege erreichbar gewesen sei. Er wollte wissen, ob dies wieder möglich sein könnte und wenn nein, wie dies verhindert würde.

- Herr **Groll** stellte klar, dass diese Möglichkeit nicht gegeben ist, da keinerlei für PKW oder LKW befahrbaren Wege von Osten her zur Vorhabenfläche existieren. Die Festlegungen im VEP werden dies eindeutig verhindern. Er bekräftigte, dass die Sorge von Schleichverkehr eindeutig ausgeschlossen werden kann und dass dies nicht passieren wird.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung regte an, die fuß- und radwegtechnische Durchlässigkeit aus dem Gewerbepark und schnellere Erreichbarkeit zur Gerresheimer Straße und zur Bushaltestelle zu ermöglichen.

- Herr **Kerstan** erläuterte hierzu, dass das (private) Grundstück eine Einfriedung erhält und zunächst nur durch den bislang vorgesehenen internen Weg über die Hauptzufahrt im Südosten erreichbar sei. Er bestätigte, dass eine „Abkürzung“ bereits überlegt worden sei (kürzere fußläufige Verbindung über das Gelände von McDonald's im Westen).

Dies sei jedoch nur eine Option und könne mit derzeitigem Stand der Planung noch nicht gesichert festgehalten werden. Hierzu bedürfe es weiterer Abstimmungen mit den Eigentümern. In jedem Falle wird die Straße Diekhaus auf der Nordseite einen separaten Fuß-/ Radweg erhalten, was die Leichtigkeit der Anbindung im Südwesten zur Kreuzung Gerresheimer Straße / Nordring / Westring sicherlich erhöhe.

Ein Teilnehmer der Bürgeranhörung fragte nach, ob die heutige Bushaltestelle nicht näher an das Gewerbegebiet platziert werden könne und bat, dieses als Prüfauftrag mit in die weiteren Überlegungen aufzunehmen.

- Herr **Groll** nahm diese Anregung und Bitte um Prüfauftrag zur Kenntnis.

Nach Ende der Diskussion erklärte **Herr Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll wahrscheinlich Ende März im Planungs- und Vermessungsamt (Stadtplanung) sowie auf der städtischen Internetseite zur Verfügung stünde. Es könne auf Anfrage auch verschickt werden.

Herr Groll dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die Diskussion und schloss die Veranstaltung mit Verweis auf die nächste verfahrensmäßige Beteiligung der Öffentlichkeit um kurz nach 20:05 Uhr.

Gez. Groll

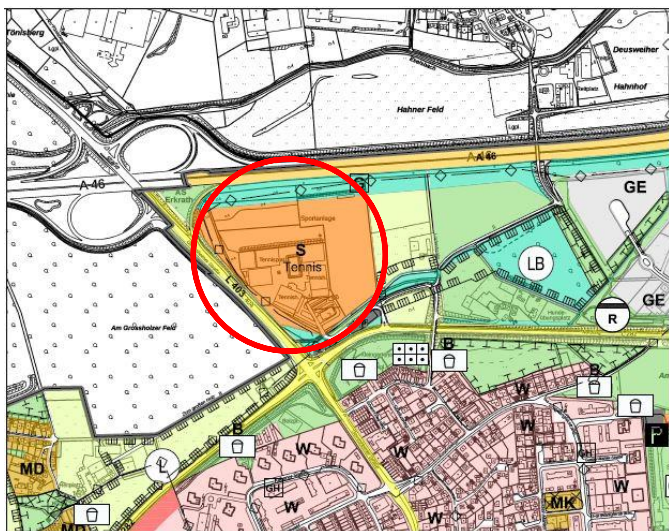
Protokoll: Frau von der Linden-Reiche / Herr Kerstan (IB Lange GbR)

52. Änderung des Flächennutzungsplanes

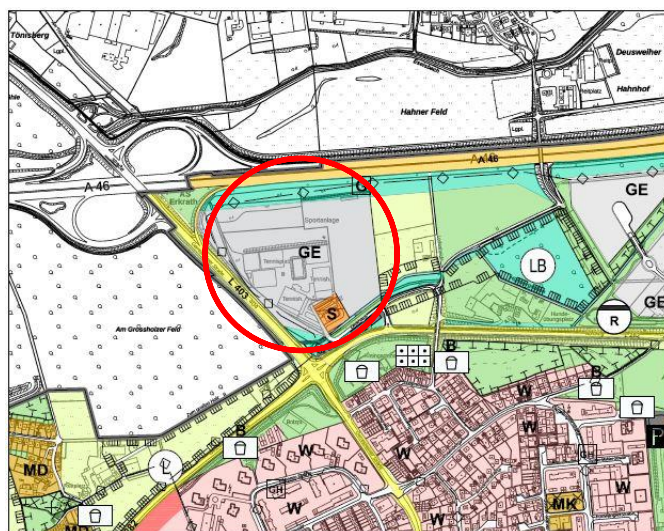
für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)
im Stadtteil Hilden - Nord

Erläuterungsbericht und Umweltbericht

Stand 02.09.2019



Alt



Neu

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Erläuterungsbericht

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes	2
3. Gründe zur Planänderung.....	4
4. Planinhalt und Planziel.....	4
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
6. Grünflächen	11
7. Umweltbericht	13
7.1 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes	13
7.2 Ziele des Umweltschutzes.....	13
7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der	16
Prognosen bei Durchführung der Planung	16
7.3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/ Gesundheit	17
7.3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotopentypen	22
7.3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	24
7.3.4 Schutzgut Boden	25
7.3.5 Schutzgut Wasser	27
7.3.6 Schutzgut Klima und Luft	29
7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	33
7.3.8 Eingriffsbilanzierung – Kompensationsbedarf.....	34
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher	34
nachteiliger Umweltauswirkungen	34
7.5 Entwicklungsprognose - 0 – Variante/ Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
7.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der	36
planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen.....	36
7.7 Zusammenfassung	37

Teil A: Erläuterungsbericht

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das knapp 81.000 m² große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Hildener Stadtgebietes zwischen der Bundesautobahn A 46 im Norden, der Gerresheimer Straße (L 404) im Westen und dem Hühnergraben bzw. der Straße Diekhaus sowie dem Nordring (L 403) im Süden.

Die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 195 stellt die östliche Grenze des Geltungsbereiches der 52. Flächennutzungsplanänderung dar. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 137, 138, 174 und 175 sowie Teile der Flurstücke Nr. 53, 125, 136, 180, 181, 195 und 197, alle in Flur 36 der Gemarkung Hilden.



ABB. 1: AUSSCHNITT STADTKARTE HILDEN



ABB. 2: AUSSCHNITT LUFTBILD 2018

Der Änderungsbereich ist umgeben von Vegetationsflächen. Östlich grenzt eine Fläche für Landwirtschaft an, im Norden befindet sich ein Waldstreifen (Flächen für Forstwirtschaft). Nord-westlich liegt eine Grünfläche, welche von Verkehrsflächen eingerahmt wird.

In ca. 150 Metern Luftlinie befinden sich im Süden des Plangebietes Wohnbauflächen, welche teils als reine Wohngebiete und teils als allgemeine Wohngebiete festgeschrieben sind.

Heute befinden sich eine „Tennis- und Golf-Ranch“ inklusive einer Golf-Driving Range im Geltungsbereich. Tennishallen, Freiluft-Tennisplätze sowie Golf-Übungsbahnen prägen das Gebiet. Aber auch ein Mc Donald's Restaurant ist im Süden der Fläche angesiedelt worden, welches auch nach der 52. FNP-Änderung bestehen bleiben soll.

2. Bisheriges Planungsrecht

REGIONALPLAN

Der Änderungsbereich wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD 2018) überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFA) in Überlagerung mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug (RGZ) dargestellt.

LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilden (FNP 1993) weist das Gebiet heute als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ aus. Die Darstellung umfasst alle derzeitigen Flächenbereiche für den Tennis- und Golfsport sowie die Flächen des südlich angrenzenden Schnellrestaurants.

Nördlich, zwischen dem Geltungsbereich der 52. FNP- Änderung und der BAB 46, ist Fläche für „Wald“ dargestellt. Daran im Norden und Westen anschließend sind Darstellungen für „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ (BAB 46) und „Fläche für den örtlichen Hauptverkehr“ (L404) getroffen. Im Bereich der Flächen der Autobahnauffahrt zur BAB 46 ist „Grünfläche“ dargestellt. Südlich der Sonderbaufläche ist das Gewässer („Hühnergraben“) als Wasserfläche und daran anschließend ein schmaler Streifen bis zur Straße Diekhaus als „Grünfläche“ dargestellt. Östlich des Planbereiches befinden sich auf Flächennutzungsplanebene Flächen für die Landwirtschaft (siehe Abbildung 6).

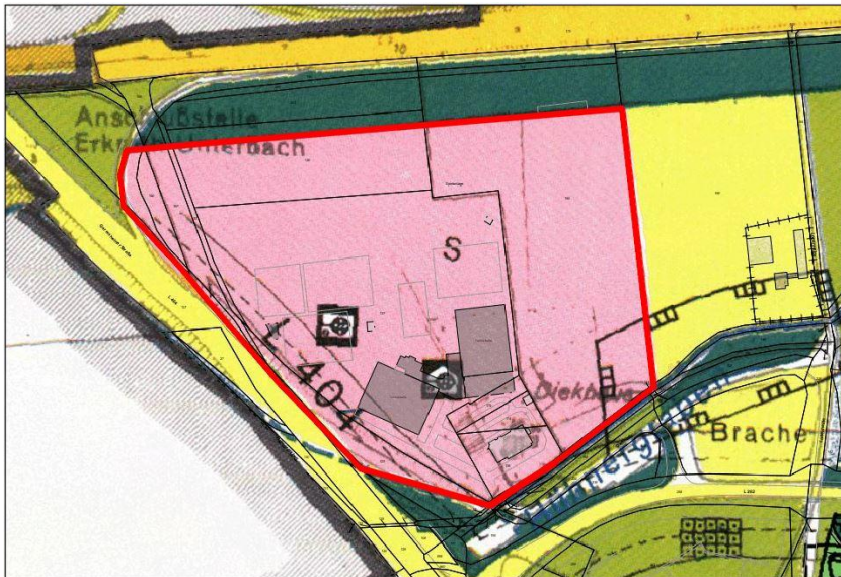


ABB. 6: DARSTELLUNG FNP 1993

GRÜNORDNUNGSPLAN

Im Grünordnungsplan der Stadt Hilden wird das Plangebiet nicht im Detail benannt.

BEBAUUNGSPLAN

Das heutige Baurecht auf diesen Flächen wird durch den Bebauungsplan Nr. 204 in Form seiner 1. und 2. Änderung gesichert. Der Bebauungsplan Nr. 204 (August 1992) und seine 2. vereinfachte Änderung (Januar 2002) beziehen sich auf die Planung und Nutzung der heutigen Tennis- und Golfranch. Die 1. Änderung (Juli 1993) betrifft den Standort von McDonalds. Da diese Bebauungspläne größtenteils bzw. teilweise überplant werden müssen, um ein gewerbliches Neubauvorhaben zu realisieren, wird zurzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

In Bezug auf die angestrebte gewerbliche Baufläche ist zu sagen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) Nutzungen ausschließt, welche die Funktionalität des regionalen Grünzuges negativ beeinflussen könnten. Darunter fallen:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI (lfd. Nr. 1 – 199) sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten
- Tankstellen
- Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).
Dies gilt nicht für innerbetriebliche Logistikfunktionen und -flächen von Gewerbebetrieben, sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Betriebsfläche des Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebes zugeordnet sind.

Im Einzelfall sollen Betriebsbereiche im Sinne von §3 Abs. 5a BImSchG ausnahmsweise zulässig sein, wenn im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch die Ansiedlung ein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 Abs. 1 BImSchG ausgeschlossen ist.

Nutzungen, welche die Aufgaben und Funktionen des Regionalen Grünzuges erheblich beeinträchtigen könnten, werden auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 204A (VEP Nr. 22) ausgeschlossen.

3. Gründe zur Planänderung

Die im Plangebiet vorhandene Nutzung der Tennis- und Golf-Ranch soll zeitnah aufgegeben werden. Die Grundstücke werden verkauft und der neue Eigentümer (Firma LogProject) möchte dort einen Büro- und Gewerbepark errichten. Die vor Ort befindliche Filiale von McDonald's bleibt bestehen.

Die Firma LogProject möchte in dem geplanten Gewerbepark zukünftig beispielsweise Nutzungen wie Handwerk, Labortätigkeiten, Verwaltung und Vertrieb, Montage für Elektrotechnik und von halbfertigen Komponenten, Wartung von Geräten sowie Reparaturen von Retouren und Distribution in diesem Komplex unterbringen. Bei Realisierung des Gewerbeparks entstünde Platz für bis zu 17 Unternehmen und es würden ca. 300 bis 400 neue Arbeitsplätze in Hilden geschaffen werden.

Aktuell ist es nicht möglich, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan das Planvorhaben zu entwickeln. Deshalb wird zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

4. Planinhalt und Planziel

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche mit der Ausweisung Sonderbaufläche (S) größtenteils in gewerbliche Bauflächen (GE) umgewandelt werden, um die Voraussetzungen für den geplanten Bau eines Büro- und Gewerbeparks zu schaffen. Nur die Fläche von McDonald's soll als Sonderbaufläche für Gastronomie erhalten bleiben.

Eine wirtschaftliche Weiternutzung der Flächenbereiche durch den derzeitigen Betreiber scheidet im heutigen planrechtlichen Sinne (als Sondergebiet SO „Tennisanlage“ und Sondergebiet „Golfübungsanlage“) aus. Ein anderer Betreiber, der die Tennis- und Golf-Ranch hätte weiterführen können, war aus Sicht des Eigentümers nicht zu finden. In den letzten Jahrzehnten wurde unter Beteiligung der Stadt Hilden mehrfach mit möglichen Investoren gesprochen, um dort eine der heutigen Nutzung ähnliche gewerblich orientierte Freizeitnutzung zu ermöglichen. Jedoch konnte keins dieser Projekte wirtschaftlich umgesetzt werden.

Wie in Kapitel 2 dargestellt, überschreitet die 52. FNP-Änderung die im Regionalplan dargestellte Grenze zwischen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA), welcher mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug (RGZ) überlagert ist. Aus folgenden Gründen ist diese geringfügige Überschreitung durch die 52. Flächennutzungsplanänderung zulässig:

In der Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 12. Juli 2019 steht unter dem Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum (Auszüge):

„Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht,“*

Weiter heißt es *„Der im Ziel verwandte Begriff „Siedlungsentwicklung“ umfasst insbesondere die bauleitplanerische Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten. Die so definierte Siedlungsentwicklung muss zielkonform in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen und – in begrenztem Umfang – in kleineren, dem regionalplanerisch festgelegten Freiraum zugeordneten Ortsteilen erfolgen.“*

„Mit dem ersten Spiegelstrich der Ausnahme wird klargestellt, dass Bauflächen und -gebiete ausnahmsweise auch dann dargestellt und festgesetzt werden, wenn sie zwar nicht innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraums liegen, sondern nur an diesen angrenzen.

Bei der Beurteilung, ob eine kommunale Bauleitplanung unmittelbar an den Siedlungsraum anschließt, ist auf die räumliche Nähe der vorgesehenen Planung zum festgelegten Siedlungsraum abzustellen.

Eine „deutlich erkennbare Grenze“ kann dabei sowohl planerisch als auch faktisch festgelegt sein und sich aus natürlichen Gegebenheiten wie z.B. einem Flusslauf ergeben, sich aber auch an einer bereits vorhandenen Infrastruktur oder an einer geografischen Grenze orientieren. Hat der Plangeber dagegen eine bewusste und sinnvolle Abgrenzung zwischen Siedlungsraum und Freiraum vorgenommen, z.B. ergibt sich die Gebietsgrenze erkennbar an natürlichen Gegebenheiten wie einem Flusslauf, an bereits vorhandener Infrastruktur oder an einer geografischen Grenze, so ist die Ausnahme nicht anwendbar. Entsprechende Hinweise können sich nicht nur aus der zeichnerischen Darstellung, sondern auch aus der Planerläuterung oder Aufstellungsunterlagen ergeben (so z.B. OVG NRW, Urteil vom 30.09.2014 – 8 A 460/13 -, BRS 82 Nr. 111).“

Die oben genannte Ausnahme auf Ebene der Landesplanung gilt für diese Änderung, weil die enthaltene Überplanung des Freiraumes unmittelbar an den Siedlungsraum anschließt. Eine bewusste Gebietsabgrenzung auf der Maßstabsebene des Regionalplanes kann in der Örtlichkeit nicht festgestellt werden, da es keine natürlichen Gegebenheiten wie bspw. einen Flusslauf, vorhandene Infrastruktur oder eine geografische Grenze an der Schnittstelle ASB und AFA/RGZ gibt. Tatsächlich befinden sich in dem regionalplanerischen Freiraum eine Hütte am Putting-Green, etliche Abschlagsplätze mit Kunstrasen und das Gebäude der Driving Range, Nutzungen, welche bis in den Waldsaum hinein ragen. Eine räumlich erkennbare Abgrenzung in Richtung Norden ergäbe sich nur durch die Waldkante. Somit ist die 52. Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes vereinbar.

Der von der 52. Flächennutzungsplanänderung tangierte regionale Grünzug „Bergische Waldterrassen“ erfüllt laut Begründung des Regionalplans vier freiraum- und siedlungsbezogene Funktionen. In Bezug auf den geplanten Eingriff muss also untersucht werden, ob diese Funktionen auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben bzw. nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Bei den Funktionen handelt es sich um:

- Siedlungsgliederung
- Naherholung
- Klimaökologischer Ausgleich
- Biotopvernetzung.

In der Begründung zum Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf werden die genannten Funktionen genauer beschrieben. Zur siedlungsräumlichen Gliederung wird Folgendes ausgeführt:

*„Für die **siedlungsräumliche Gliederung** ist die Freihaltung der an den Siedlungsraum angrenzenden Freiraumbereiche von siedlungsräumlichen Nutzungen von Bedeutung.*

Gerade im Verdichtungsraum übernimmt der Freiraum auch Ausgleichs- und Ergänzungsfunktionen, bezogen auf den Siedlungsraum. Die Schutzbedürftigkeit des Freiraumes ergibt sich hier neben der Freiraumknappheit aus der mit der Nähe zu den Siedlungsbereichen zunehmenden Bedeutung der freiraumgebundenen Ausgleichsfunktionen.

Das heißt, dass Ausgleichsräume bzw. ihre ökologische Qualität wesentlich die

Umwelt- und Lebensqualität der Siedlungen und Städte mitbestimmen. Hieraus begründen sich die Notwendigkeiten der regionalplanerischen Sicherung und Entwicklung von Regionalen Grünzügen (BÜRKLEIN 2005).“ (vgl. Regionalplan Düsseldorf S.92/93)

In Bezug auf den Regionalen Grünzug ist, wie bereits erwähnt, der Waldsaum südlich der A 46-Trasse als Gliederungselement zu betrachten. Dieser Streifen zwischen Autobahn und Golfplatz bleibt auf Flächennutzungsplanebene genauso erhalten wie er heute dargestellt ist. Mit einer Breite von 40 Metern ist diese Festsetzung deckungsgleich mit der östlich gelegenen 24. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hilden (Giesenheide; genehmigt Nov. 2001). Der bestehende Waldbereich fungiert weiterhin als Grünverbindung für Tiere, als Feinstaubfilter und auch geringfügig als Lärmschutz.

Der Teil des Golfplatzes allerdings, welcher ebenfalls gemäß der Darstellungen des Regionalplanes zum regionalen Grünzug zählt, stellt sich als anthropogen überformte Wiese dar, welche derzeit noch als Golfplatz genutzt wird. Eine besondere Schutzwürdigkeit ist für diesen Bereich auf Ebene der Bauleitplanung nicht zu erkennen. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung und des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) bestätigen dies.

Die Erholungsfunktion wird in der Begründung zum Regionalplan wie folgt erläutert:

*„Als Voraussetzung der **Erholungsfunktion** bedarf es der Nutzbarkeit und Zugänglichkeit siedlungsnaher Freiflächen für freiraumorientierte Erholungs- Sport- und Freizeitnutzungen.*

Diese können insbesondere durch die Freihaltung dieser Bereiche von entgegenstehenden siedlungsbezogenen und infrastrukturellen Nutzungen gesichert werden. Innerhalb der Regionalen Grünzüge übernehmen somit die siedlungsnahen Freiräume eine wichtige Funktion als Grüngürtel. Aus diesem Grunde sind besonders die unmittelbar an die Siedlungsbereiche angrenzenden Freiräume zu sichern und zu entwickeln. Diese Bereiche übernehmen damit sowohl wichtige Funktionen für die siedlungsräumliche Gliederung als auch als Grünverbindungen, die den Zugang zu weiteren, großräumigen Freiraumbereichen erschließen (insbesondere Wälder, Freiraumbereiche mit Gewässern).

Diese letztgenannten Freiraumbereiche ergänzen im Verdichtungsraum die siedlungsnahen Freiräume als attraktive, regional bedeutsame Naherholungsgebiete und sind deshalb vor anderweitiger Inanspruchnahme besonders zu schützen.“ (vgl. Regionalplan Düsseldorf S.93)

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist durch die umliegende/n Straßen/ Autobahn stark verlärm. Deshalb eignet sich dieser Standort nicht gut für eine Nutzung, die im Freien stattfindet. Die unfreiwillige Aufgabe des Betriebes aus wirtschaftlichen Gründen bestätigt dies. Mitarbeiter des Planungs- und Vermessungsamtes haben zudem im Mai 2019 eine Ortsbegehung durchgeführt, bei der die Geräuschkulisse der A46 deutlich gezeigt hat, warum der Golfplatz nicht ausreichend Kundschaft vorweisen kann. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 204A (VEP Nr. 22) wurde ein Lärmgutachten beauftragt. Die Ergebnisse untermauern den subjektiven Eindruck vor Ort. Dementsprechend weist die Fläche auch keine (Nah-) Erholungseignung oder Ungestörtheit auf.

Die Zugänglichkeit ist außerdem stark eingeschränkt. Die 52. FNP-Änderung betreffend sind im Bereich des im Regionalplan dargestellten Regionalen Grünzuges keine nutzbaren Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung vorhanden. Wertgebende bzw. für die siedlungsnah Erholung erreichbare Freiräume und Freizeiteinrichtungen liegen in diesem Bereich ebenfalls nicht vor.

Eine Bedeutung für die Erholungsfunktion des regionalen Grünzuges kann aus den örtlichen Gegebenheiten nicht abgeleitet werden, im Speziellen, wenn die freiraumorientierte Sportnutzung gänzlich eingestellt wurde. Durch die genannten Restriktionen ist eine Weiterentwicklung der Erholungsfunktion auch zukünftig nicht möglich.

Wie bereits beschrieben, bleibt der Grüngürtel (Waldstreifen) um den Siedlungsbereich als Verbindung zu weiteren Freiraumbereichen und als Gliederung erhalten.

Die Funktion des klimaökologischen Ausgleichs wird in der Begründung zum Regionalplan ebenfalls erklärt:

*„Für den **klimaökologischen Ausgleich** bedarf es einerseits ausreichend großer zusammenhängender Flächen, auf denen Kaltluft entstehen kann (sogenannte „kaltluftproduzierende“ Flächen, wie z.B. Acker und Grünland, große Parkanlagen, Wald).*

Daher sollen die Regionalen Grünzüge dazu beitragen, in den Verdichtungsräumen klimatisch günstige Räume sowie Flächen für die Kaltluftproduktion und Belüftung zu schützen (s. hierzu auch Kap. 7.2.6.1). Da für den Planungsraum keine spezielle Klimaanalyse vorliegt, können aufgrund der in Kap. 7.2.6.1 der Begründung genannten Werte, im Einzelfall Rückschlüsse auf die klimaökologische Ausgleichsfunktion von Freiraumbereichen gezogen werden. Soweit für Teilräume detaillierte Untersuchungen vorliegen und bekannt sind (z.B. Stadt Krefeld 2003), wurden diese ebenfalls berücksichtigt.“ (vgl. Regionalplan Düsseldorf S.93)

Für die Planung des „Unternehmerparks Hildener Tor“ wurde ein klimaökologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Büro GEO-NET kommt dabei zu dem Schluss, dass aus klimaökologischer Sicht bei der Realisierung der Planung der Kaltluftvolumenstrom lediglich in Ost-West-Richtung zur Halle entlang der Grünflächen verringert wird, jedoch die Änderungen des Kaltluftvolumenstroms aus klimaökologischer Sicht als nicht erheblich einzustufen sind. Laut Gutachter bleibt die klimaökologische Funktion des Grünzuges für die angrenzenden Siedlungen von Erkrath und Hilden (trotz Hallenbebauung) im Wesentlichen erhalten. Für westlich gelegene Wohngebiete der Stadt Düsseldorf ist nach den Ergebnissen mit keiner Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms zu rechnen.

Der Bau des Unternehmerparks stellt deshalb nach klimaökologischer Betrachtungsweise keine Beeinträchtigung der Funktionalität des Grünzuges dar.

In der Begründung zum Regionalplan Düsseldorf ist Folgendes inhaltlich zur Funktion der Biotopvernetzung zu finden:

*„Zur **Biotopvernetzung** werden Freiflächen in die Regionalen Grünzüge einbezogen, die als Biotopverbundflächen und Trittsteinbiotope zentrale räumliche Strukturen ökologischer Grünverbindungen darstellen.“ (vgl. Regionalplan Düsseldorf S.93)*

Die freiraumbezogenen Funktionen der Biotopvernetzung sind im näher zu betrachtenden Teilraum des Grünzuges durch konkurrierende Darstellungen und faktische Nutzungen nur eingeschränkt gegeben.

Die Vernetzungsfunktion innerhalb des Grünzuges wird durch die Grundausstattung im Westen (Waldflächen bei Hassels und Eller / Großes Holz) sowie Osten (Stadtwald, Hildener Heide) für den Waldbiotop-Verbund maßgeblich geprägt. Ein durchgängiger Verbund für Offenlandbiotope ist hier nicht gegeben. Eine Vernetzungsfunktion entlang der Fließgewässer ist mit dem nördlich der A46 fließenden Eselsbach vorhanden (außerhalb des Änderungsbereiches), aber auch die Strukturen südlich des Hühnergrabens sind in der Lage, Teile der regionalen Biotopvernetzungsfunktionen zu übernehmen.

Seitens des Kreises Mettmann wurden bereits die Mittel der Landschaftsplanung durch die Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und sonstigen Maßnahmen gem. Landesnaturschutzgesetz NRW genutzt (vgl. Landschaftsplan Kreis Mettmann), um die wertgebenden Flächenbereiche des Grünzuges, aber auch die Flächen innerhalb der Darstellungen des ASB zu sichern, zu erhalten und zu entwickeln. Im Bereich der beabsichtigten 52. FNP-Änderung liegen keine wertgebenden oder geschützten Biotope vor.

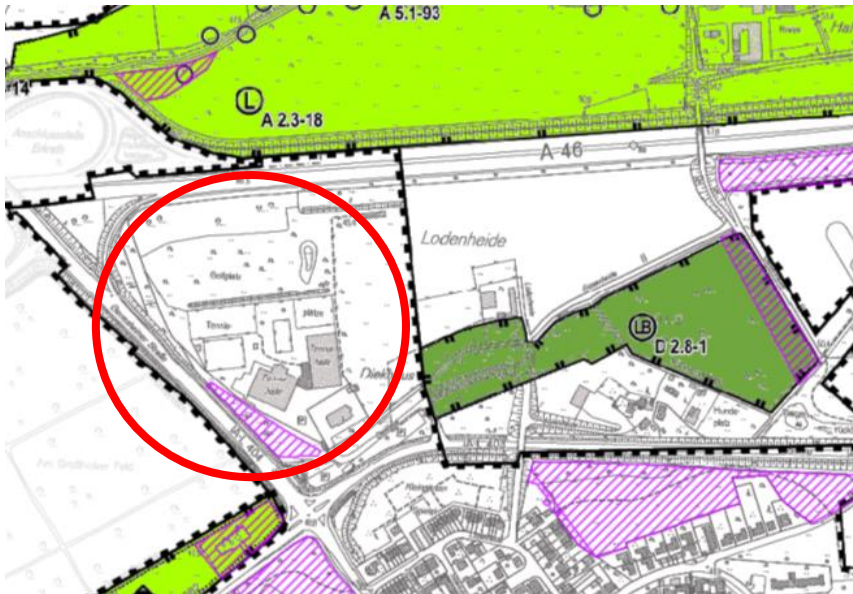


ABB. 3: LANDSCHAFTSPLAN KREIS METTMANN (AUSSCHNITT)

Im Landschaftsplan wurden zudem Flächen für Kompensationsmaßnahmen dauerhaft gesichert. Die 52. Flächennutzungsplanänderung überlagert die süd-westlich liegende Kompensationsfläche (lila schraffiert) in geringem Maße. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird diese Fläche von Eingriffen freigehalten.

Weiterhin wurden im Landschaftsplan Festsetzungen für besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, insbesondere als Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach Bundesnaturschutzgesetz (am Eselsbach; Stadtwald Düsseldorf), getroffen (grün gestreift dargestellt). Die beabsichtigten Bereiche der 52. FNP-Änderung sind nicht Teil des Darstellungsbereiches.

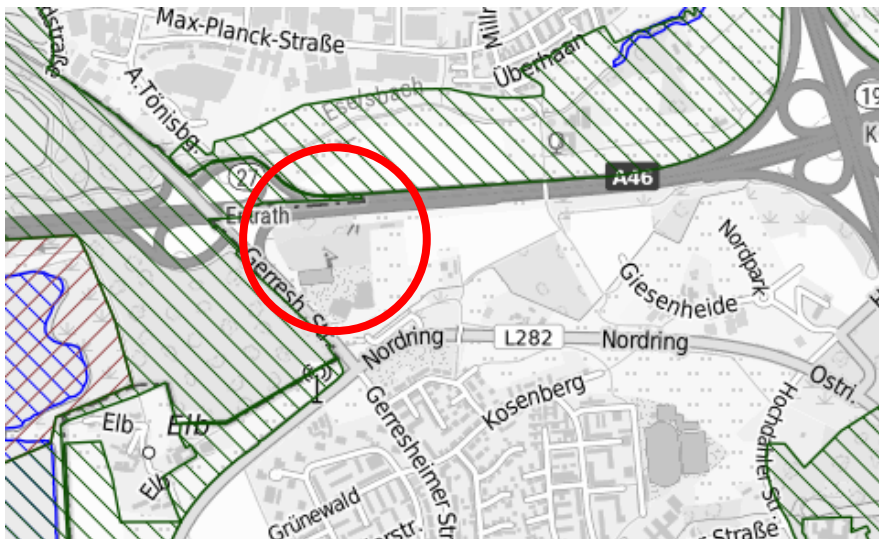


ABB. 4: UMLIEGENDE SCHUTZGEBIETE – QUELLE GEOPORTAL NRW

Aufgrund der massiven Trennwirkungen der überregionalen und regionalen Verkehrsflächen (L404 / A46 / A3 / L403) sind Wechsel- und Wanderbewegungen von nicht flugfähigen Tiergruppen sehr stark eingeschränkt. Ein ungefährdeter West-Ost-gerichteter Austausch wäre nur über Durchlässe (Eselsbach / Hühnergraben) unterhalb der Verkehrswege punktuell möglich, die es aber nicht gibt und nicht geplant sind.



ABB. 5: BIOTOPVERBUND (BLAU) / BIOTOPKATASTER (GRÜN) – QUELLE GEOPORTAL NRW

Die heutigen Freiflächen innerhalb des Änderungsbereiches mit den als Offenlandbiotopen klassifizierten, intensiv genutzten Rasenflächen der Übungswiese und des Golf-Übungsbereiches sollen zukünftig entfallen. Die Strukturen sind als Teil der sekundären Vernetzung im Biotopverbund anzusehen, bilden jedoch nicht die eigentliche Kerngruppe der vernetzbaren Zielbiotope (Wald / gehölzartige Strukturen) innerhalb des lokalen Teiles des Grünzuges.

Die erforderliche und vorhandene lineare waldgeprägte Gehölzstruktur südlich der A46 sowie die Wald- bzw. Sukzessionsstrukturen östlich der L404 und am Hühnergraben bleiben erhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Bereich der 52. FNP-Änderung der ausgewiesene Regionale Grünzug nicht alle ihm zugewiesenen Funktionen beinhaltet (Siedlungsgliederung; Erholung). Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich der Aufgaben und Funktionalität des Regionalen Grünzuges (Klima; Biotopvernetzung).

Um das Planziel zu erreichen, also die frei werdenden Flächenbereiche nachhaltig einer geordneten städtebaulichen Neuausrichtung zuführen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Erst mit dieser können andere Nutzungen zugelassen werden.

Die zukünftige Entwicklung der Flächen wird hier in einer gewerblichen Folgenutzung gesehen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund erforderlicher Belange für die örtliche Wirtschaft und der mittelständigen Struktur innerhalb der Stadt Hildesheim, ist aber auch auf die Lage des Standortes an den Hauptverkehrsstraßen im Norden der Stadt zurück zu führen.

Mit der 52. Flächennutzungsplanänderung soll zudem der Standort der bestehenden Gastronomie (Schnellrestaurant) gesichert werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) und die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 20.06.2018 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hildesheim gefasst.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits gut mit der umliegenden Verkehrsinfrastruktur verbunden.

Die Bundesautobahn 46, die in Ost-West-Richtung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nördlich gelegen ist, verläuft zwischen den Autobahnkreuzen Hilden und Wuppertal-Nord sechsstreifig. An das Plangebiet im Nordwesten angrenzend befindet sich die Anschlussstelle Düsseldorf-Unterbach/ Erkrath/ Hilden. Die Erschließung des Areals erfolgt über die angrenzende Straße Diekhaus an den Nordring.

Im Bereich der heutigen Nutzungen im Sondergebiet „Tennis- und Golfanlage“ und „Gastronomiebetrieb“ sind bereits diverse Stellplatzflächen vorhanden. Südlich der Straße Diekhaus befindet sich zudem ein zweigeteilter Park- und Ride-Parkplatz, der durch die Straße Diekhaus erschlossen wird.

Das Plangebiet ist über Buslinien der Rheinbahn an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Es handelt sich dabei um die Linien 781 (Hilden-Erkrath-D-Gerresheim) und 782 (SG-Hbf-Hilden-D-Altstadt). Die nächstgelegene Haltestelle (Zum Großen Holz) der Buslinien ist unmittelbar an der Gerresheimer Straße, Kreuzung Nordring in ca. 150m bis 300m fußläufiger Wegestrecke zum Plangebiet gelegen.

In dem Änderungsbereich sind bereits Wasser-, Gas- sowie Elektroleitungen sowie eine private Schmutzwasserleitung zum öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Lodenheide vorhanden, die der Ver- und Entsorgung der heutigen Bebauung dienen.

Das Plangebiet kann nur über private Druckleitungen an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die gemeinsame Schmutzwasserbeseitigung für das Gewerbegebiet GE und das Sondergebiet SO Gastronomiebetrieb sollen zukünftig getrennt mit eigenständigem Anschluss an das städtische Abwassernetz erfolgen und ebenfalls getrennt betrieben werden.

Medien-, Strom- und sonstige Versorgungsleitungen sind in der Straße Diekhaus im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Das Regenwasser im Geltungsbereich wird heute teilweise gekoppelt in Schächten zur Versickerung gebracht. Überschüssige Regenmengen werden dem Hühnergraben zugeführt.

Die Versickerung des Regenwassers im Büro- und Gewerbegebiet soll zukünftig auf den privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes über eine Rohr- und Rigolenanlage erfolgen. Die Planung sieht im Detail vor, das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ortsnahe zu beseitigen, wobei der größere Teil der befestigten Flächen zu Versickerungsanlagen innerhalb des Plangebietes entwässert. Ein geringerer Teil soll mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage dem Hühnergraben zugeleitet werden.

6. Grünflächen

Das Plangebiet wird heute überwiegend intensiv genutzt und gepflegt. Abgesehen von den Gebäuden (Tennishallen, Imbiss) mit umliegenden gepflasterten Stellplätzen im Süden dominieren im zentralen Bereich in gehölzbestandenen Rasenflächen eingebettete, eingezäunte Ascheplätze der Tennisanlage. Ein nordöstlicher Tennisplatz ist infolge der Nutzungsaufgabe mit sukzessivem Birkenaufwuchs bestanden.

Die sich nördlich anschließenden Wiesen der Golfbahnen sind durch Sandflächen/ -mulden, Abschlüge, Kunstrasenareale (Putting-Greens) und einen geschwungen verlaufenden, bewachsenen Wall gegliedert. Strukturiert wird die Golfübungsanlage durch Einzelbäume, Baumgruppen oder auch Einzelbüsche.

Der Eingriff und der Ausgleich werden auf Ebene des Bebauungsplans bilanziert und festgesetzt bzw. über städtebauliche Verträge gesichert.

Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) beinhaltet eine Flächenbilanzierung in Verbindung mit der Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung für das Plangebiet (Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Stand Januar 2019). Diese hat ergeben, dass durch die Realisierung des Gewerbeparks mit zugehörigen Erschließungsflächen ein Gesamtdefizit von 99.903 Punkten entstünde. Dieses wird über externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht (Kreisverwaltung Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde, Stand 2017).

Teil B: Umweltbericht

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht dient der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Feststellung von voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Im Folgenden sollen die Schutzgüter im Zusammenhang des geplanten Vorhabens betrachtet, mögliche Beeinträchtigungen erkannt und Verringerungs- bzw. Kompensierungsmaßnahmen hergeleitet werden.

7.1 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die im Plangebiet vorhandene Nutzung der Tennis- und Golf-Ranch soll zeitnah aufgegeben werden. Die Grundstücke werden verkauft und der neue Eigentümer (Firma LogProject) möchte dort einen Büro- und Gewerbepark errichten. Die vor Ort befindliche Filiale von McDonald's bleibt dabei bestehen.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet heute als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Tennis“ aus.

Ergänzend zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A (VEP Nr. 22) sollen daher die Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich geändert werden. Planungsziel ist die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) sowie für den Gastronomiebetrieb ein Sondergebiet (SO).

7.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung des Schalls soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).

	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	EU- Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung; Bundesnaturschutzgesetz	Schutz besonders oder streng geschützter Arten; Verbot der Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, gem. § 44 BNatSchG
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderungen • Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher

		Bodenveränderung die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 LBodSchG).
	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz NRW (LWG)	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind auf Grund so zu schützen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern.
	Bundeswaldgesetz	Erhaltung und erforderlichenfalls Mehrung des Waldes wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung Die Forstwirtschaft soll im Hinblick auf die Bedeutung des

		Waldes für die Umwelt, insbesondere des Klimas, die Reinhaltung der Luft, den Wasserhaushalt, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung sowie seines volkswirtschaftlichen Nutzens sachkundig betreut, nachhaltig gefördert und durch Maßnahmen der Strukturverbesserung gestärkt werden.
	Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)	Zweck des EEG ist es, insbesondere im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, Natur und Umwelt zu schützen, einen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten um fossile Energieressourcen zu leisten und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern.
Luft und Luftqualität	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

TABELLE 1: ÜBERSICHT DER UMWELTSCHUTZZIELE IM PLANGEBIET

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 52. Flächennutzungsplanänderung findet außer einer „Betriebsleiterwohnung“ keine dauerhafte Wohnnutzung statt. Die Tennis-/ Golfanlage umfasst u.a. ein Restaurant mit Biergarten und verfügt mit der „Sandbar“ über eine Sommer-Location unter freiem Himmel.

Das verkehrsgünstig gelegene Plangebiet ist weiterhin Standort eines Gastronomiebetriebs einer Imbiss-Kette (Mc Donald's) mit Drive-Inn und entsprechenden Stellplätzen.

Aufgrund der nahen Lage zur Autobahn liegen zwei Park- & Ride-Parkplätze zwischen Nordring und Diekhaus, südlich des Plangebietes.

Die Entfernung zum südlich gelegenen Ortskern von Hilden mit vielfältigen privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen beträgt ca. 2,6km Luftlinie (Hilden ist Mittelzentrum).

Im östlichen Nahbereich (ca. 100m) befindet sich eine kleinere Hofstelle (u.a. mit Schafbeweidung, Gänsehaltung) mit direktem Blickkontakt zum Plangebiet. Weiter östlich, jenseits der Gehölzstrukturen des Geschützten Landschaftsbestandteils, liegt an der Straße Lodenheide eine weitere Hofstelle (mit Pferdehaltung). Hier hat sich zudem der Hundeplatz des Hundevereins SV OHG Hilden-Nord e.V. angesiedelt.

Südlich des Nordrings bzw. des angrenzenden Westrings erstrecken sich mehr oder weniger durchgrünte allgemeine bzw. reine Wohngebiete, bestehend aus Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern mit Privatgärten östlich der Gerresheimer Straße; westlich davon dominiert mehrgeschossige Punktbauung mit halböffentlichem Siedlungsgrün. Unterschiedlich breite gehölzbestandene Grünflächen mit integrierten Spiel- und Bolzplätzen bzw. eine Kleingartenanlage dienen der fuß- und radläufigen Verbindung und als Puffer zur stark befahrenen L 282.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter analysiert. So wird zunächst allgemein die Bestandssituation beschrieben und die Änderungen, welche sich durch das Planvorhaben ergeben, abgeleitet. In einem weiteren Schritt werden die Umweltauswirkungen betrachtet und in dem genannten Zusammenhang bewertet. Anschließend werden alle Sachverhalte zu einem Ergebnis zusammengefasst.

7.3.1 Schutzgut Mensch – Bevölkerung/ Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch sind die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das südlich gelegene Wohnumfeld sowie die Erhöhung der Verkehrsbewegungen im und um den Geltungsbereich von Bedeutung.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr.22) wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Dehmer & BRÜCKNER) sowie eine Schalltechnische Untersuchung (Peutz) erstellt. Grundlage für die Gutachten ist der städtebauliche Entwurf sowie das Nutzungskonzept des Büros „Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR“.

7.3.1.1 Verkehr

Beschreibung

Im Weiteren soll die prognostizierte zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet und den umgebenden Straßen anhand einer Verkehrserzeugungsprognose in Bezug auf das Schutzgut Mensch bewertet werden.

a. Bestand

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird beabsichtigt, im Bereich der BAB A46 AS Erkrath ein Gewerbegebiet auszuweisen. Die Anbindung des Gewerbegebiets an das übergeordnete klassifizierte Straßennetz (unter anderem A 46) soll über den Anschluss an

den Nordring und dann die Gerresheimer Straße erfolgen. Hiervon sind folgende Knotenpunkte unmittelbar betroffen:

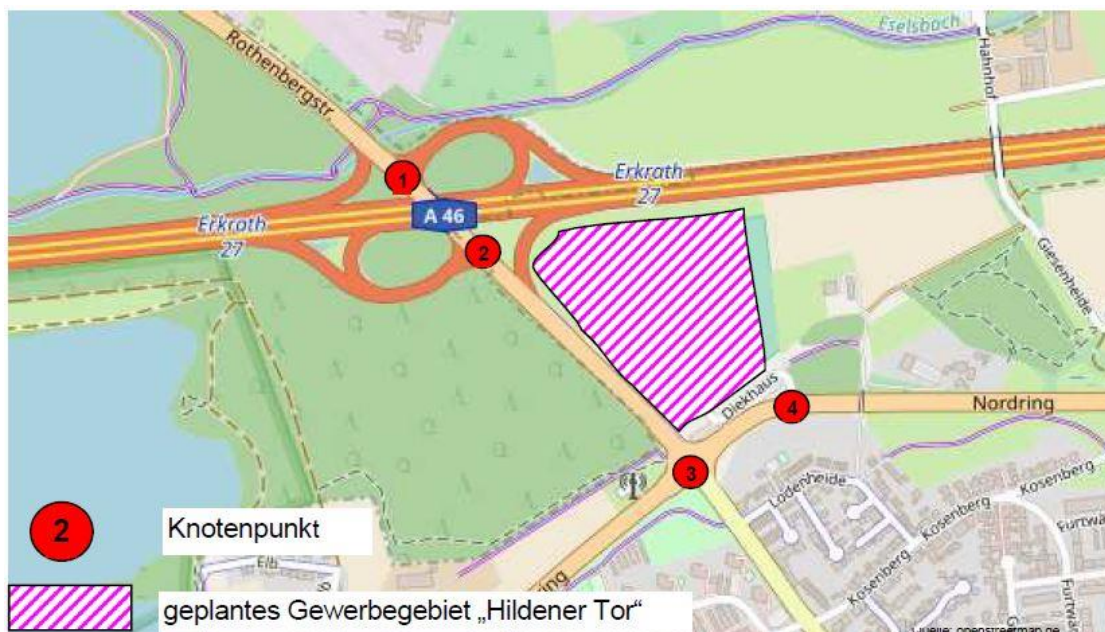


ABB. 7: DARSTELLUNG VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG DEHMER & BRÜCKNER

- A46 AS Erkrath Nord/Rothenbergstraße Straße (1)
- A46 AS Erkrath Süd/Gerresheimer Straße (2)
- Nordring/Gerresheimer Straße/Westring (3)
- Nordring/Diekhaus (4).

Straße	Zählstellennummer	Abschnitt	DTV ¹ 2015 [Kfz/d]	DTV 2016 [Kfz/d]	DTV 2017 [Kfz/d]
A46	4807 5658	AS D.- Erkrath–AK Hilden A46/A3	108.682	112.258	113.273
A46	4807 5023	AK Hilden A46/A3 – AS Hilden	116.294	122.038	117.633
A3	4707 5655	AK Hilden A46/A3–AS Mettmann (A3)	124.640	123.519	125.912
A3	4807 5657	AK Hilden A46/A3 – AS Solingen (A3)	120.063	117.215	116.310

TABELLE 2: GEGENÜBERSTELLUNG DTV 2015, 2016 UND 2017 IN [Kfz/d] – AUSZUG „VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG DEHMER & BRÜCKNER“

Die Ergebnisse von Dauerzählstellen für die Jahre 2016/17 (auf der A 46 und A 3 siehe Tabelle 2) legen nahe, dass sich der Trend der signifikanten Verkehrssteigerungen- mit Ausnahme des Abschnittes auf der A3 zwischen AK Hilden A46/A3 und der AS Solingen (A3) - moderat fortsetzt.

Um eine Beurteilung vornehmen zu können, inwieweit sich im Untersuchungsbereich gegenüber 2015 der Verkehr verändert hat, wurde eine Kurzzeitzählung (KZZ) am 17.05.2018 in den Zeitbereichen zwischen 06:00-10:00 Uhr und 15:00-19:00 durchgeführt. Auf der Basis der KZZ wurden an maßgebenden Knoten die Tagesbelastungen für 2018 ermittelt (siehe Tabelle 3).

Knotenpunkt	Zeitbereich	Verkehrsentwicklung (Knotenbelastung)		
		2015 [Kfz (Anteil am DTV in %)]	2018 [Kfz]	Veränderung in [%]
Nordring/ Gerresheimer Str. (3)	Σ 06-10:00 u.15-19:00	22.716 (55)	23.204	+ 2,1
	Bem Früh	3.356 (8,0)	3.402	+ 1,4
	Bem Spät	3.485 (8,5)	3.532	+ 1,3
Nordring/ Diekhaus (4)	Σ 06-10:00 u.15-19:00	9.431 (56)	10.610	+13,0
	Bem Früh	1.444 (8,5)	1.667	+ 11,5
	Bem Spät	1.499 (8,8)	1.595	+ 6,0

TABELLE 3: VERGLEICH KNOTENBELASTUNG 2015 UND 2018 FÜR DIE KNOTENPUNKTE 3 UND 4 – AUSZUG „VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG DEHMER & BRÜCKNER“

Sowohl am Knoten Nordring/Gerresheimer Str. als auch am Knoten Nordring/Diekhaus sind Verkehrssteigerungen zwischen der Zählung 2015 und 2018 nachweisbar.

b. neues Baurecht

Für den Planfall wurden auf der Basis der vorgenannten Annahmen für die jeweiligen Spitzenzeiten an den Knoten die zusätzlichen, aus dem Gewerbegebiet resultierenden Verkehre, berechnet. Damit können die Annahmen zur Abschätzung des Verkehrs während der Bemessungsstunden als mittlere Ansätze angesehen werden.

Auswirkung/ Ergebnis

Für die Bemessungsbelastung früh werden vom Gewerbegebiet 43 Kfz/h (davon 14 Schwerverkehr/h) und zum Gewerbegebiet 173 Kfz/h (davon 24 SV/h) angesetzt. Für den Querschnitt ergeben sich damit 216 Kfz/h (davon 38 Lkw).

Für die Bemessungsbelastung spät werden vom Gewerbegebiet 96 Kfz/h (davon 22 SV/h) und zum Gewerbegebiet 20 Kfz/h (davon 6 SV/h) angesetzt. Für den Querschnitt ergeben sich damit 116 Kfz/h (davon 28 Lkw).

Insgesamt werden im Tagesverkehr (Ziel- und Quellverkehr) für das Gewerbegebiet ca. 1.654 Kfz/d, davon 402 SV/d, erwartet.

Fazit und Umsetzungsempfehlungen

Der betrachtete Untersuchungsbereich ist in den Bemessungsstunden stark belastet, was sich unter anderem durch zu beobachtende Rückstaus (Videoaufnahme im Rahmen der Kurzzeitzählung) vor den Zufahrten ausdrückt. Während die Knotenpunkte im Zuge der Gerresheimer Straße im Bereich der Anschlussstelle Erkrath (A3) im Planfall ausreichend leistungsfähig sind, werden an dem signalgesteuerten Knoten Gerresheimer

Straße/Nordring/Westring Optimierungsmaßnahmen hinsichtlich der bestehenden Verkehrsabhängigkeiten erforderlich.

Es müssen Überstauungen einzelner Fahrspuren verhindert werden und die maximale Auslastung der geschalteten Freigabezeiten gewährleistet werden. Im Planfall kann für diesen Knotenpunkt noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden.

Da der Linksabbiegestrom der Zufahrt Nordring (vom Plangebiet aus) hinsichtlich seiner Belastung als untergeordnet angesehen werden kann und die Kapazitätsgrenze dieses Abbiegestromes mit 65% noch nicht erreicht ist, werden Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsabhängigkeiten hinsichtlich dieses Verkehrstromes als ausreichend angesehen.

Bezüglich der Zufahrt Nordring (vom Plangebiet aus) ist festzustellen, dass die Rückstauungen durch den Rechtsabbieger den Zufluss des nachfolgenden Verkehrs behindern und dadurch Optimierungsmaßnahmen der Signalisierung für diese Zufahrt ins Leere laufen. Hier muss eine Erweiterung der bestehenden Rechtsabbiegespur auf der Basis der ermittelten Staulängen erfolgen, um eine maximale Kapazitätsauslastung des Knotenpunktes (4) zu gewährleisten. Das bedeutet, dass eine Verlängerung des Rechtsabbiegefahrstreifens Nordring West, notwendig ist.



ABB. 8: DARSTELLUNG VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG DES GEWERBEPARKS DEHMER & BRÜCKNER

Der Knotenpunkt Nordring/Diekhaus ist derzeit eine nichtsignalisierte Einmündung. Über diesen Knotenpunkt wird das zukünftige Gewerbegebiet sowie das Mc Donald's-Restaurant direkt angeschlossen. Auf Grund des durch den Büro- und Gewerbepark entstehenden zusätzlichen Verkehrs ist dieser Knoten nicht mehr leistungsfähig genug. Die Leistungsfähigkeit kann nur mit einem Ausbau des Knotens im Zusammenhang mit einer Signalsteuerung nachgewiesen werden. An dem Knoten sind in der Zufahrt Diekhaus für die Fahrtrichtungen getrennte Fahrspuren vorzusehen. Für die Zufahrt Nordring Ost sind

ebenfalls zwei Fahrstreifen erforderlich (Geradeaus auf dem Nordring und Geradeaus/Rechts auf die Gerresheimer Straße). Die Abfahrt des Knotenarms Nordring West ist auf zwei Fahrspuren zu erweitern. Hiermit erhält man zusätzlich benötigte Aufstellfläche für den Rechtsabbieger der Zufahrt Nordring am Knoten Gerresheimer Straße/Nordring.

Auf Grund der geringen Knotenabstände zwischen dem bereits signalisierten Knoten Gerresheimer Straße/Nordring (3) und dem Knoten Nordring/Diekhaus (4) ist eine Koordinierung dahingehend zu gewährleisten, dass die Freigabezeiten der Zufahrt Nordring am Knoten (3) optimal genutzt werden können. Gleichzeitig ist für die Gegenrichtung (Fahrtrichtung Ost – von (3) nach (4)) durch die Koordinierung der Signalzeitenprogramme sicher zu stellen, dass ein Rückstau in den Knoten (3) verhindert wird.

Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das Schutzgut Mensch bezüglich der Verkehrsbelastung bei Beachtung der Umsetzungsempfehlungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7.3.1.2 Lärm

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer dazu führen können, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu erzeugen (gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG).

Beschreibung

Den nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen sind in der Regel in technischen Regelwerken festgelegte Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet. Ihre grundsätzliche Einhaltung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Schallschutz ist bei der Abwägung der Belange in der städtebaulichen Planung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

a. Bestand

Deutliche Vorbelastungen für den Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich vorrangig durch Lärmbeeinträchtigungen der umliegenden klassifizierten Straßen L 404 (Gerresheimer Straße), L 282 (Nord-, Westring) und vor allem durch die Autobahn 46.

b. neues Baurecht

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (PEUTZ) ist eine Lärmkontingentierung des Plangebietes durchgeführt worden. Mögliche Schallemissionen des Gewerbegebietes werden somit begrenzt und geregelt. Die Gewerbegebiets- und die Sondergebietsfläche wurden zu diesem Zweck innerhalb der Untersuchung in Teilflächen unterteilt.

Die gewerblichen Schallimmissionen der betrachteten Flächen sind so eingeschränkt worden, dass im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen eingehalten werden.

Hierzu wurden die für die Teilflächen zulässigen Emissionskontingente LEK [dB(A)/m²] ermittelt. Auf Grundlage der LEK wurden vom Gutachter Vorschläge für die textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan gemacht.

Auswirkung/ Ergebnis

- Kontingentierung des Bebauungsplangebietes gemäß DIN 45691 (Vorschlag für textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Bezug zu den Emissionskontingenten LEK und den Zusatzkontingenten)
- Untersuchung der Geräuschemissionen auf das Plangebiet / erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen (gemäß DIN 4109:2018 liegen an den Baufeldern in Richtung der BAB 46 maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 76 dB(A) vor. Hieraus ergeben sich Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} = 41$ dB(A) für Büronutzungen)
- Auswirkungen des Vorhabens auf die Schallsituation im Umfeld (Vergleich des Bestandsfalls mit dem Planungsfall - an fast allen Immissionsorten durch einen Abschirmeffekte der geplanten gewerblichen Bebauung geringfügige Pegelminderungen sowohl zum Tages- als auch zum Nachtzeitraum)
- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Büro- und Gewerbepark gemäß TA Lärm (Anforderungen an die Schalldämmung an die Hallenaußenbauteile durch den Gewerbepark).

Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Lärmbelastung bei Umsetzung schallschutztechnischer Maßnahmen im Zuge des Projektes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7.3.1.3 Licht

Das Umfeld des Plangebiets ist in der Bestandssituation durch die Straßenbeleuchtung und die Scheinwerfer der Kraftfahrzeuge von einer Aufhellung betroffen, die jedoch der üblichen Lichtbelastung in besiedelten Bereichen entspricht.

Die Ausgangssituation wird durch die Realisierung des Büro- und Gewerbeparks vergleichsweise geringfügig verändert. Somit sind für das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Lichtbelastung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.3.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotopentypen

Beschreibung

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 42 die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, die sog. „planungsrelevanten Arten“. Demnach ist es verboten Tiere zu töten, während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen. Daneben ist es verboten, Pflanzen zu beschädigen.

a. Bestand

Das Plangebiet ist heute größtenteils anthropogen überformt. Das Gelände der Tennis- und Golf-Ranch wird intensiv genutzt. Neben den Gebäuden der Tennishallen/ Imbiss mit umliegenden gepflasterten Stellplätzen im Süden liegen im zentralen Bereich die eingezäunten Ascheplätze der Tennisanlage. Nördlich davon befinden sich die Grün- und Kunstrasenflächen der Golfanlage, welche punktuell mit Gehölzen (Bäume, Baumgruppen und Gebüsche) ausgestattet sind. Diese sind durch Sandflächen/ -mulden (Spielhindernisse Bunker, mit Folienabdichtung), Abschlüsse (teils Tartanmatten) und einen geschwungen verlaufenden, mit Staudenfluren/ Extensivwiesen bewachsenen Wall gegliedert.

Die das Areal nahezu allseits rahmenden Gehölzstrukturen als auch die Driving Range im Osten sind Bestandteil einer Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung, mit Anschluss an durch Gehölze strukturierte Grünlandflächen im nördlichen Hildener Stadtgebiet.

Der Geltungsbereich an sich weist, aufgrund der aktuellen Nutzung, eine geringe biologische Vielfalt auf. Von Relevanz im örtlichen Biotopverbundsystem sind die umliegenden Gehölzstrukturen bzw. die süd-westlich verortete Wiesenfläche, die außerhalb des Plangebietes der 52. Flächennutzungsplanänderung liegen.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Stand Januar 2019) zum Bebauungsplan Nr. 204A wurde der Geltungsbereich auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten wie Säugetiere (Fledermäuse), Brutvögel, Reptilien und Amphibien untersucht.

Säugetiere:

- Es wurden mehrere Zwergfledermäuse und wenige Wasserfledermäuse, vor allem im Bereich der Driving Range und bei dem älteren Baumbestand im Südosten, festgestellt. Höhlenbäume waren aber keine zu finden
- Es besteht zudem eine mögliche Nutzung der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude in den Sommermonaten als Männchenquartiere/ Einzelunterschlüpfen oder Wochenstuben der an Siedlungsbiotope angepassten Gebäudefledermausarten (hier: Zwergfledermaus). Winterquartiere sind laut Gutachter jedoch nicht zu erwarten
- Der Änderungsbereich sei aber kein essentiell bedeutsames Nahrungshabitat für Fledermäuse
- Rindenspalten an alten Bäumen, hier Baumreihe am Hühnergraben im südöstlichen Geltungsbereich, können von Zwergfledermäusen als Zwischenquartiere genutzt werden.

Eine generelle Nutzung durch Fledermäuse (hier: vor allem der Zwergfledermaus) ist somit festzustellen.

Eine Betroffenheit der gelisteten planungsrelevanten Brutvögel, Reptilien und Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Habitate ausgeschlossen werden.

b. neues Baurecht

Die bereits intensiv genutzte Fläche des Plangebietes wird größtenteils mit gewerblichen Flächen überbaut (ausgenommen davon ist der Bereich des verbleibenden Sondergebietes).

Auf Ebene des Bebauungsplans wird der geforderte 20%ige Grünflächenanteil im Gewerbegebiet (GE) als rahmende Grünflächenstruktur bzw. Stellplatzbegrünung mit Laubgehölzen innerhalb von Pflanzbeeten/ Baumscheiben darstellen.

Alle im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, so dass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind.

Ergebnis/ Umsetzungsempfehlungen

Die artenschutzrechtliche Analyse kommt zu folgendem Ergebnis:

Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotopentypen wird bei keiner der betrachteten Arten eine eindeutige erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert, die ein Verbot des Projektes nach § 42 BNatSchG oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung erforderlich machen würde.

Da artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BNatSchG in Bezug auf die Habitate der streng geschützten Fledermäuse im Rahmen des geplanten Eingriffs nicht auszuschließen sind, wenn Arbeiten im Zeitraum der Wochenstuben und Jungenaufzucht stattfinden, müssen auf Ebene des Bebauungsplans artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (Regelung der Bauzeit) vorgesehen werden.

Insgesamt ergibt sich, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt sind.

Bewertung

Durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sind unter Berücksichtigung randlicher Biotopstrukturen als nutzungsbeeinflusste Elemente eines Verbindungsbiotops insgesamt geringe, aufgrund des großflächigen Eingriffs jedoch geringe bis mäßige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt zu erwarten (geringe bis mäßige Umwelterheblichkeit).

7.3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Ort- und Landschaftsbild stehen die optischen Eindrücke in der Betrachtung im Vordergrund. Von Bedeutung sind die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit, als festgelegte Faktoren für die Bewertung. Im Folgenden wird das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild verbal argumentativ beschrieben und bewertet.

a. Bestand

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich durch die BAB 46, die L 282 und dem in Umsetzung befindlichen Gewerbegebiet Hildener Kreuz verinselt landwirtschaftlich geprägte Reststrukturen mit bewaldetem (geschützten) Landschaftsbestandteil. Unterschiedlich breite Gehölzsäume begleiten die Verkehrslinien und grünen diese ein. Auch der nördliche Geltungsbereich ist durch einen schmalen Landschaftskorridor entlang des Eselbachs geprägt. Große zusammenhängende Laubwaldforste erstrecken sich im westlichen Bereich (außerhalb des Änderungsbereiches).

Das Ortsbild im nördlichen Siedlungsbereich von Hilden wird durch die trennende Gerresheimer Straße in zwei unterschiedlich geprägte Wohnbauflächen getrennt: höhere Punktbauung im Westen und meist zweigeschossige Einzel-/ Doppel-/ Reihen- und einzelne Mehrfamilienhäuser im Osten.

Aufgrund rahmender Gehölzstrukturen und teils Einfassungen durch Wälle ist das Plangebiet nur bereichsweise von Süden her einsehbar. Direkte Blickbeziehungen bestehen für die im östlichen Nahbereich vorhandene Hofstelle. Abgesehen vom hohen Ballfangzaun der Übungswiese (aus Sicherheitsgründen) sind die Tennishallen und auch das Gastronomiegebäude durch eine vorgelagerte Birkenreihe sichtverschattet. Weithin sichtbar, auch aus südlich des Nordrings liegenden Wohngebieten, sind jedoch der Werbepylon von McDONALD'S sowie der Funkmast westlich des Kreuzungsbereichs.

b. neues Baurecht

Durch die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets käme es zu einem Verlust von baulichen Anlagen und durchgrünter Freiflächen im Bereich der Tennisanlage.

Auswirkung/ Ergebnis

Es käme also zu einer Reduzierung landschaftsästhetischer Auswirkungen auf das weitere wohngenutzte Umfeld. Durch Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans, wie den Erhalt und die Ergänzung von Anpflanzungen innerhalb des Gewerbegebiets sowie vorhandener mit Gehölzen bestockten Randflächen und einer angemessenen Architektur zzgl. der Reglementierungen von Werbeanlagen innerhalb des Gewerbe- und Sondergebiets, sollen die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden.

Bewertung

Von der geplanten Bebauung sind insgesamt mäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten (mäßige Umwelterheblichkeit).

7.3.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Nach dem Baugesetzbuch ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anzustreben. Nach §§ 1, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz müssen Vorsorgepflichten und -grundsätze berücksichtigt werden, so dass Einwirkungen auf den Boden, die eine Beeinträchtigung seiner natürlichen Bodenfunktion zur Folge haben, vermieden werden.

Für die Bewertung von Bodenfunktionen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes grundlegend (§ 2 Abs. 2 BBodSchG). Schutzwürdig sind demnach:

- die Funktion des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen;
- die Funktion des Bodens als Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen;

- die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere zum Schutz des Grundwassers;
- die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

a. Bestand

Die Baugrund- und Altlastenuntersuchung vom Büro GEOtec GmbH kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die geologische Struktur wird im Geltungsbereich durch quartäre Ablagerungen von Fein-, Mittelsanden und Flugsanden geprägt. Im südöstlichen Änderungsbereich treten sandig-schluffige, stellenweise glaukonitische, örtlich quarzige Sedimente der Grafenberger Schichten (Tertiär: Oligozän) zutage. Holozäne Bachablagerungen (Schluff, Sand, Kies) entlang des Eselsbachs tangieren den Norden und Nordosten des Plangebiets. Der tiefe Untergrund (Grundgebirge: bergische Randhöhen) wird aus devonischen, gefalteten Ton-, Schluff- und Sandsteinen gebildet. In Richtung des westlichen Stadtgebiets verlaufen im Untergrund Verwerfungen, an denen die Gesteine des Grundgebirges mit den aufliegenden Grafenberger Schichten (Sande) stufenweise zur Niederrheinischen Bucht und seinen Flussterrassen hin abgesunken sind.

Aus den genannten Ausgangssubstraten entwickelten sich im Raum überwiegend semiterrestrische Bodentypen; etwa südlich des Hühnergrabens stehen überwiegend Böden ohne Grund- bzw. Staunäseeinfluss an.

Im Rahmen der „Baugrund- und Altlastenuntersuchung“ (einschl. Prüfung der lokalen Grundwasserverhältnisse) wurden 17 Rammkernsondierungen (RKS) mit Endteufen von 5m bis maximal 8m unter der Geländeoberkante (uGOK) niedergebracht. In unmittelbaren Umfeld der RKS wurden zusätzlich schwere Rammsondierungen (DPH), ebenfalls bis 5m bzw. 8 m Tiefe, abgeteuft. Die vorhandene Geländehöhe des meist ebenen Geländes beträgt ca. 48,00 mNN.

Der Bodenaufbau und die Bodenkennwerte sind wie folgt:

- Auffüllungshorizont
 - maximal 1m mächtig, bestehend aus überwiegend kiesigen Sanden mit teils schwach schluffigen Beimengungen
- kiesige Sande der quartären Niederterrasse
 - bis zur Endteufe (max. 8m unter GOK), teils sehr geringe Schluffanteile; in der Tiefe deutlich zunehmender Kiesanteil, Wechsellagerungen von Mittel-/ Feinsandschichten mit Sand-Kies-Schichten; im Nordwesten ab 4m uGOK ausschließlich Kies-Sand-Ablagerungen, im Südosten ausschließlich Sande
- keine Durchbohrung der quartären Niederterrasse und keine Erreichung der unterlagernden tertiären Schichten.

b. neues Baurecht

Die Planung sieht neben den Tennisplätzen eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter, weitgehend natürlich gelagerter, jedoch langjährig als Golf-Spielbahnen bzw. Driving Range genutzter Wiesen-/ Rasenflächen im Umfang von ca. 4,86 ha vor. Davon sind ca. 2,58 ha

Fläche im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit schutzwürdigen Böden ausgestattet.

Aufgrund der bereits in geringer Tiefe anstehenden gut wasserdurchlässigen Sande ist ein Bodenaustausch im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen in größerem Umfang nicht erforderlich. Es ist ggf. ein Austausch oberflächennaher gering wasserdurchlässiger lehmiger Decksichten im Bereich der Stellplatznahen Sickermulden notwendig.

Auswirkung/ Ergebnis

Es ist eine Erhöhung der Überbauungs- und Versiegelungsrate durch Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einer GRZ 0,8 (bisher Tennisanlage GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitung bis 0,6) geplant. Damit ginge ein Verlust der Lebensraum-, Puffer-, Filter- und Ertragsfunktion im Bereich bisheriger Vegetationsflächen einher.

Zum Schutz des Bodens und um die Versickerung von Niederschlagswasser zu unterstützen, soll im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden, dass für die Herstellung von Stellplätzen wasserdurchlässige Belagsarten zu verwenden sind, um Teile des Niederschlagswassers dem Boden-Wasserhaushalt zuzuführen.

Bewertung

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der großflächigen Überplanung unter Berücksichtigung der Vornutzung insgesamt hohe negative Auswirkungen zu erwarten (hohe Umwelterheblichkeit).

7.3.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer (als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen) vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Darum ist Niederschlagswasser für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.

a. Bestand

Grundwasser

Die Baugrund- und Altlastenuntersuchung vom Büro GEOtec GmbH kommt in Bezug auf das Grundwasser zu folgenden Ergebnissen:

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsbereich des im Westen gelegenen Rheins. Die in den Flussterrassen des Rheins abgelagerten Sande und Kiese stellen einen guten Porengrundwasserleiter mit hoher Ergiebigkeit dar. Die feinkörnigen Meeressande des Tertiärs im Liegenden der Kiese und Sande sind dagegen sehr schlechte Grundwasser(GW)-Leiter. Die Tonsteine werden als grundwasserarm und die Sandsteine des Devons als mäßig wasserführend bezeichnet.

Im Rahmen der Baugrund- und Altlastenuntersuchung (Juli 2018) wurden auch Angaben bzgl. der Hydrogeologie und der Versickerungsleistung (Überprüfung der

Versickerungsfähigkeit in sieben Bohrlöchern der vorangegangenen Rammkernsondierung mittels Open-End-Tests) der anstehenden Böden für das Plangebiet getroffen.

Für die GW-Situation wurden Messwerte der GW-Messstelle (Nr. 032503696 – UWB Düsseldorf 00308; Lage Hühnergraben: Westring/ Ecke Gerresheimer Straße) zugrunde gelegt:

- niedriger GW-Stand ca. 41,9 m üNN
- mittlerer GW-Stand ca. 43,3 m üNN
- hoher GW-Stand ca. 44,7 m üNN

bei einer mittleren Geländehöhe von 48,00 m üNN und einem maximalen GW-Stand von 44,7 m üNN ergibt sich ein Flurabstand von ca. 3,30 m.

Bei den Sondierungen im Juli 2018 wurde Grundwasser bei etwa 4 m unter Gelände angetroffen. Als maßgeblicher Wert für die Regenwasserversickerung wird im Entwässerungskonzept gemäß Baugrundgutachten ein Grundwasserstand von 44,80 m üNN empfohlen.

Als Mittelwert für den gründungsrelevanten Bodenhorizont (ca. 2 m uGOK bei Annahme keiner Unterkellerung) in der Sohle der Regenwasserversickerungsanlage gibt das Baugrundgutachten einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der anstehenden quartären Sande (Mittelwert) von $k_f = 2,4 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ für die Dimensionierung der Regenwasserversickerungsanlagen an. Der Wert entspricht den hydrogeologischen Anforderungen gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138. Dabei sollte der Abstand der Sohle der Versickerungsanlage zum maßgebenden GW-Spiegel mind. 1 m betragen. Regenwasserversickerung mittels einer zentralen Mulde oder über mehreren Mulden ist lt. GEOTec zu prüfen.

Verbunden mit einer geringen Gesamtfilterwirkung der anstehenden sandigen Böden (www.geoportal.NRW.de) ist von einer geringen Grundwasserschutzfunktion auszugehen.

Der Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung liegt außerhalb festgesetzter und geplanter Wasserschutzgebiete.

Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers im Geltungsbereich wird als schlecht bewertet, der mengenmäßige Zustand gilt als gut (vgl. elwas-web).

Oberflächengewässer

An der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich der grabenartigen Verlauf des Hühnergrabens. Das insgesamt knapp 7 km lange Gewässer entspringt südlich von Hochdahl und fließt von dort in (süd-) westlicher Richtung in den lokalen Vorfluter Hoxbach auf dem Stadtgebiet Düsseldorf. Der Graben liegt im Zuständigkeitsbereich des Bergisch-Rheinischen Wasserbands.

Der Planbereich ist weder in den Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten aufgeführt noch fällt es unter die Kategorie Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 S.1 WHG/ § 78b Abs. 1.

Für den Hühnergraben ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

b. neues Baurecht

Es ist eine ortsnahe Versickerung der im Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswässer bzw. gering umfängliche Entwässerung in den Hühnergraben mit vorgeschalteten

Regenwasserbehandlungsanlagen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann geplant.

Aufgrund der Planung des Gewerbeparks soll eine zusätzliche Querung über den Hühnergraben (Durchlass Kastenprofil) im Zuge der erforderlichen Erschließung errichtet werden.

Auswirkung/ Ergebnis

Eine gedrosselte Einleitung der auf den LKW-Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer soll in den Hühnergraben erfolgen.

Das zukünftig anfallende Schmutzwasser soll mit Realisierung des Gewerbeparks über eine eigene Leitung (vom Sondergebiet getrennt) zum öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Lodenheide beseitigt werden.

Durch die geplante Überbauung bisher teils unversiegelter Flächen kann das anfallende Niederschlagswasser über ein Mulden- und Rigolensystem abgeführt werden. Aufgrund dessen ist nicht von einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Bewertung

Es sind unter Berücksichtigung der nachgeschalteten Versickerung insgesamt geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, hier Grundwasser, zu erwarten (geringe Umwelterheblichkeit).

In Bezug auf den Hühnergraben sind insgesamt geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer) zu erwarten (geringe Umwelterheblichkeit).

7.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen. Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu analysieren. Dies geschieht im Weiteren verbal argumentativ.

Hilden liegt in einem überwiegend maritim geprägten Bereich mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern mit Jahresdurchschnittstemperaturen von ca. 10°C. Gelegentlich setzt sich aber auch kontinentaler Einfluss mit länger anhaltenden Hochdruckphasen durch. Dadurch kann es im Sommer bei schwachen östlichen oder südöstlichen Winden zu höheren Temperaturen und trockenem sommerlichen Wetter kommen.

Im Winter sind solche kontinental geprägten Wetterlagen durchweg mit Kälteperioden verbunden. Nordrhein-Westfalen zählt insgesamt zum warm gemäßigten Regenklima, bei dem die mittlere Lufttemperatur des wärmsten Monats unter 22°C und die des kältesten Monats über -3°C bleibt.

Der Planungsraum ist dem Niederrheinischen Tiefland zugehörig. Großklimatisch ist er dem nordwesteuropäisch-atlantischen Klima zuzuordnen.

Die Summe der mittleren Jahresniederschläge beträgt rd. 800 mm. Die Ausrichtung des Rheintals sowie die östlich des Rheins verlaufenden Hangzonen des Bergischen Landes führen zu einer Kanalisierung der Winde aus südlichen Richtungen mit regionaltypischem Windmaximum aus südwestlichen Richtungen (und auch südsüdöstlichen Richtungen).

In den Ballungsräumen entlang des Rheins und der Ruhr entstehen durch anthropogene Einflüsse spezielle Stadtklimate. Die sich unter anderem durch Wärmeinseleffekte auszeichnen, die im Sommer zu den hohen bioklimatischen Belastungen führen und im Winter mit hohen Schadstoffkonzentrationen verbunden sein können.

Freiflächen mit einer nennenswerten Kaltluftproduktion stellen klima- und immissionsökologische Ausgleichsräume dar. Die innerstädtischen Grünflächen können aufgrund ihrer Größe keine weit in die Bebauung eindringende Kaltluftlieferung bewirken. Die meisten Flächen weisen daher nur eine geringe Kaltluftlieferung auf. Die Ausgleichsleistung von Flächen, die eine mittlere Kaltluftlieferung aufweisen, ist als klimaökologisch relevant einzuschätzen.

a. Bestand

Eine für die Stadt Hilden erstellte Klimafunktionskarte (Stadt Hilden/ Geo-Net Umweltconsulting GmbH, August 2009) trifft für das Plangebiet folgende relevante Aussagen und Darstellungen:

Den Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich kommt insgesamt eine „geringe stadtklimatische Bedeutung“ (gelb eingefärbte Flächen in Abb. 9) zu. Die Freiflächen haben nur eine geringe Bedeutung für die örtlichen Siedlungsbereiche (bebaute Areale). Maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.

Die heute als Tennis- und Golfanlage genutzten Bereiche sind als klimatisch günstige Siedlungsräume klassifiziert (blau eingefärbte Flächen in Abb. 9). Diese weisen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Austauschbarrieren sollen möglichst vermieden werden, weitere Verdichtung sollte maßvoll und unter folgenden planerischen Aspekten geschehen:

- bei nutzungsintensiven Eingriffen die Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausrichten
- geringe Bauhöhen
- und möglichst wenig Versiegelung/ hohen Vegetationsanteil bewahren.

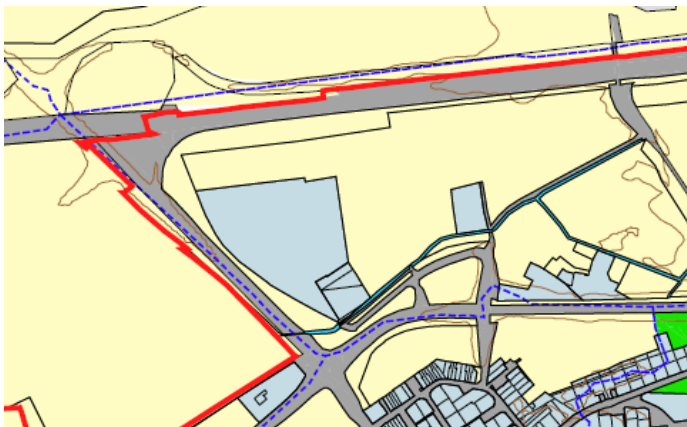


ABB.9: KLIMA- UND IMMISSIONSÖKOLOGISCHE FUNKTIONEN (AUSZÜGE)

Abbildung 10 zeigt, dass die Grünflächen im Plangebiet Ausgleichsräume mit einer sehr hohen Kaltluftlieferung sind. Der Änderungsbereich befindet sich dementsprechend in einem Kaltlufteinzugsgebiet.

Die heutige Fläche der Tennis- und Golf-Ranch wird als nicht belastet bzw. bioklimatisch neutral ausgewiesen. Zudem bildet diese einen Wirkungsbereich der autochthonen (an Ort und Stelle entstandenen/ einheimischen) Strömungssysteme innerhalb der vorhandenen Bebauung.

Ein Wirkungsbereich ist ein belasteter, bebauter oder zur Bebauung vorgesehener Raum, der über Luftaustauschprozesse an einen angrenzenden oder über eine Luftleitbahn erschlossenen Ausgleichsraum angebunden ist.

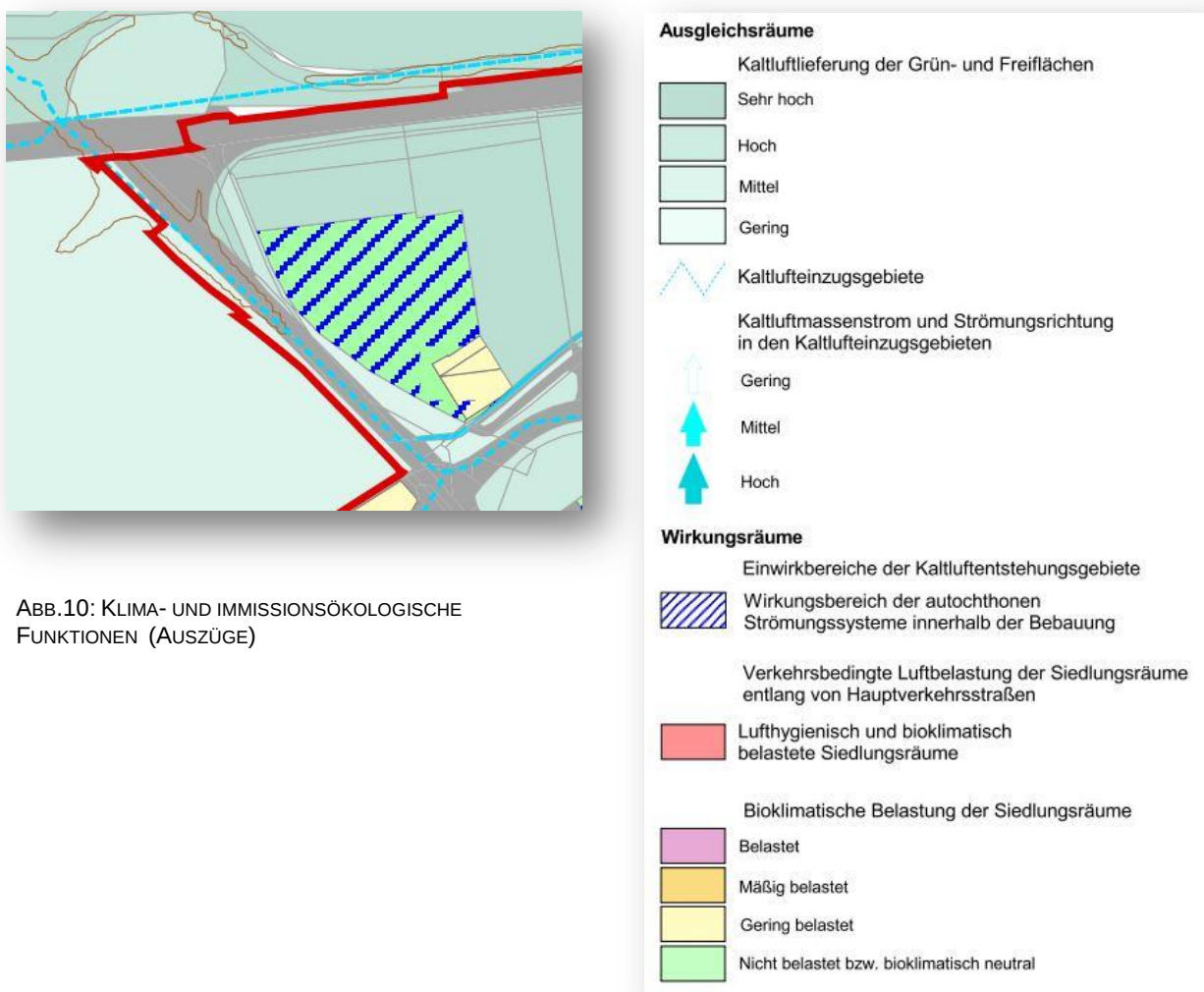


ABB.10: KLIMA- UND IMMISSIONSÖKOLOGISCHE FUNKTIONEN (AUSZÜGE)

Ein Luftreinhalteplan liegt für Hilden nicht vor. Lufthygienische Belastungen für das Plangebiet ergeben sich jedoch durch die Verkehrssituation und Lage in direkter Nachbarschaft zur Autobahn A 46 sowie stark befahrenen Landesstraßen. Kfz-bedingte Emissionsfaktoren sind vor allem Stickoxide und Feinstaub. So zeigt das „Emissionskataster Luft NRW“ ein deutliches Emissionsband entlang der A 46 (und A 3).

Auch die eingangs erwähnte gesamtstädtische Klimauntersuchung aus 2009 spiegelt diese Einstufung wieder, indem der Bereich entlang der A 46 hinsichtlich der feinstaub-Immissionen als belastet dargestellt wird.

Auswirkung/ Ergebnis

Durch die Planung wird eine Verdichtung und Nutzungsintensivierung von „klimatisch günstigen Siedlungsräumen“ (also bereits bebauten Bereichen) angestrebt. In Umsetzung der „stadtklimatischen Planungskarte“ (ebenfalls 2009), die für den Siedlungsraum eine „geringe bis mittlere Empfindlichkeit“ postuliert, ist das Planungsziel zu erreichen. Dies bezieht sich etwa auf die Ausrichtung von Neubauten parallel zur Kaltluftströmung, d.h. in Ost-West-Richtung. Dieser Planungsvorgabe wird im Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) gefolgt.

Weitere Empfehlungen der „Planungskarte“ beziehen sich auf die Bauhöhen und den Versiegelungsgrad. Auch hier übernimmt der Bebauungsplan teilweise diese Inhalte. Nach Westen hin schließen sich keine dicht bebauten Siedlungsbereiche an, die evtl. negative Auswirkungen zu erleiden hätten.

Das bereits in Kapitel 2 erwähnte Gutachten zum Thema „Klimaökologischer Ausgleich“ des Büros GEO-NET Umweltconsulting GmbH (Stand Juli 2019) hat sich im Detail mit den klimaökologischen Auswirkungen der beabsichtigten gewerblichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 204A (VEP Nr. 22) auseinandergesetzt. Das Fazit des Gutachtens stellt sich folgendermaßen dar:

Die modellgestützte Analyse mit FITNAH-3D hat verdeutlicht, welche klimaökologischen Funktionen das Untersuchungsgebiet „Unternehmerpark Hildener Tor“ bei austauscharmen Strahlungswetterlagen erfüllt und welche Veränderungen sich durch die Gewerbeentwicklung ergeben.

Das Plangebiet des Unternehmerparks ist aktuell sowohl am Tag als auch in der Nacht einer geringen Wärmebelastung ausgesetzt, d.h. die nächtliche Lufttemperatur erreicht im Plangebiet nicht mehr als 17 °C und die PET (Physiologische Äquivalente Temperatur) um 14 Uhr fällt mit größtenteils unter 30 °C bzw. im Bereich der Bestandgebäude mit größtenteils unter 38 °C für die jeweilige Nutzung verhältnismäßig gering aus.

Im Vergleich des Status Quo mit dem Plan-Zustand geht hervor, dass sich die im Planszenario vorgesehenen Veränderungen klimatisch größtenteils auf das Plangebiet selbst und lediglich geringe angrenzende Bereiche auswirken. Jedoch ist festzuhalten, dass durch die Überbauung von Freiflächen durch den Unternehmerpark die kaltluftbildende Funktion der betrachteten Flächen lokal stark eingeschränkt wird. Es ist im Bereich des Unternehmerparks mit Temperaturen um 18 °C in der Nacht und mit einer starken bis extremen Wärmebelastung am Tage zu rechnen. Lokal ist somit eine massive Zunahme der Temperaturparameter im Plan-Zustand zu erwarten. Durch den hohen Versiegelungsgrad des Plan-Zustandes zeigt sich in den Ergebnissen im Plangebiet eine Wärmeinsel am Tage und in der Nacht. Jedoch enthält der aktuellste Planungsstand des städtebaulichen Konzepts Maßnahmen zur Minderung der Wärmebelastung vor Ort, welche in der Modellierung noch keinen Eingang fanden. Durch diese Maßnahmen kommt es insgesamt zu einer maßgeblich spürbaren Verringerung der Wärmebelastung im Vergleich zu den berechneten Ergebnissen.

Durch die Hinderniswirkung der Halle sind die Strömungsgeschwindigkeiten und Kaltluftvolumenströme gegenüber dem Status Quo herabgesetzt oder verstärken sich kleinräumig durch Kanalisierung der Strömung; das großräumige Strömungsgeschehen bleibt bestehen. Der Kaltluftvolumenstrom wird im Lee der Halle mit Abnahmen um bis zu 60 % bedenklich stark reduziert. Aus klimaökologischer Sicht wird allerdings die Veränderung der relevanten Parameter in den angrenzenden Siedlungsflächen beurteilt. Da bei Realisierung der dargelegten Planung der Kaltluftvolumenstrom lediglich in Ost-West-Richtung zur Halle entlang der Grünflächen verringert wird, sind die Änderungen des Kaltluftvolumenstroms aus klimaökologischer Sicht als nicht erheblich einzustufen. Obwohl aus klimaökologischer Sicht generell zu bemerken ist, dass eine Versiegelung bzw. Überbauung von Freiflächen zu vermeiden ist, bleibt herauszustellen, dass die klimaökologische Funktion des Grünzuges für die angrenzenden Siedlungen von Erkrath und Hilden trotz Hallenbebauung im Wesentlichen erhalten bleibt. Für westlich gelegene Wohngebiete der Stadt Düsseldorf ist nach den Ergebnissen mit keiner Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms zu rechnen. Der Bau des Unternehmerparks stellt nach klimaökologischer Betrachtungsweise keine Beeinträchtigung der Funktionalität des Grünzuges dar.

Bewertung

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet (Nähe zur Autobahn, am Rand des Hildener Siedlungsbereiches), der Ausrichtung der geplanten Bebauung parallel zum Kaltluftstrom und eine Vielzahl von Ausgleichsmaßnahmen (Dachbegrünung und Fassadengestaltung) sind für das Schutzgut Klima geringe bis mäßige Auswirkungen zu erwarten (geringe bis mäßige Umwelterheblichkeit).

Gleiches gilt für die Luftqualität am Standort, da Speditionen und Logistikbetriebe auf Bebauungsplanebene ausgeschlossen werden. Die Anzahl der zusätzlichen Verkehre werden außerdem durch eingeschränkte Betriebszeiten (Lärmproblematik) gering gehalten.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

a. Bestand

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Baudenkmäler verzeichnet. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen ebenfalls nicht vor.

b. neues Baurecht

Durch die Planung werden weder neue Denkmäler geschaffen noch wird in vorhandene eingegriffen.

Auswirkung/ Ergebnis

Da die Planung keine Kulturgüter beeinflusst, gibt es auch keine Auswirkungen.

Bewertung

Das Schutzgut Kulturgüter wird nicht berührt.

7.3.8 Eingriffsbilanzierung – Kompensationsbedarf

Im Rahmen des Bebauungsplans bzw. seines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags erfolgt die Bewertung der Biotoptypen und die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation.

Die Aufgabe dieser Methodik ist es, den heutigen Bestand festzustellen, im laufenden Planungsprozess Eingriffe möglichst zu vermeiden oder zu mindern und durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die notwendigen Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Abgesehen einer flächenhaften Inanspruchnahme werden im Plangebiet auch zahlreiche nach kommunaler Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume entfallen.

Bei der im landschaftspflegerischen Begleitplan durchgeführten Gegenüberstellung von Ist-Zustand und Planungszustand konnten Gesamtbiotopwerte für das Plangebiet bilanziert werden.

Es wird durch die Realisierung des Gewerbeparks mit zugehörigen Erschließungsflächen ein Gesamtdefizit verbleiben das über externe Maßnahmen (wie z.B. Ersatzaufforstung an anderer Stelle im Stadtgebiet) ausgeglichen werden muss.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Dort, wo voraussichtlich merkliche Veränderungen ausgelöst werden, werden auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Aussagen getroffen werden, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden nach der Konfliktanalyse Vorschläge für Maßnahmen gemacht, die zur Kompensation der durch die Planung verursachten negativen Umwelteinwirkungen dienen. Dabei wird generell unterschieden zwischen:

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen,
- Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken,
- Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen,
- Ersatzmaßnahmen und
- Schutzmaßnahmen.

Die Eingriffsregelung findet sich in den §§ 13ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). § 15 BNatSchG gibt der Vermeidung den Vorrang vor dem Ausgleich oder Ersatz eines Eingriffs. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Folgende (städtebauliche) grünordnerische / ökologische Aspekte werden in den Festsetzungen bzw. Hinweisen auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Schutz der im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen/ -gebiete durch Gliederung des Gewerbegebiets in Anlehnung an den Abstandserlass NRW (2007) und Ausschluss

- von immissionsträchtigen Betrieben und Anlagen sowie Ausschluss von sog. „Störfallbetrieben“ (vgl. auch zeichnerische und textliche Festsetzungen)
- Schutz des örtlichen Handels durch Nutzungsausschlüsse für Einzelhandel in den Gewerbegebieten (vgl. textlichen Festsetzungen)
 - sachgerechter Abtrag und Lagerung von Oberboden insbesondere in Bereichen erstmaliger Überbauung/ Versiegelung, kein Überfahren/ Verdichten von Böden außerhalb geplanter überbauter bzw. versiegelter Bereiche während der Bauzeit (Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915 und DIN 18320)
 - Beachtung der in der Baugrund- und Altlastenuntersuchung getroffenen Angaben (GEOtec) hinsichtlich Gründung, Wasserhaltung, Bodenaustausch, Bodenlagerung; Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten und Nachweis der geforderten Verdichtung (vgl. auch SG Boden und Grundwasser)
 - Versickerung der anfallenden gering verschmutzten Dachwässer mittels Kies- oder Kunststoffbox-Rigolen (Dachflächen) und Rinnen/ Mulden-Rigolen (Stellplätze) innerhalb des Plangebiets;
 - > Befestigung der Stellplätze des Gewerbegebiets mit versickerungsfähigem Pflaster zwecks Abflussverminderung
 - > gedrosselte Einleitung der LKW-Verkehrsflächen mittels Regenwasser-Pumpstation (mit Behandlung) in den Hühnergraben
 - mögliche Nutzung von Solarenergie
 - Auflagen zur Begrünung des Gewerbegebiets und des Sondergebiets „Gastronomiebetrieb“
 - Berücksichtigung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (LANGE GbR) formulierten Maßnahmen
 - > Regelung der Bauzeit
 - Berücksichtigung des klimaökologischen Gutachtens von GEO-NET (Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachbegrünung)

7.5 Entwicklungsprognose - 0 – Variante/ Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine 0-Variante bedeutet in diesem Fall zunächst nur, dass die vorhandene Nutzung unverändert bliebe. Bezogen auf die planungsrechtliche Situation sind bauliche Änderungen der bestehenden Nutzungen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. konform der Vorgaben für die Sondergebiete „Tennisanlage“ und „Gastronomiebetrieb“ möglich. Auch die Ausdehnung baulicher Nutzungen auf das SO „Golfübungsanlage“ ist derzeit nicht möglich. Eine wirtschaftliche Weiternutzung der Flächenbereiche durch den derzeitigen Betreiber im heutigen planrechtlichen Sinne scheidet aus.

Entsprechend der aktuellen Auslastung der Tennisanlage ist ein nordöstlicher Ascheplatz bereits aus der Nutzung genommen; hier haben sich bereits sukzessiv junge Birken entwickelt. Im Falle rückschreitender Platznutzung wäre die Entwicklung zunehmender Sukzession durch Nichtnutzung auf die gesamte Anlage übertragbar.

Bauliche bzw. andere sportliche Flächennutzungen im Bereich der heutigen, teils durch Laubgehölze strukturierten Wiesen/ Rasenflächen sind gemäß den Festsetzungen nur

begrenzt möglich. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen GRZ des „SO Tennisanlage“ wäre eine Norderweiterung innerhalb eines ca. 40 m breiten Streifens jedoch zulässig.

Abgesehen von (umgesetzten) Anpflanzungsfestsetzungen als Sichtschutz entlang der L 404, der Festsetzung einzelner Waldflächen und einer Maßnahmenfläche im Südosten bestehen keine Erhaltungsfestsetzungen in Bezug auf den Gehölzbestand. Die Entnahme des Baumbestandes ist möglich und bemisst sich nach den Vorgaben der örtlichen Baumschutzsatzung.

Der bereits heute festzustellende Verfall und die geringfügige Auslastung der Tennis- und Golf-Ranch sowie die in den letzten Jahren mehrfach durchgeführten Gespräche mit potentiellen Neunutzern lassen vermuten, dass sich kein neuer Betreiber für eine der bisherigen Nutzung vergleichbaren gewerblich orientierte Freizeitnutzung für dieses Areal finden lässt.

Insgesamt bleibt daher festzuhalten, dass eine 0-Variante im vorliegenden Fall keine Alternative ist, denn der Verzicht auf eine Bauleitplanung würde nicht zwangsläufig auf einen dauerhaften Erhalt der heutigen Situation in Bezug auf Gebäude-/ Anlagensubstanz und die Pflege von Freiflächen/Bäumen hinauslaufen.

Eine 0-Variante ist demnach keine realistische Alternative zu der vorliegenden Planung.

7.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB werden die im Umweltbericht prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft überwacht. Durch die Überwachung soll sichergestellt werden, dass nachteilige unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Das Monitoring erfolgt zum einen durch die zuständigen Fachämter der Stadt Hilden, zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden des Kreises Mettmann sowie bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Auch wenn die Auswirkungen der Umsetzung auf die Umwelt als vergleichsweise gering eingeschätzt werden (unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen), sind Überwachungs- (Monitoring-) Maßnahmen erforderlich.

Gegenstand der Umweltüberwachung können vorrangig die Umweltauswirkungen sein, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen Prognoseentscheidung beruhen, wie z. B. höhere Verkehrszahlen als gutachterlich prognostiziert, Überwachung von emittierenden Anlagen. Folgende Maßnahmen der Überwachung können nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand benannt werden:

- Verkehrszählung: Beobachtung der Entwicklung der Verkehrsbelastungen auf den umgebenden Straßen durch den Landesbetrieb Straße im Zuge der periodisch durchgeführten Verkehrsmengenzählung
- Überprüfung auf Einhaltung und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zu rahmenden Anpflanzungs-/ und Erhaltungsflächen (Ausgleichsmaßnahmen) durch das städtische Tiefbau- und Grünflächenamt (SG Grünflächen/ Forst)

Hinsichtlich der Luftqualität ist die Situation wesentlich komplexer. Für die Kontrolle der Luftqualität ist nicht die Stadt Hilden zuständig, sondern das Landesumweltamt. In Hilden gibt es keinen Mess-Container-Standort, mit dem das Landesumweltamt regelmäßig die Luftqualität bestimmen und in Relation zu den bestehenden Grenzwerten stellen könnte.

Bisher gehört keine Straße im Stadtgebiet Hilden zum Messnetz des Landesumweltamtes. Ob daraus geschlossen werden kann, dass die Qualität der Luft hier als unproblematisch beurteilt werden kann, ist eine Frage, die im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht beantwortet werden kann.

Inwieweit dazu eine Notwendigkeit bestehen würde, kann von dieser Stelle nicht gesagt werden. Die aus dem Klimagutachten (Geo-Net 2009) verwendeten Aussagen legen nahe, dass eine dauerhafte Überwachung der Luftqualität nicht notwendig erscheint. Auch das seitens des Landes NRW zur Verfügung gestellten überschlägige Berechnungstool weist für die Straßen in der Innenstadt Hildens keine Notwendigkeit nach, weitere Untersuchungen durchführen zu müssen.

Bei der Überwachung sind auch unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Bebauungspläne zu beachten, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden. Diese unvorhergesehenen Auswirkungen sind nicht Gegenstand der Abwägung im Planverfahren. Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Hilden permanent überwacht und erfasst werden. Vielmehr ist die Stadt Hilden auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr mögliche Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zuleiten müssen.

7.7 Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet heute als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Tennis“ aus.

Die im Plangebiet vorhandene Nutzung der Tennis- und Golf-Ranch soll zeitnah aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden. Die Grundstücke wurden bzw. werden verkauft und der neue Eigentümer (Firma LogProject) möchte dort einen Büro- und Gewerbepark errichten. Die vor Ort befindliche Filiale von Mc Donald's soll bestehen bleiben.

Die geplante Umnutzung des Standortes folgt der Maxime des „Flächenrecyclings“, indem bereits bebaute/ intensiv genutzte Flächen zugunsten neuer Nutzungen freigeräumt und neu bebaut werden.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung steht aufgrund der Lage und der starken Lärmbelastung die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe im Mittelpunkt. Dabei entstünde Platz für Unternehmen und es könnten ca. 300 bis 400 neue Arbeitsplätze in Hilden geschaffen werden.

Den Zielen des Umweltschutzes gemäß wurden die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Planung betroffen sein könnten, in diesem Bericht betrachtet und bewertet. Dabei wurde herausgefiltert, dass bei der Umsetzung des neuen Büro- und Gewerbeparks keine erheblichen negativen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Für die Schutzgüter, welche voraussichtlich in unterschiedlichem Maße negativ beeinflusst werden, werden auf Ebene des Bebauungsplans Festsetzungen formuliert und Hinweise gegeben. Diese gewährleisten, dass die Auswirkungen der Planung vermindert bzw. kompensiert werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es teilweise zwar zu Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, aber in der Summe keine erheblichen und/ oder dauerhaften negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinweise:

Die Aufstellungsbeschlüsse für die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.204A (VEP Nr. 22) wurden am 20.06.2018 beschlossen und am 02.07.2018 bekannt gemacht. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt möglichst zeitgleich zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Hilden, den 02.09.2019

Im Auftrag

Stuhlträger

Planungs- und Vermessungsamt

Quellen- und Literaturverzeichnis

[Gesetze, Verordnungen und Richtlinien]

BauGB -Baugesetzbuch- in der Fassung vom 03. November 2017

BauNVO -Baunutzungsverordnung- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017

BImSchG -Bundes-Immissionsschutzgesetz- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert 18.07.2017

BNatSchG -Bundesnaturschutzgesetz- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009, gültig seit 01.03.2010, zuletzt geändert am 15.09.2017

DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz -Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen- vom 11. März 1980, zuletzt geändert 15.11.2016

EEWärmeG - -Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich, vom 7. August 2008, zuletzt geändert 20.10.2015

FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen -Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie- vom 21.05.1992

LFoG NRW -Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 24. April 1980, zuletzt geändert 15.11.2016

LNatSchG NRW -Landesnaturschutzgesetz- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 15. November 2016

ROG –Raumordnungsgesetz- vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 20.07.2017

WHG –Wasserhaushaltsgesetz- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 8.07.2017 (Änderungen insbes. hinsichtlich § 78 WHG in der ab 05.01.2018 geltenden Fassung)

[Allgemeine und projektspezifische Literatur und Quellen]

Bezirksregierung Düsseldorf

Regionalplan Düsseldorf (RPD), Blatt 25, mit Beikarten. Inkraft getreten gemäß Bekanntmachung vom 13.04.2018. Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf / Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW

Hochwassergefahren-, -risikokarten Düsselsystem, Flussgebietseinheit Rhein, Teileinzugsgebiet <rheingraben-Nord, Blatt 4/7, Stand 11/2013 und

Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW. Hochwassergefährdung und Maßnahmenplanung Hilden. Kommunensteckbrief Hilden, Dezember 2015

Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, 1963

Geographische Landesaufnahme. Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die Naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/ 109 Düsseldorf-Erkelenz. Bonn-Bad Godesberg

Dehmer & Brückner Ingenieure + Planer GmbH

Erschließung Unternehmerpark Hildener Tor in Hilden. Verkehrstechnische Untersuchung. Bericht. Stand November 2018. Gründau

GEO-NET Umweltconsulting GmbH

Klimaökologische Begleitung Giesenheide-Lodenheide in Hilden

Stand Juli 2019. Hannover

GEOtec GmbH

Baugrund- und Altlastenuntersuchung zum Bauvorhaben „Unternehmer Park Hildener Tor“, Projekt-Nr.: 29120132, Neuss, den 13.08.2018

Geologisches Landesamt NRW/ Geologischer Dienst (GD)

Geologische Karte Nordrhein-Westfalen, M. 1:100.000, Blatt C 5106 Köln

Bodenkarte Nordrhein-Westfalen, M. 1:50.000, Blatt L 4906 Neuss

Geothermie in NRW – Standortcheck (www.geothermie.nrw.de)

Schutzwürdige Böden von NRW 1:50.000, 3. Auflage 2017/ 2018 – Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung

Kreis Mettmann

Landschaftsplan Kreis Mettmann, Stand 2012

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV)

Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, März 2008. Recklinghausen

Landesregierung Nordrhein-Westfalen:

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Stand 14.12.2016, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 25.01.2017, Stand 08.02.2017; geplante Änderungen: Entwurf – Stand 15.12.2017

Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL)/ Landschaftsverband Rheinland (LVR)

Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Münster/ Köln November 2007

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW

Verkehrsstärken Nordrhein-Westfalen. Straßenverkehrszählung 2015 an den Straßen des überörtlichen Verkehrs. Düsseldorf

Peutz Consult

Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A der Stadt Hilden. Stand 04.02.2019; Langenfeld

Schwarzmeier, Rainer/ Bichler-Öttl, Eva/ Dolde, Klaus-Peter/ Müller-Pfannenstiel, Klaus/ Broda, Nastasia

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Möglichkeiten und Grenzen von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgrüns. Natur und Landschaft, 93. Jg., Heft 8, 2018, 358-364

Stadt Düsseldorf

Landschaftsplan der Stadt Düsseldorf, Rechtskraft 10.11.1997, zuletzt geändert mit Rechtskraft 03.12.2016

Stadt Hilden

Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten, vom 16.12.1991

Bebauungsplan Nr. 204, Rechtskraft 15.08.1992; 1. Änderung, Rechtskraft Juli 1993; 2. vereinfachte Änderung, Rechtskraft Januar 2002

Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden. Erstellt durch GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand August 2009

Satzung zum Schutz des Baumbestandes, Stand 10.11.2010

Lärmaktionsplan Stufe II gemäß § 47 BImSchG für die Stadt Hilden. Erstellt durch Büro StadtVerkehr und grasy + zanoli engineering, Stand Juni 2016

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

W 1.1. Wohnbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

1.2. Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

MD 1.2.1. Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

MK 1.2.3. Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

1.3. Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

GE 1.3.1. Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

S 1.4. Sonderbauflächen
(§ 1 Abs. Nr. 4 BauNVO)

Gastro Systemgastronomie

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

5.1.1. Autobahnen

5.1.2. Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Abwasser

K Kläranlage

P Pumpstation

R Regenrückhalte-, Regenklär-, Regenüberlaufbecken

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch

G Ferngasleitung

GH Gashochdrucknetz

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Grünflächen

Spielplatz Typ C

AB,B Spielplatz Typ AB und B

Dauerkleingärten

10.Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

10.1. Wasserflächen (Seen, Teiche, Bäche, Gräben)

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

12.1.Flächen für die Landwirtschaft

12.2.Flächen für Wald

13.Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

13.1.Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.3.Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

L Landschaftsschutzgebiet

LB geschützter Landschaftsbestandteil

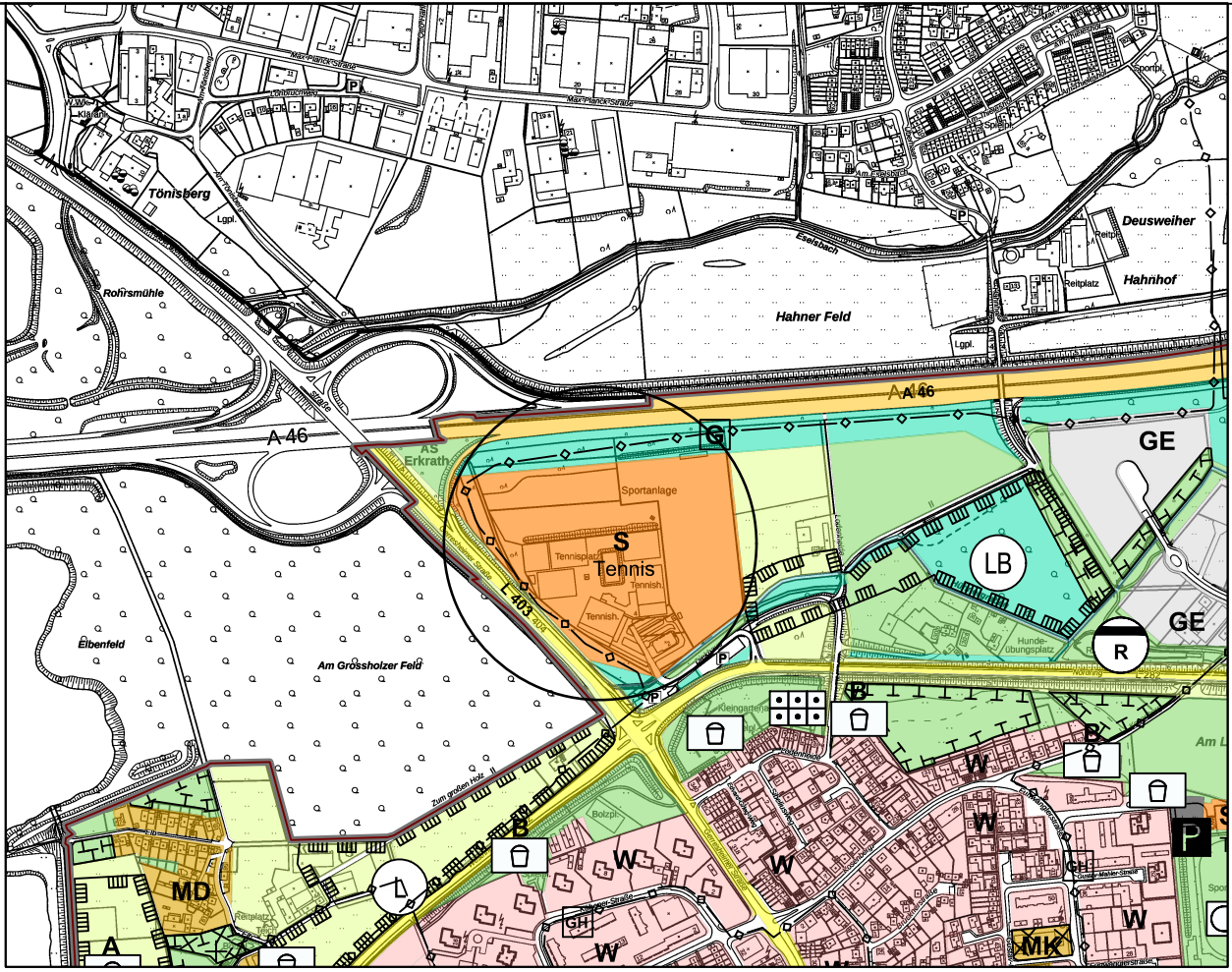
15. Sonstige Planzeichen
15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
(§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Flächendarstellung

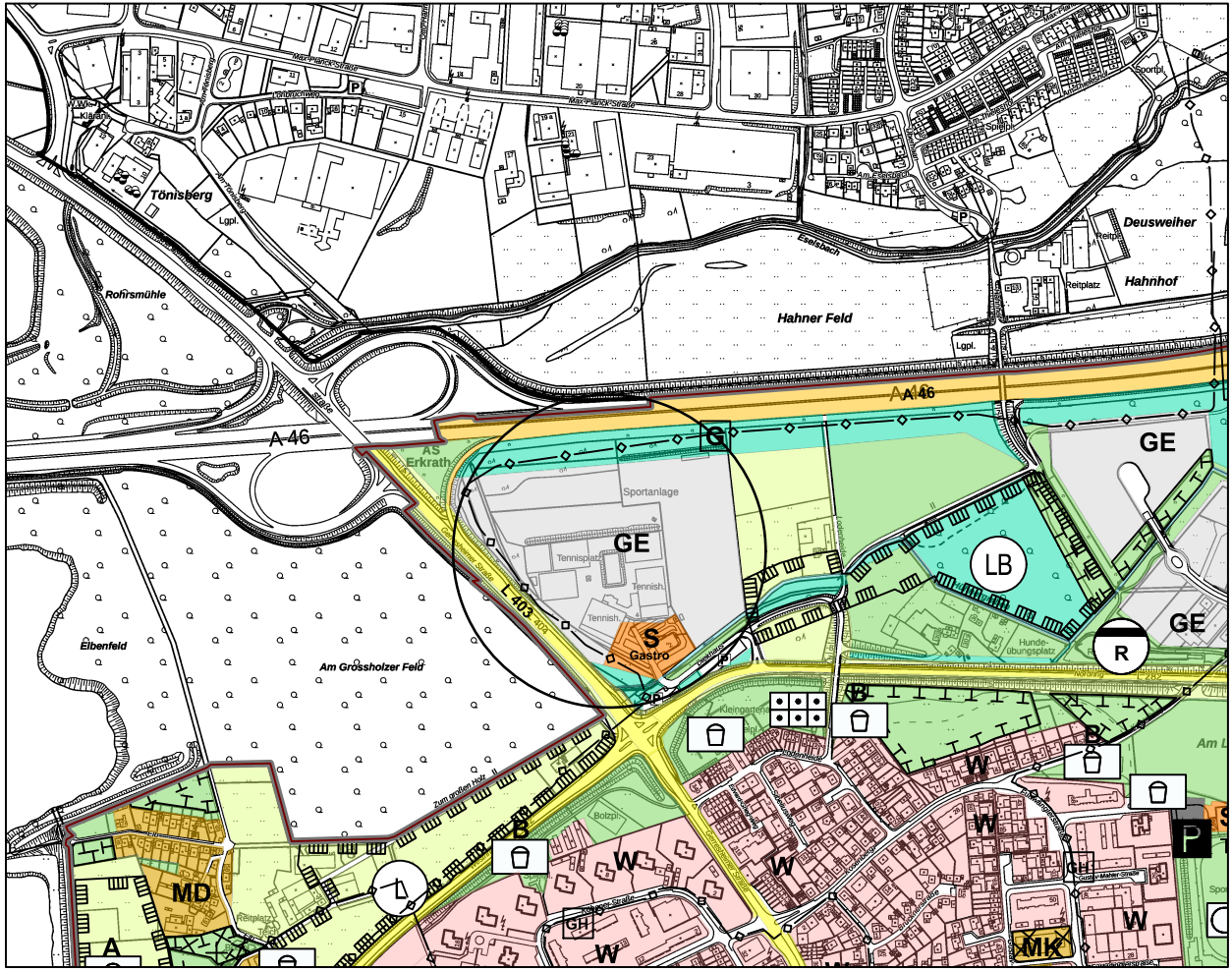
15.13.Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtgrenze

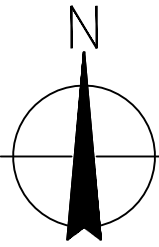
Grenze der 52. Flächennutzungsplanänderung



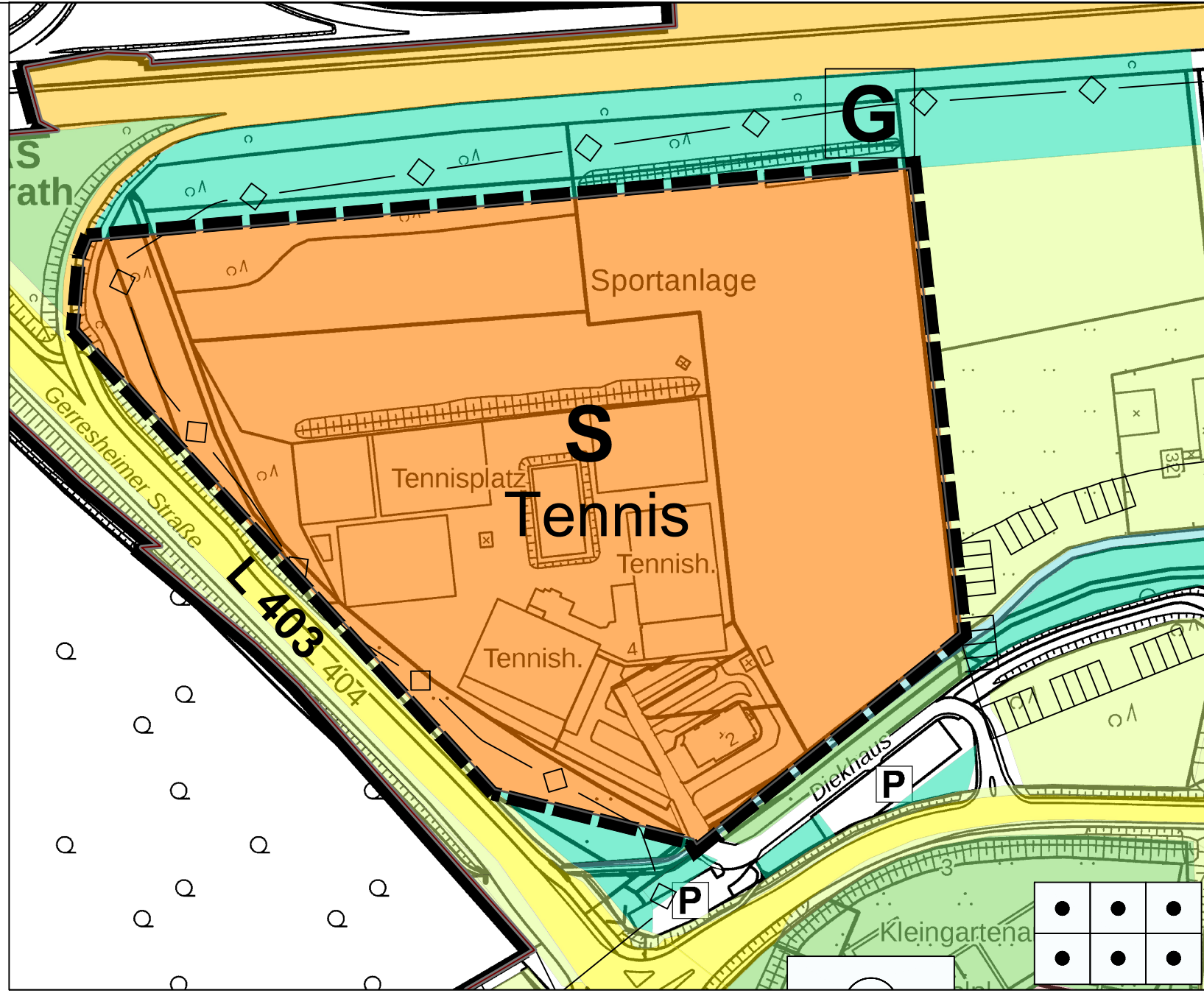
Alt 1:10000



Neu 1:10000

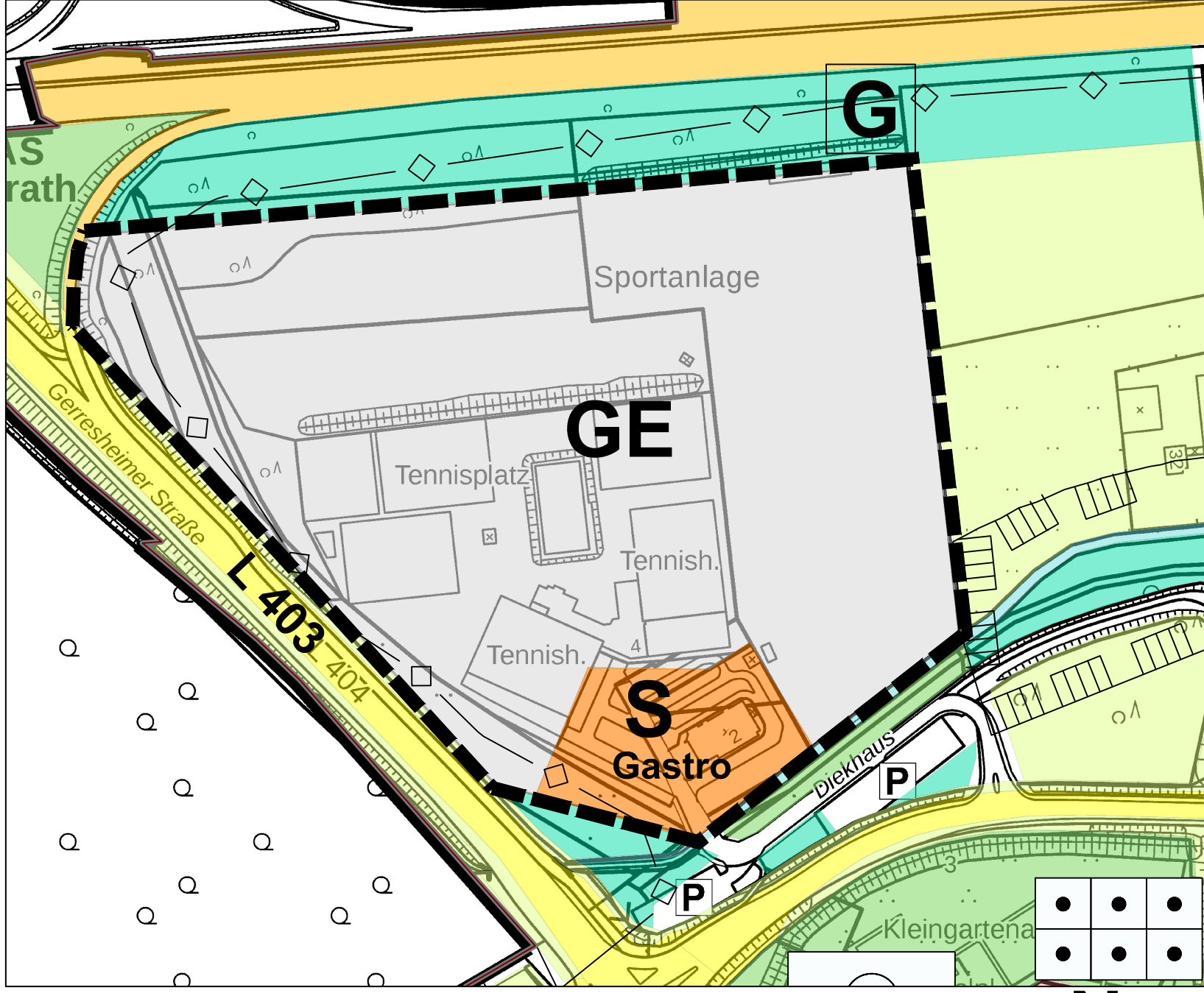


© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt



1:2500

Alt



1:2500

Neu

Ausfertigungsvermerk	
Der Rat der Stadt Hilden hat diesen Plan am beschlossen. Die dargestellten Inhalte entsprechen dem Feststellungsbeschluss. Hilden, den	
	(Alkenings) Bürgermeisterin
Genehmigung	
Dieser Plan ist gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) mit Verfügung vom heutigen Tag mit Aktenzeichen genehmigt worden. Düsseldorf, den	
	Bezirksregierung
Beitrittsbeschluss	
Der Rat der Stadt Hilden hat am	seinen Beitritt zu der
vorstehenden Genehmigung der 52. Änderung und der damit verbundenen Ausnahme des erklärt. In diesem Bereich gilt weiterhin die ursprüngliche Darstellung im Flächennutzungsplan als	
Hilden, den	(Alkenings) Bürgermeisterin
Inkrafttreten	
Die Genehmigung der Bezirksregierung [und der Beitrittsbeschluss vom wurden] wurde am im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht. Hilden, den	
	(Alkenings) Bürgermeisterin
Verfahren	
Aufstellungsbeschluss: 20.06.2018 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 02.07.2018	
Offenlagebeschluss: Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses: Offenlage: vom bis einschl.	

Stadt Hilden
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
52. Änderung



Auszug aus der vorläufigen Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/233
Betreff:	52. Flächennutzungsplanänderung für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus): Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger Offenlagebeschluss	

20.11.2019

Stadtentwicklungsausschuss

TOP 5.3

Nach kurzer Aussprache rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. **die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:**
 - 1.1 Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf vom 06.03.2019

Die FNP-Änderung wird mit Blick auf die Sicherung des Gewerbestandortes unterstützt.

Stellungnahme:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.2 Schreiben der GASCADE Gastransport GmbH vom 14.03.2019

Gegen die Flächennutzungsplanänderung werden keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass von der Planung eine Erdgasleitung (GASCADE Gastransport GmbH) und eine LWL Trasse (WINGAS GmbH) betroffen sind. Das heißt, dass bei der Durchführung der Baumaßnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A (VEP Nr. 22) die beigefügten Auflagen und Hinweise zum Schutz der Leitungen beachtet werden müssen.

Stellungnahme:

Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich dabei kein Handlungsbedarf. Die Hinweise werden hier somit zur Kenntnis genommen.
 - 1.3 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 19.03.19

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Stellungnahme:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben des bergisch-rheinischen Wasserverbands (BRW) vom 20.03.19

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.04.19 (und Ergänzung vom 16.04.19)

Gegen die Flächennutzungsplanänderung werden keine Bedenken vorgebracht.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass das Plangebiet teilweise (Straßenflächen der Straße Diekhaus) im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt, woraus aber keine Konsequenzen für das Verfahren entstehen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden nicht überplant.

In Bezug auf die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung wird auf die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) verwiesen.

Stellungnahme:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 09.04.19

Aus forstlicher Sicht wird der Flächennutzungsplanänderung nicht widersprochen.

Stellungnahme:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben des B.U.N.D Ortsgruppe Hilden vom 09.04.19

Die Flächennutzungsplanänderung wird abgelehnt und es werden folgende Bedenken vorgebracht:

a) Die weitere Versiegelung greife in einen heute bestehenden regionalen Grünzug ein, welcher einerseits für die Kalt- und Frischluftzufuhr, aber auch für die überregionale Biotopvernetzung von Bedeutung sei. Es wird gefordert, den Grünzugstreifen entlang der A46 in seiner heutigen Breite zu erhalten.

Stellungnahme:

- Auf Ebene des Flächennutzungsplanes bleibt der Grünzug entlang der A 46 gänzlich erhalten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf.
- Bezüglich der heutigen Biotopstrukturen heißt es in dem Entwurf des Umweltberichts zur 52. Flächennutzungsplanänderung:

„Das Plangebiet ist heute größtenteils anthropogen überformt. Das Gelände der Tennis- und Golf-Ranch wird intensiv genutzt.

Der Geltungsbereich an sich weist, aufgrund der aktuellen Nutzung, eine geringe biologische Vielfalt auf. Von Relevanz im örtlichen Biotopverbundsystem sind die umliegenden Gehölzstrukturen bzw. die süd-westlich verortete Wiesenfläche, die außerhalb des Plangebietes der 52. Flächennutzungsplanänderung liegen.“ (vgl. S. 16).

Diese Feststellungen werden durch die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bestätigt.

- Für die Planung des Bebauungsplanes Nr. 204A (VEP 22) wurde ein klimaökologisches Gutachten erarbeitet. Das Büro GEO-NET kommt zu dem Schluss, dass aus klimaökologischer Sicht bei der Realisierung der Planung der Kaltluftvolumenstrom lediglich in Ost-West-Richtung zur Halle entlang der Grünflächen verringert wird, jedoch die Änderungen des Kaltluftvolumenstroms aus

klimaökologischer Sicht als nicht erheblich eingestuft werden. Laut Gutachter bleibt die klimaökologische Funktion des Grünzuges für die angrenzenden Siedlungen von Erkrath und Hilden (trotz Hallenbebauung) im Wesentlichen erhalten. Für westlich gelegene Wohngebiete der Stadt Düsseldorf ist nach den Ergebnissen mit keiner Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms zu rechnen.

b) Es wird behauptet, dass die angestrebte Flächennutzungsplanänderung keiner konzeptionellen Stadtplanung folge. Zudem wird bemängelt, dass keine anderen städtebaulichen und im Sinne der Nachhaltigkeit sinnvollen Nutzungen geprüft wurden.

In diesem Zusammenhang wird auf das nahegelegene Gewerbegebiet „Giesenheide“ verwiesen, welches noch Kapazitäten besäße. Fehlende qualitative Anforderungen bei dem Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22), wie z.B. eine Arbeitsplatzquote oder eine Durchgrünung wie in der „Giesenheide“ werden bemängelt.

Stellungnahme:

- Die im Plangebiet vorhandene Nutzung der Tennis- und Golf-Ranch soll zeitnah aus persönlichen Gründen aufgegeben werden. Dieser heute bereits (aufgrund der Nähe zur A46) stark verlärmte Standort eignet sich aufgrund seiner Lage nicht für eine Wohnnutzung, wohl aber für eine Gewerbenutzung. Die sehr gute Anbindung an die Autobahn, aber auch die ausgelagerte Position am Stadtrand, machen das Gebiet attraktiv für einen Gewerbepark. Das städtebauliche Konzept ist somit schlüssig.

Vor allem vor dem Hintergrund, dass in der „Giesenheide“ die Zielgruppe von Eigentum suchenden Gewerbetreibenden angestrebt wird, soll zukünftig hier die Zielgruppe der Mietverhältnisse anstrebenden Firmen mit großen Flächenansprüchen angesprochen werden. Die Stadt Hilden baut damit ihr Angebot aus und wird unterschiedlichsten Ansprüchen der Gewerbetreibenden gerecht.

Die genannten Qualitätsmerkmale in der „Giesenheide“ sind zum Teil auch der Grund, warum dort noch Flächen zur Verfügung stehen. Dort wäre der angestrebte Gewerbepark nicht realisierbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) beinhaltet durch seine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aber ebenfalls Qualitätsmerkmale, um das Funktionieren und die Verträglichkeit des Projektes zu sichern. Beispielsweise sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu schützen. Zudem sind Speditionen und Logistikbetriebe nicht zulässig, was zusätzliche Verkehrsbewegungen in einem verträglichen Rahmen halten soll.

c) Es wird die Frage nach dem Ausgleich von Freiflächen (Luftaustausch) gestellt und eine umfassende Bewertung unter Heranziehung des Klimagutachtens (2009) und des LANUV-Gutachtens zu Hitzeinseln (2018) gefordert. Es bestehe die Befürchtung, die geplante massive Bebauung würde die stadtklimatischen Bedingungen verschärfen.

Im Weiteren wird (auszugsweise) aus dem Umweltbericht zur 52. FNP-Änderung zitiert, um die Sensibilität der klimatischen Situation im Plangebiet zu unterstreichen.

„Die hiesigen Siedlungsflächen werden zwar als „klimatisch günstige Siedlungsräume“ (blau eingefärbte Flächen) klassifiziert, sie gelten aber dennoch als hoch empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen, sodass Austauschbarrieren und eine weitere Verdichtung zu vermeiden sind.“ (vgl. Umweltbericht S. 23)

Es würden von der Stadt trotz dieser Aussage keine Konsequenzen gezogen.

Stellungnahme:

- Wie im Umweltbericht zur 52. Flächennutzungsplanänderung richtig zitiert, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Siedlungsbereich, d.h. dass dieser bereits auch baulich intensiv genutzt wird. Die umliegenden Kaltluftentstehungsgebiete werden

durch die Flächennutzungsplanänderung nicht berührt. Die betroffenen Flächen werden auch weiterhin von der Kaltluftentstehung im Umfeld profitieren und Einwirkungsbereiche der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung aufweisen. Aufgrund dessen ist die Bildung von Hitzeinseln in diesem Bereich nicht zu befürchten.

Tatsächlich weisen diese Siedlungsflächen laut dem stadtweiten Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden“ (2009) keine hohe, sondern nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Dieser Fehler im Entwurf wurde im Umweltbericht zur 52. Flächennutzungsplanänderung korrigiert.

Zum zitierten LANUV-Gutachten ist festzuhalten, dass aus der Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse hervorgeht, dass ca. 70% der Hildener Gesamtbevölkerung unter großer Hitzebelastung leiden. Sie stellt Hilden als Gesamtgebiet bezüglich dieser Belastung auf eine Stufe mit den umliegenden Großstädten. (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/index.html?feld=Analyse¶m=Betroffene%20Bev%C3%B6lkerung%20opro%20Gemeinde%20in%20Prozent%20-%20ung%C3%BCnstige%20und%20sehr%20ung%C3%BCnstige%20thermische%20Situation%20Klimaanalyse%20Gesamtbetrachtung>)

Dieses Ergebnis muss jedoch relativiert werden, wenn man das Zustandekommen dieser Karte in Betracht zieht. Die Karte stellt die thermische Situation in einem Raster von 100m x 100m dar. Sie soll nur Orientierungswerte liefern und geht vereinfachend von einer auf der gesamten Siedlungsfläche einer Gemeinde einheitlichen Bevölkerungsdichte bzw. einer gleichmäßigen Einwohnerverteilung aus. Die Abschätzung der Anzahl der von bestimmten Belastungen betroffenen Menschen ist somit mit Ungenauigkeiten verbunden. Diese müssen im Einzelfall vor Ort auf Ebene von Stadtbezirken, Quartieren oder Straßenzügen konkretisiert werden.

Die vom LANUV ebenfalls erstellte Klimatopkarte (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/index.html?feld=Analyse¶m=Klimatopkarte>) betrachtet das Stadtgebiet differenzierter. Diese relativiert die Aussage der vorgenannten Karte. Hier wird für einen großen Teil des Hildener Stadtgebietes ein „Stadtrandklima“ und nur in Bereichen um die Fußgängerzone tatsächlich ein „Stadtklima“ bzw. „Innenstadtklima“ dargestellt.

Die Zuordnung der verschiedenen Klimatoptypen dient dazu, dass städtische Bereiche erfasst werden, für die von einer hohen Betroffenheit während Hitzesituationen und damit einer erhöhte Anfälligkeit gegenüber klimawandelbedingten Temperaturerhöhungen auszugehen ist. Das Plangebiet liegt nicht in Klimatoptypen, die als „gefährdeter“ Bereich anzusehen wären.

Wie oben bereits erläutert, wurde für die Planung des Bebauungsplanes Nr. 204A (VEP 22) ein klimaökologisches Gutachten erarbeitet. Das Büro GEO-NET kommt zu dem Schluss, dass für die angrenzenden Siedlungen von Erkrath und Hilden (trotz Hallenbebauung) die klimaökologische Funktion des Grünzuges im Wesentlichen erhalten bleibt. Für westlich gelegene Wohngebiete der Stadt Düsseldorf ist nach den Ergebnissen mit keiner Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms zu rechnen.

d) Der in der Bürgeranhörung am 14.03.19 vorgestellte Bebauungsplanentwurf habe deutlich gemacht, dass Eingriffe in Schutzzonen des dortigen geschützten Landschaftsbestandteils (Wald) und in Gewässerbereiche mit der Planung einhergehen würden. Dies wird als unakzeptabel, vermeidbar und nicht genehmigungsfähig bezeichnet.

Weiterhin wird auf das „Verschlechterungsverbot“ und die Notwendigkeit zur „Herstellung des guten ökologischen Zustandes“ nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hingewiesen. Die geplanten Maßnahmen in Bezug auf den Hühnerbach würden diesen Zielsetzungen widersprechen.

Stellungnahme:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22), ist im Gegensatz zum Flächennutzungsplan parzellenscharf. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind geringfügige Eingriffe in den bewaldeten Bereich entlang der Autobahn erkennbar, was auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht der Fall ist. Diese Eingriffe werden aber auf Ebene des Bebauungsplans ausgeglichen.

Der Landesbetrieb Wald und Holz hat zum Bebauungsplan ebenfalls Stellung genommen und einen „eins zu eins“ Ersatz für den durch die Planung entfallenen Anteil (0,58 ha) an Wald gefordert. Dies wird ebenfalls im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die in dem Entwurf des Umweltberichts genannten geplanten Maßnahmen den Hühnerbach betreffend sind mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW) abgestimmt und rufen auf Ebene der 52. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei den verantwortlichen Fachbehörden keine Bedenken hervor.

Insgesamt kann den Anregungen der BUND-Ortsgruppe Hilden daher nicht gefolgt werden.

1.8 Schreiben der Stadt Erkrath vom 10.04.19

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird begrüßt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 52. Flächennutzungsplanänderung.

Stellungnahme:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.9 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW (Regionalniederlassung Niederrhein) vom 16.04.19

Es wird auf die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) verwiesen. In dieser wird auf die Notwendigkeit der Sicherung der Erschließung des Plangebietes hingewiesen. Zudem muss gewährleistet werden, dass die zusätzlichen verkehrlichen Belastungen leistungsfähig abgewickelt werden können.

Stellungnahme:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) betreffenden Punkte werden auf Ebene des Bebauungsplanes abgehandelt.

1.10 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW (Außenstelle Köln) vom 03.06.19

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Überplanung der Anbauverbotszone aus straßenplanerischer Sicht grundsätzliche Bedenken bestünden. Die Inhalte des beigefügten Merkblattes (Allgemeine Forderungen BAB) seien in jedem Falle zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Diese Aussagen beziehen sich auf das gleichzeitig durchgeführte Bebauungsplanverfahren. Die 52. FNP-Änderung überplant die Anbauverbotszone nach §9 Abs. 1 FStrG nicht. Der 40m-Abstand gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn ist nicht Teil des Änderungsbereiches.

Die beigefügte Skizze verdeutlicht, dass der Landesbetrieb Straßen NRW von einer Deckungsgleichheit der Plangebiete auf beiden Ebenen ausgeht. Das ist faktisch nicht der Fall. Die Überplanung auf Ebene des Bebauungsplanes wird in der betreffenden Sitzungsvorlage abgehandelt. Das Schreiben wird demnach hier zur Kenntnis genommen.

2. die öffentliche Auslegung der 52. Änderung des Flächennutzungsplans 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Dem Beschluss liegt der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 02.09.2019 zugrunde.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Hildener Stadtgebietes zwischen der Bundesautobahn A46 im Norden, der Gerresheimer Straße (L 404) im Westen und dem Hühnergraben bzw. der Straße Diekhaus sowie dem Nordring (L 403) im Süden. Die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 195 stellt die östliche Grenze des Geltungsbereiches der 52. Flächennutzungsplanänderung dar. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 137, 138, 174 und 175 sowie Teile der Flurstücke Nr. 53, 125, 136, 180, 181, 195 und 197, alle in Flur 36 der Gemarkung Hilden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche mit der Ausweisung Sonderbaufläche – Tennis (S-Tennis) in gewerbliche Bauflächen (GE) und Sonderbaufläche – Gastronomie (S-Gastro) umgewandelt werden, um die Voraussetzungen für den geplanten Bau eines Gewerbeparks zu schaffen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen mit

14 Ja-Stimmen (SPD-Fraktion, CDU-Fraktion, Fraktion Allianz für Hilden, FDP-Fraktion)

3 Nein-Stimmen (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Fraktion Bürgeraktion)