Übersicht

Die Bürgermeisterin
Hilden, den 06.12.2019
AZ.: IV/61.1-Hol_204A-VEP22

WP 14-20 SV 61/263

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus): Abhandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung 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	29.01.2020	Entscheidung
Rat der Stadt Hilden	25.03.2020	Entscheidung

Anlage 1: Stellungnahmen der Töb und sonstigen Behörden
Anlage 2: Protokoll Bürgeranhörung
Anlage 3: Entwurf Begründung
Anlage 4: Entwurf Umweltbericht
Anlage 5: Textliche Festsetzungen
Anlage 6: Planzeichnung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

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

1.1 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 06.04.2019

Seitens der IHK wurde geäußert, dass gegen den Bebauungsplan seitens der IHK zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise bestehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der GASCADE Gastransport GmbH vom 20.03.2019

Seitens der Trägerin öffentlicher Belange wurde erläutert, dass sie auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG Stellung nehmen. Zwei Anlagen sind demnach durch das Vorhaben randlich betroffen (Erdgasleitung der GASCADE Gastransport GmbH und LWL-Trasse der Wingas GmbH). Die Lage wurde in Plänen verdeutlicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, das die GASCADE Gastransport GmbH die verschiedenen Anlagenbetreiber vertritt. Die Auflistung der betroffenen Anlagen, deren Lage und Darstellung im Plan sind bekannt und sind in den Darstellungen der jeweiligen textlichen Ausführungen im Entwurf zur Begründung (Kap. 4.7.4 Leitungsbestand), den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (Gasleitung mit Schutzstreifen) gemäß des vorgetragenen Sachstandes bereits vollumfänglich berücksichtigt.

Der Betreiber weist zur Information auf die „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen" und den Anlagen gem. Merkblatt für Abstand, Überbauung und sonstige Einrichtungen etc. hin.

Die in dem Merkblatt der Betreiber aufgeführten Punkte sind bereits in die Planung zum Entwurf eingeflossen und dort berücksichtigt, wie z.B. die Schutzstreifen (zeichnerische Festsetzungen), die Mindestabstände, das Freihalten von Bewuchs (textliche Festsetzungen Pkt. 6.1), die Unzulässigkeiten für bauliche Anlagen oder die Annäherung durch den Bau baulicher Anlagen etc. (zeichnerische Festsetzungen Gasleitung mit Schutzstreifen).

Des Weiteren wurden keine Bedenken geäußert.

1.3 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 19.03.2019

Durch die Handwerkskammer wurde erläutert, dass die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung derzeit nicht betroffen sind. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgetragen. Des Weiteren wurde verdeutlicht, dass hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB keine Hinweise gegeben sind.

Die Stellungnahme in Bezug auf die Belange des Handwerks wird zur Kenntnis genommen.

Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass für die Umweltprüfung keine ergänzenden Hinweise gegeben werden.

1.4 Schreiben vom Bergisch Rheinischen Wasserverband vom 20.03.2019

Seitens des BRW wurde geäußert, dass gegen den Bebauungsplan seitens des BRW keine Bedenken bestehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung vom 21.03.2019

Seitens des Dezernates wurde klargestellt, dass durch Luftbilder und anderer Unterlagen Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel besteht. Eine entsprechende Karte wurde beigefügt. Es wurde empfohlen, eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch) durchzuführen. Darüber hinaus gehende Untersuchungen auf Kampfmittel seien nicht erforderlich.

Der Empfehlung in Bezug auf die Überprüfung bzgl. des Kampfmittelverdachtes wird gefolgt.

Die hierzu notwendigen Schritte werden gesondert veranlasst. Die Darstellungen in den jeweiligen textlichen Ausführungen im Entwurf zur Begründung (Punkt 4.7.5 und 8.8.1) und den textlichen Hinweisen (Punkt V. Nr.4) wurden gemäß dem vorgetragenen Sachstand aktualisiert und angepasst. Die Hinweise, die erforderlichen Anträge und das Merkblatt werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Beachtung und Umsetzung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

1.6 Schreiben der Westnetz AG / innogy SE vom 03.04.2019

Seitens der Westnetz AG und innogy SE wurden Auskünfte über die Netze zu Breitbandnetz, Gas, Strom, Wärme und Wasser zugesandt. Demnach sind keine der Netze durch die Planung betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da keine Leitungen des Netzbetreibers berührt sind, wird die Planung für den Bebauungsplanentwurf inkl. der textlichen Festsetzungen sowie im Entwurf der Begründung gemäß der bisherigen Planung fortgeführt.

1.7 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH vom 05.04.2019

Seitens der Stadtwerke wurde deutlich gemacht, dass die Festsetzung der Flächen für die Versorgung für eine Ortsnetzstation zur Stromversorgung mit einer Größe von 7 x 4 m vergrößert werden muss. Es bestehe insgesamt ein Flächenbedarf von 10 x 7 m für unterirdische Anlagen zur Station. Es wurde seitens der Stadtwerke erklärt, dass die notwendige Leitungstrasse für die Stromversorgung von Süden kommend von der Gerresheimer Straße aus neu verlegt werden wird und, dass die Station und die Leitungstrasse eine grunddienstliche Sicherung benötigen.

Die geforderte Mindestgröße für die oberirdischen bzw. unterirdischen Flächenansprüche sind im Bebauungsplanentwurf (zeichnerische Festsetzungen, Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen) sowie in den Entwurf der Begründung (Kap. 8.8.4 Versorgungsleitungen) berücksichtigt und eingearbeitet.

Die grundsätzliche Trassenführung und das Erfordernis für eine grunddienstliche Sicherung werden zur Kenntnis genommen. Die hierzu notwendigen Schritte werden gesondert veranlasst. Die Darstellungen in den jeweiligen textlichen Ausführungen im Entwurf zur Begründung wurden gemäß dem vorgetragenen Sachstand in Kap. 8.8.4 (Versorgungsleitungen) aktualisiert und berichtigt.

In Bezug auf die Gasversorgung wurde seitens der Stadtwerke festgehalten, dass eine neue Leitungstrasse von der Gerresheimer Straße kommend umgesetzt werden muss.

Die grundsätzliche Trassenführung und das Erfordernis werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen in den jeweiligen textlichen Ausführungen zur Begründung in Kap. 8.8.4 (Versorgungsleitungen) wurden gemäß dem vorgetragenen Sachstand aktualisiert und berichtigt.

Für die Wasserversorgung wurde klargestellt, dass die vorhandene Leitung auf dem Grundstück Diekhaus 2 genutzt werden wird, um in östlicher Verlängerung das Gelände des „Unternehmerparks Hildener Tor“ zu versorgen. Da die Wasserleitung auf dem privaten Gelände des Grundstückes Diekhaus 2 verläuft, wurde erläutert, dass hier eine grunddienstliche Sicherung erforderlich ist.

Die grundsätzliche Trassenführung und das Erfordernis für eine grunddienstliche Sicherung werden zur Kenntnis genommen. Die hierzu notwendigen Schritte werden gesondert veranlasst. Die Darstellungen in den jeweiligen textlichen Ausführungen im Entwurf zur Begründung werden gemäß dem vorgetragenen Sachstand in Kap. 8.8.4 für die Versorgungsleitungen aktualisiert und berichtigt.

Seitens der Stadtwerke wurde versichert bzw. angeboten, durch den Einbau eines Hydranten gemäß W405 den Löschwasserbedarf in Höhe von 96 m³ / h abdecken zu können.

Der Hinweis der Möglichkeit, Löschwasserbedarf bereitstellen zu können, wird zur Kenntnis genommen.

Für die weitere Detailplanung und die späteren Nachweise zum Brandschutz wurde diese Option der Vorhabenträgerin mitgeteilt.

1.8 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 08.04.2019

Die Bezirksregierung teilte hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) mit, dass seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Bezirksregierung teilte hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) mit, dass seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Bezirksregierung teilte hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) mit, dass seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Bezirksregierung teilte hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) mit, dass seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung bestehen, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Es wurde empfohlen den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland/Pulheim und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen

Die Bezirksregierung teilte hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) mit, dass seitens des Dezernates die Belange nicht berührt seien.

Die Bezirksregierung teilte hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) mit, dass seitens des Dezernates die Belange nicht berührt seien.

Die Bezirksregierung teilte hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) mit, dass seitens des Dezernates die Belange nicht berührt seien.

Die Stellungnahmen der Dezernate werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung der Beteiligung weiterer zuständiger Fachämter für den Denkmalschutz war bereits entsprochen worden.

Die Bezirksregierung teilte hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) mit, dass das Thema der Ansiedlung von Störfallbetrieben im gegenständlichen Planverfahren gebührend gewürdigt werden müsse. Dazu bestünden verschiedene Möglichkeiten (Ausschluss, konkrete Zulassung, Einzelfallprüfung), so dass die Ansiedlung von Störfallbetrieben unter Beachtung des

passiv planerischen Störfallschutzes erfolgt.

Den Anregungen des Dezernates wird gefolgt. Im Bebauungsplanentwurf und in den textlichen Festsetzungen wurde für den passiv planerischen Störfallschutz eine textliche Festsetzung unter Pkt. II Nr. 1.1.3 für die Einzelfallprüfung im Bebauungsplan aufgenommen und begründet (Kap. 8.2.1 der Begründung). Damit wird zum einen der Schutz sensibler Schutzgüter gewährleistet, zum anderen aber die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet nicht über Gebühr eingeschränkt.

1.9 Schreiben vom Kreis Mettmann vom 08.04.2019

Die Untere Wasserbehörde stellt fest, dass in Bezug auf die Schmutzwasserbeseitigung und die derzeit beabsichtigte Planung keine Bedenken bestehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Wasserbehörde stellt fest, dass in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung und die derzeit beabsichtigte Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung des Sondergebietes dieses grundsätzlich beibehalten werden soll.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Wasserbehörde verdeutlicht, dass eine Neuordnung der Wasserrechte erforderlich ist und das hierbei auch eine Begrenzung der Einleitungsmenge bzw. evtl. eine Behandlung erforderlich werden. Vorhandene Wasserrechte seien erloschen. Details würden in den kommenden wasserrechtlichen Verfahren geregelt werden. Dazu seien die entsprechenden Anträge zur Versickerung bzw. Einleitung in den Hühnergraben rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass bei den geplanten Gewässerkreuzungen (Abwasserdruckleitung, neue Zufahrt) ebenfalls und rechtzeitig die entsprechenden Anträge zu stellen sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Anforderungen beachtet. Dass vorhandene Wasserrechte erloschen sind, und eine Neuordnung der Wasserrechte erforderlich ist, und dass eine Begrenzung der Einleitungsmenge sowie Behandlung erfolgen muss, ist bekannt und bereits Teil der aktuellen Entwurfsplanung. Die entsprechenden Anträge zur Versickerung bzw. Einleitung in den Hühnergraben werden gemäß dem Planverfahren und der Planung der Vorhabenträgerin rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und gestellt.

Die Planung wird im Entwurf zum Bebauungsplan inkl. der textlichen Festsetzungen sowie im Entwurf der Begründung in den Kapiteln 8.71 – 8.7.3 (siehe auch Fachbeitrag Entwässerung, zum VBP Nr. 204A/VEP Nr. 22) gemäß der bisherigen Planung fortgeführt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wies aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes darauf hin, dass die Anordnung von 60 Verladeplätzen und 15 Stellplätzen für LKW Unstimmigkeiten zu den planungsrechtlichen Ausweisungen und textlichen Festsetzungen aufwirft und bat um Klarstellung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch das spezielle Nutzungskonzept der Vorhabenträgerin mit einer definierten Gebäudehülle und der Wahlmöglichkeit der betrieblichen Aufteilung innerhalb der Hülle ist ein üblicher Vergleich zu anderen Gewerbegebieten (GE) und deren Festsetzungen nicht unmittelbar möglich. Eine diesbezüglich weitreichendere Beschreibung und Erläuterung in der Begründung (u.a. Kap. 9.4) und eine Prüfung der Festsetzungen ist erfolgt und Anpassungen im Entwurf der Begründung ergänzt und aktualisiert.

Die Untere Immissionsschutzbehörde begrüßte ausdrücklich das Vorgehen zum Ausschluss von Anlagen gemäß der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1 – 199) entsprechend der Abstandsliste 2007. Es wurde gebeten, die textlichen Festsetzungen ggfs. differenzierter zu gestalten, da durch das spezielle Nutzungskonzept der Vorhabenträgerin (definierte Gebäudehülle) der übliche Vergleich

von Verladestellen zur zulässigen Nutzung nicht unmittelbar möglich sei.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Immissionsschutzbehörde die Anwendung des Abstandserlasses begrüßt. Dem Hinweis, die textlichen Festsetzungen bzw. die Begründung auf Grund des besonderen Nutzungskonzeptes nochmals zu überprüfen, wird gefolgt.

Eine intensive Prüfung der Festsetzungen für diesen Sachverhalt ist in Bezug auf die Anforderungen der Abstandsklassen erfolgt. Es sind erforderliche Anpassungen in den textlichen Festsetzungen (Pkt. II Nr. 1.1.2.a) und im Entwurf der Begründung in Kapitel 8.2.1 angepasst und aktualisiert.

Als notwendige Anpassung wird die Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse VI festgesetzt (sowie einige ausgewählte emissionsarme Betriebsarten / Anlagenarten der Abstandklasse V). Damit wird verhindert, dass die möglichen und zulässigen Betriebsarten innerhalb des Gewerbegebietes einer zu großen Einschränkung unterliegen. Da die schützenswerten Immissionsorte der südlich liegenden Wohnbebauung (Innenbereich) in über 240 bis 300 m Distanz zu den überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes liegen, ist eine sehr hinreichende Distanz im Sinne des Abstandserlasses gegeben (Abstandsklasse VI: 200 m).

Die Untere Immissionsschutzbehörde stellte fest, dass die Erhöhung der Immissions-Richtwerte (IRW) an den Immissionsorten in den angrenzenden Bebauungsplangebieten mit rechtsgültigen Festsetzungen sachlich möglicherweise akzeptabel und zumutbar ist. Sie stellte in Frage, ob dieser Schutzstatus / Vertrauensschutz ohne Einbeziehung dieser Immissionsorte (IO) in das Plangebiet und ohne Einbeziehung in die Aufstellung des BP 204 A leistbar ist.

Die Feststellung der Zumutbarkeit der Erhöhung der IRW wird im Sinne der bisherigen Planung zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die Immissionsorte und den Vertrauensschutz ist nach derzeitiger Rechtsauffassung eine Einbeziehung der Immissionsorte in den Geltungsbereich des B-Plans nicht erforderlich und ist durch vergleichbare Konstellation und rechtliche Entscheide anderer Bauleitplanungen herleitbar. Die Darlegung zu diesem Sachverhalt erfolgt im Zuge des Berichtes zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 204A der Stadt Hilden (Bericht F 8459-2.2) bzw. im Entwurf zum Bebauungsplan (Kap. 9.4 Immissionsschutz). Eine Notwendigkeit der Änderung des Geltungsbereiches wird nicht gesehen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass die Begründung für die Anhebung der IRW nicht unmittelbar mit Nr. 6.7 der TA Lärm (Zwischenwertbildung in Gemengelagen, Einzelfallbetrachtung) möglich sein könnte; diese gälte für bestehende, gewachsene Gemengelagen. Zudem sei die Möglichkeit der Zwischenwertbildung auf konkrete Einzelvorhaben bei Veränderungen / Entwicklungen ausgerichtet.

Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Nach derzeitiger Rechtsauffassung liegt eine Gemengelage im Sinne der zitierten Nr. der TA Lärm vor bzw. ist durch vergleichbare Fälle und rechtliche Entscheide begründet. Eine dezidierte Darlegung zu diesem Sachverhalt erfolgt im aktualisierten Bericht zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 204A der Stadt Hilden (Bericht F 8459-2.2) bzw. im Entwurf zum Bebauungsplan (Kap. 9.4 Immissionsschutz).

Des Weiteren hielt die Immissionsschutzbehörde fest, dass eine Zwischenwertbildung voraussetze, dass der Stand der Lärmminderungstechnik bei der lärmverursachenden Anlage auf dem Betriebsgrundstück eingehalten würde. Die Vereinbarkeit mit der Umgebung und der Bestandssituation müsse durch entsprechende Gestaltung bzw. Ausweisung erreicht werden und der Nachweis der Einhaltung des Standes der Technik wäre zu erbringen.

Dem Hinweis für den entsprechenden Nachweis der Einhaltung des Standes der Technik wird gefolgt. Eine entsprechende Erbringung der Nachweise zur Lärmminderungstechnik bei den lärmverursachenden Anlagen auf dem Betriebsgrundstück ist bereits Gegenstand der bisherigen Planung und gutachterlichen Bewertung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Bericht F 8459-2.2).

In der Stellungnahme wurde gebeten, die Vereinbarkeit des neuen Gewerbegebietes im Hinblick auf Geräusche, auf die neu zu gestaltende Anbindung des GE an den Nordring, sowie möglicherweise auch für andere Immissionen (z.B. Licht aus Werbeanlagen) zu erläutern (Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme).

Der Hinweis für die Erläuterung wurde aufgenommen und entsprechende Erläuterungen in den Bebauungsplanentwurf in Bezug auf die Darlegungen zum Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in Kap. 9.4 (Immissionsschutz) der Begründung aufgenommen.

Die Immissionsschutzbehörde wies darauf, dass sich für die Lagerung von Gütern in der Halle durch die Nähe zu den Wohngebieten Beschränkungen oder Ausschlüsse für bestimmte Stoffe ergeben könnten.

Der Hinweis wird aufgenommen und eine entsprechende Beschränkung und Empfehlung zur Lagerung von Stoffen (hier im Sinne der Störfallverordnung) in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 9.1, 9.4 und 9.7) und in den textlichen Festsetzungen (Pkt. II, Nr. 1.1.2. i in Verbindung mit Nr. 1.1.3) formuliert. Der erforderliche angemessene Abstand wird hinsichtlich seiner Ausdehnung auf den Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nördlich des Hühnergrabens begrenzt.

Die Untere Bodenschutzbehörde trug zum allgemeinen Bodenschutz keine Anregungen vor. In Bezug auf Altlasten wurde ebenfalls mitgeteilt, dass keine Anregungen und Hinweise eingebracht werden, da keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vorliegen.

Das Kreisgesundheitsamt teilte mit, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Zum Planungsrecht teilte der Kreis Mettmann mit, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden, da mit der 52. Änderung des FNP der Stadt im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet dargestellt werden soll, womit der Bebauungsplan aus dem FNP als entwickelt gilt.

Die Stellungnahmen der Fachämter werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird für den Bebauungsplanentwurf inkl. der textlichen Festsetzungen sowie für den Entwurf der Begründung in Bezug auf diese Stellungnahmen gemäß der bisherigen Planung fortgeführt.

1.10 Schreiben vom Kreis Mettmann vom 16.04.2019

Die Untere Naturschutzbehörde teilte in Bezug auf den Umweltbericht und die Eingriffsregelung mit, dass für das bereits ermittelte verbleibende Defizit der Eingriffe in Natur und Landschaft eine externe Ausgleichsmaßnahme in Höhe der bereits angegebenen ökologischen Werteinheiten nötig ist und dieses Vorgehen befürwortet wird. Die Angaben über Lage, Art und Umfang der Maßnahmen seien zu ergänzen.

Die Befürwortung der UNB wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung wurde in Bezug auf die externe Ausgleichsmaßnahme und die Angaben über Lage, Art und Umfang der Maßnahmen im Umweltbericht (Kap. 8.5 Externe Kompensationsmaßnahmen) und im Bebauungsplanentwurf inkl. dem Entwurf der Begründung (in Kap. 8.6) um die erforderlichen Angaben ergänzt.

Bezüglich des Artenschutzes teilte die Untere Naturschutzbehörde mit, dass sie das Ergebnis des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgelegten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages teilt und den Einschätzungen zustimmt. Im Fachbeitrag wurde geprüft, ob für relevante Tier- und Pflanzenarten aufgrund der Lage ihrer Fundorte sowie ihrer Lebensansprüche eine Betroffenheit durch die Umsetzung der Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 bzw. die Festsetzungen des B-Plans Nr. 204 A der Stadt Hilden anzunehmen ist und ob Verbotstatbestände gem.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Nach Auswertung der vorhandenen Daten wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich Habitateignungen für Sommerquartiere der Zwergfledermaus in den Gebäuden und als Lebensraum ubiquitärer gehölzbrütender Vogelarten aufweist.

Zum Individuenschutz der Fledermäuse wurde ausgeführt, dass der Abbruch der Gebäude nicht im für Fledermäuse sensiblen Zeitraum der Wochenstuben, also je nach Witterung etwa Ende April bis Ende Juli, durchgeführt werden darf. Grundsätzlich sollte zum Schutz untergeschlüpfter Einzeltiere oder kleiner Gruppen die Arbeiten an quartierverdächtigen Stellen der Gebäude (z. B. Fassadenverkleidungen etc.) vorsichtig und wenn möglich von Hand durchgeführt werden. Es sei darauf zu achten, dass mögliche Ausflugöffnungen nicht mit Plane o. ä. verdeckt werden und den Tieren die Flucht unterbinden. Würden bei den Arbeiten Tiere vorgefunden werden, sei unverzüglich die zuständige Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und unbedingt ein Experte für Fledermausschutz beizuziehen. Wäre es aus zwingenden Gründen erforderlich, die Abrissarbeiten außerhalb des hier vorgesehenen weniger sensiblen Zeitraumes durchführen zu müssen, sind vor Beginn der Arbeiten unbedingt Fachleute hinzuzuziehen.

Zum Individuenschutz der gebüschbrütenden Vogelarten wurde ausgeführt, dass Arbeiten, bei denen in Gehölze und Vegetationsbestände eingegriffen wird, außerhalb des sensiblen Brut-Zeitraumes, also zwischen Anfang September und Ende Februar, erfolgen sollen.

Die UNB stimmt der Einschätzung zu, dass durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt würden. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG sei daher nicht notwendig.

Die Einschätzung der UNB zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Den Feststellungen zum Erfordernis des Individuenschutzes der Fledermäuse wird gefolgt und Maßnahmen bei Abbruch der Gebäude formuliert. Das Hinzuziehen von Fachleuten vor Beginn der Arbeiten wird ebenfalls in der Planung berücksichtigt (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Kap. 6.1).

Zum Individuenschutz der gebüschbrütenden Vogelarten wird den Vorschlägen ebenfalls gefolgt und Maßnahmen formuliert, die den Eingriff in Gehölze und Vegetationsbestände nur außerhalb des sensiblen Brut-Zeitraumes zulassen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Kap. 6.2 und ergänzend 6.3).

Den Anforderungen für den Artenschutz wird insbesondere in den textlichen Festsetzungen unter „V. Hinweise“ in Nr. 7 entsprochen. Des Weiteren ist auf den Umweltbericht in Kap. 5.2 (Schutzgut Tiere) sowie die Begründung (Kap. 9.5 Artenschutzrechtliche Fachbeitrag) zu verweisen.

Zur Gestaltung des Geländes wurde empfohlen, in den Freianlagen ein großes Angebot an Blühpflanzen zu schaffen und in Bezug auf die Beleuchtung nur solche Leuchtmittel zu verwenden, die nur eine sehr geringe Anziehungskraft für Insekten bieten.

Die Empfehlung der UNB in Bezug auf die Blühpflanzen und die Verwendung geeigneter Leuchtmittel wird zur Kenntnis genommen.

Der Empfehlung in Bezug auf Blühaspekte durch Blühpflanzen und spezielle Leuchtmittelverwendung wird gefolgt. Entsprechende Maßnahmen werden für die Planung im Umweltbericht bzw. in den eingriffsminimierenden Maßnahmen zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag formuliert und im Bebauungsplanentwurf inkl. dem Entwurf der Begründung ergänzt. Die Empfehlung bezüglich der Verwendung geeigneter Leuchtmittel wird im Zuge der Festlegungen zum Durchführungsvertrag im Detail weiter konkretisiert und dort festgelegt.

Des Weiteren wurden keine Bedenken geäußert.

1.11 Schreiben vom Regionalforstamt Bergisches Land vom 09.04.2019

Das Regionalforstamt sieht aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung, da die Belange des Waldes weitestgehend berücksichtigt sind. Es wird gefordert, den ermittelten Waldverlust von ca. 0,58 ha durch Ersatzaufforstung im Flächen- und Funktionsverhältnis von 1 zu 1 zum Eingriff zu planen.

Die Stellungnahme des Forstamtes wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung in Bezug auf den Ausgleich wird gefolgt.

Eine Beschreibung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme (Bereich für eine forstrechtlich geeignete Erstaufforstung im Stadtgebiet der Stadt Hilden, Am Flausenberg) ist im Umweltbericht (Kap. 8.4) inkl. dem Entwurf der Begründung in Kap. 8.2 dargelegt und ergänzt und gemäß der bisherigen Planung fortgeführt.

1.12 Schreiben der Stadt Erkrath vom 10.04.2019

Seitens der Stadt Erkrath wurde geäußert, dass gegen den Bebauungsplan seitens der Stadt Erkrath keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wurde begrüßt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde für den Bebauungsplanentwurf inkl. der textlichen Festsetzungen sowie für den Entwurf der Begründung gemäß der bisherigen Planung fortgeführt.

1.13 Schreiben vom Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, Abt. 4: Planungen Dritter vom 15.04.2019

Für die Belange der Bundesautobahn wurde angeregt, die Autobahnniederlassung in Krefeld ebenfalls zu beteiligen.

Die Anregung wurde aufgenommen und die Autobahnniederlassung in Krefeld mit gesondertem Schreiben beteiligt.

Der Landesbetrieb regte an, das angefügte Verkehrsgutachten hinsichtlich der Prognose mit Horizont 2030 ergänzend zu untersuchen. Ferner soll nachgewiesen werden, dass nach dem geplanten Ausbau der angrenzenden Landesstraße eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden kann.

Der Anregung wird gefolgt. Das der Gesamtplanung zu Grunde liegende Verkehrsgutachten wurde um ein Kapitel bezüglich des Prognosehorizontes 2030 ergänzt. Allerdings flossen die verschiedenen notwendigen Prognosehorizonte, auch 2030, bereits vorher in die Berechnungen ein. Der Nachweis, dass keine Verschlechterung nach dem geplanten Ausbau der angrenzenden Landesstraße erfolgen wird und eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden kann, ist im zusammenfassenden Verkehrsgutachten erfolgt und dargelegt.

In Kap. 6 des Verkehrsgutachtens werden die Verkehrsbelastungen für den Planungsfall („Gewerbegebiet Hildener Tor“) dargestellt und die Parameter für die Nutzung „Gewerbegebiet" und die Bezugsgröße „Bruttogeschossfläche“ (Beschäftigten- und Güterverkehr) zu Grunde gelegt. Die Verkehrsverteilung der Verkehre durch den Planungsfall („Gewerbegebiet“) wird für alle umliegenden Straßen dargelegt. Alle zusätzlichen Verkehrsmengen und Prognosedaten 2030 für die Bundesautobahn BAB 46 und dem Autobahnkreuz AK Hilden sowie die Anschlussstelle AS Erkrath sind Grundlage der gutachterlichen Betrachtungen. Diese sind im Verkehrsgutachten in der Gesamtfassung mit allen Nachweisen dargelegt.

Seitens des Landesbetriebes wurde gefordert, einen Nachweis zu führen, dass ein Rückstau in den Knotenpunkt der beiden Landesstraßen auszuschließen ist.

Der geforderte Nachweis ist im Rahmen der verkehrsgutachterlichen Untersuchungen erbracht.

Gemäß den verkehrsgutachterlichen Ermittlungen und Berechnungen sowie unter Maßgabe des Umbaus der Landesstraße Nordring im Bereich Einmündung Straße Diekhaus in Verbindung mit den verkehrsplanerischen Darlegungen kann der Rückstau in den Knotenpunkt der beiden Landesstraßen ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse der Nachweise, die dieses sicherstellen, sind im Entwurf der Begründung in Kap. 8.3 eingearbeitet.

Seitens des Straßenbaulastträgers wurde gefordert, über den Ausbau der Landesstraße Nr. 282 eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Hilden und dem Landesbetrieb Straßenbau abzuschließen. Als Bedingung wird genannt, dass die Ausbaumaßnahmen in vollem Umfang durch die Stadt Hilden als Verursacher getragen werden. Gleiches wird für die Ablöse der Unterhaltung von zusätzlichen Verkehrsanlagen und Flächen vorgetragen.

Den Forderungen wird entsprochen. Es wird zugestimmt, eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zu schließen. Die Stadt Hilden trägt die Kosten der Ausbaumaßnahmen und für die Ablöse. Für die Übernahme des Aufwandes und der Kosten wird wiederum die Stadt Hilden mit der Vorhabenträgerin eine Vereinbarung zur vollständigen Kostenübernahme im Durchführungsvertrag treffen.

Es wurde des Weiteren gebeten, die weitergehende Planung bzw. Planungsvorgaben rechtszeitig mit der Niederlassung abzustimmen.

Dem Hinweis wird, in Bezug auf die Detailplanungen, entsprochen. Die aktuelle Planung wurde bereits gemäß den Planungsvorgaben auf Grundlage der Abstimmungen und unter Einbeziehung der Forderungen, mit dem Landesbetrieb Straßen NRW erarbeitet.

Es wurde eine Aufstellung allgemeiner Forderungen an Landesstraßen mit der Bitte um Beachtung im Verfahren aufgeführt.

Die in den allgemeinen Forderungen an Landesstraßen aufgeführten Punkte sind bereits in die Planung mit eingeflossen und dort berücksichtigt, wie z.B.: Anbauverbotszonen und Beschränkungszonen an Bundesautobahnen und Landesstraßen, Werbeverbote, Zufahrten, zur Landesstraße hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen, die Entwässerung der Landesstraßen sicherzustellen oder bei Kreuzungen der Landesstraße durch Versorgungsleitungen diese abzustimmen.

Es wurde durch den Landesbetrieb darauf hingewiesen, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus der Planung Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.14 Schreiben des Landesbetriebes Straßen, Projektgruppe BAB 46 vom 04.11.2019

Die Projektgruppe weist darauf hin, dass das Bauvorhaben an der A 46 an der Anschlussstelle (AS) Erkrath liegt, die im Rahmen des Ausbaus des Autobahnkreuzes (AK) Hilden mit ausgebaut werden muss. Es wird erläutert, dass die Prognose 2030 bereits ohne das Ausbauvorhaben „Hildener Tor“ eine nicht ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Es wird erläutert, dass an der AS Erkrath auf der Hauptfahrbahn der A46 weitere Parallelspuren bis zum Autobahnkreuz Hilden erforderlich sind und dass auch für die Autobahnrampen an der AS Erkrath die weiteren Fahrspuren optional mit betrachtet werden müssten.

Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Die Forderung, die noch zu erwartenden weiteren Fahrspuren an der BAB 46 und die Anfahrtsrampen optional zu betrachten, wird nicht entsprochen.

Die von einem angedachten, späteren Ausbau der BAB46 betroffenen Teilflächen sind südlich der BAB 46 und östlich der Landesstraße (Gerresheimer Landstraße) derzeit nicht bekannt. Die später benötigten zusätzlichen Flächen außerhalb der Flächen der Bundesrepublik Deutschland auf den südlich gelegen Fremdgrundstücken ist nicht abgrenzbar. Ob überhaupt Flächen Dritter zwingend

benötigt werden, ist für die Stadt Hilden mit derzeitigem Planstand zur Änderung des AK Hilden nicht erkennbar und unbestimmt. Insofern schlägt eine optionale Betrachtung der möglichen Planungsabsichten des Landesbetriebs fehl, da im Maßstab des Bebauungsplanes hierfür keinerlei räumlich oder inhaltlich wirksamen Festsetzungen im Vorgriff oder vorsorgend in Abweichung zum derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 204 getroffen werden können.

Die Projektgruppe erläutert, dass durch den Ausbau des „Hildener Tors“ diese Situation noch verschärft würde. Da der Ausbau des AK Hilden im vordringlichen Bedarf des BVWP’s 2030 vorgesehen sei, gälte es zwingend die Anbauverbotszonen von 40m für die A46 inkl. der Autobahnrampen einzuhalten. Dieses gälte auch für den südlich liegenden Wald entlang der A46, der im Rahmen der Umweltplanung zum Gewerbegebiet als Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden soll. Es wird erläutert, dass die bestehende Waldfläche langfristig nicht zur Eingrünung des Gewerbekomplexes geeignet sei, da diese im Zuge des geplanten Umbaus des AK Hilden für die Optimierung der AS Erkrath in Anspruch genommen werden müsse. Von daher werde gefordert, dass die Waldfläche aus möglichen B-Plan-Festsetzungen herauszunehmen sei.

Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Die Forderungen, dass die Festsetzungen „Wald“ im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 204A zurückgenommen werden bzw. Festsetzungen zum Erhalt etc. nicht getroffen werden, wird nicht entsprochen.

Die derzeit rechtswirksamen Festsetzungen im Bebauungsplan 204 sind als Flächen für Wald festgesetzt. Eine Änderung im Vorgriff einer Planungsabsicht des Landesbetriebes Straßen kann nicht gefolgt werden, da die Planungsabsicht unkonkret ist und in einem späteren und gesondertem fachrechtlichen Verfahren (Planfeststellung) geregelt werden muss. Des Weiteren würde die Stadt planrechtlich aufgefordert, die heutige eindeutige Waldeigenschaft des Waldes im Sinne des LFoG für einen Dritten aufzugeben und Ersatz zu schaffen. Sofern die spätere konkrete Planung des Landesbetriebes in diese bestehende faktische Waldfläche und als Wald festgesetzte Waldfläche eingreift, sind im späteren Planverfahren die Erfordernisse zu bewältigen.

Des Weiteren wird gefordert, dass die aus dem Bebauungsplan „Hildener Tor“ entstehenden zusätzlichen Verkehrsmengen zu benennen seien, damit diese für die Prognose 2030 vom AK Hilden mitberücksichtigt werden könnten.

Gemäß den Darlegungen und Erläuterungen des Verkehrsgutachtens sind bereits alle zusätzlichen Verkehrsmengen und Prognosedaten 2030 für die BAB 46 und dem AK Hilden sowie die Anschlussstelle Erkrath Grundlage der gutachterlichen Betrachtungen gewesen. Diese sind im Verkehrsgutachten in der Gesamtfassung mit allen Nachweisen dargelegt. Der Forderung ist bereits im Verkehrsgutachten nachgekommen.

Weiterhin wird gefordert, dass im Verkehrsgutachten des Vorhabenträgers die Anschlussstelle (AS) Erkrath mit zu betrachten sei und, dass die Nachweise zur Leistungsfähigkeit gem. HBS vorzulegen seien.

Gemäß den Darlegungen und Erläuterungen des Verkehrsgutachtens sind bereits alle Prognosedaten für die BAB 46 und die Anschlussstelle Erkrath Grundlage der gutachterlichen Betrachtungen gewesen. Diese sind im Verkehrsgutachten in der Gesamtfassung mit allen Nachweisen dargelegt. Der Forderung ist bereits im Verkehrsgutachten vollumfänglich nachgekommen.

Die daraus resultierenden Maßnahmen seien in diesem Fall dann anlassbezogen vom Vorhabenträger zu tragen.

Gemäß den Darlegungen und Erläuterungen des Verkehrsgutachtens sind bereits alle Prognosedaten Grundlage der gutachterlichen Betrachtungen gewesen. Zusätzliche Maßnahmen über die für die Landesstraße (Nordring) bereits dargestellten, sind demnach eindeutig nicht gegeben oder erforderlich.

Des Weiteren wird auf eine fehlerhafte Darstellung / Bezeichnung in der Legende der Planzeichnung zum Bebauungsplan für die Bezeichnung der Anbauverbotszone hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird an entsprechender Stelle der Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen (Anbauverbotszone) angepasst und richtig gestellt. Die Lagedarstellung der Grenze der Anbauverbotszone zur Bundesautobahn BAB 46 wurde in den

zeichnerischen Festsetzungen (Entwurf Bebauungsplan) angepasst.

2. die Anregungen aus dem Protokoll zur Bürgeranhörung am 14.03.2019 zur Kenntnis zu nehmen.

3. die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A (VEP Nr. 22) sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Hildener Stadtgebietes zwischen der Bundesautobahn A 46 im Norden, der Verlängerung Gerresheimer Straße (L 404) im Westen und der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Nordrings (L 282) im Süden.
Es umfasst im Osten ein Teilstück der Landesstraße L 282 (Nordring) bis ca. 15m westlich der Flurstücksgrenze der Flurstücke 282 und 444 (beide Landesstraße L 282 Nordring). Die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 143, 148, 156, 195 sowie die geradlinige Verbindung des östlichen Grenzpunktes des Flurstücks Nr. 156 zu einem Punkt auf der nördlichen Grundstücksgrenze des Nordrings, der 10m östlich der Grenze des Flurstücks Nr. 224 liegt, bilden die östliche Grenze des Geltungsbereiches.

Der aktuelle Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP Nr. 22 umfasst mit Stand des Vorentwurfes innerhalb des VBP Nr. 204A folgende Flurstücke in der Gemarkung Hilden, Flur 36:

Vorhabenbereich „Gewerbepark Hildener Tor“		195, 200, 201,136,137 tlw., 53, 175 tlw., 142 tlw.
Weitere Flächen:	Straße Diekhaus	228 tlw., 224,
	Straße L282 / P+R:	238 tlw., 258 tlw., 445 tlw.,
	Grünflächen / Wiesen	147, 155, 148, 227, 225 (alle tlw.)

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A umfasst gemäß der aktuellen Umgrenzung der Vorentwurfsplanung einen Geltungsbereich mit zusätzlich folgenden Flurstücken oder Flurstücksteilen:

Flächen des „SO Gastronomie“	174, 175 tlw., 59, 137 tlw., 138
Landesbetrieb Straßen, BAB 46	22, 24, 181, 193, 194, 198, 199
Landesbetrieb Straßen, Brachfläche	124,125, 180, 196, 197
Landesbetrieb Straßen L282 / P+R	154, 238 tlw., 258 tlw., 445 tlw.
Straße Diekhaus	228 tlw., 224, 151, 153, 91, 93, 94, 98, 99
Wiesen/Gehölzfläche	147 tlw., 148 tlw., 152, 155 tlw., 156, 227 tlw., 225 tlw.
Gewässerparzellen	33, 72, 95, 100 tlw., 101 tlw., 124, 142 tlw, 143, 170

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für einen Gewerbepark auf dem Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert zu schaffen. Weiterhin werden die benachbarten Flächen (u.a. Gastronomiebetrieb Mc Donald´s, Wald, etc.) einbezogen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom 09.01.2020 und der Umweltbericht mit Stand vom 23.12.2019 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 20.06.2018 den Aufstellungsbeschluss und am 27.02.2019 die Erweiterung des Plangebietes für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.

204A und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 beschlossen. Bekanntgemacht wurde der geänderte Aufstellungsbeschluss am 26.03.2019.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde als Bürgeranhörung am 14.03.2019 durchgeführt. Das Protokoll der Bürgeranhörung ist dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Aus der Bürgeranhörung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen keine Aspekte hervor, die zu einer „grundlegenden“ Überarbeitung und / oder Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der beiliegenden Fachgutachten und -planungen führten.

Allerdings wurde das Verkehrsgutachten bezüglich einer Prognose für 2030 um ein Kapitel erweitert. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes inkl. der textlichen Festsetzungen und die Entwürfe der Begründung und des Umweltberichtes wurden aufgrund der eingeholten Informationen, Anregungen und Hinweise zudem an verschiedenen Stellen angepasst, überarbeitet bzw. ergänzt.

Die Bezirksplanungsstelle hat in ihrem Schreiben gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz keine landesplanerischen Bedenken erhoben.

Die 52. Flächennutzungsplanänderung wurde inzwischen zeitlich vom Bebauungsplanverfahren entkoppelt. Bereits am 11.12.2019 wurde vom Rat der Stadt Hilden der Offenlagebeschluss gefasst. Die Planänderung soll vom 25.02. bis zum 27.03.2020 öffentlich ausgelegt werden.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes ist nun auf einem Stand, der eine öffentliche Auslegung möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert. Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage im April / Mai 2020 möglich.

Gez.
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Klimarelevanz:

Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bau eines gewerblich genutzten Gebäudes rechtlich ermöglicht.

Relevant für das Klima, soweit die Planung umgesetzt wird:

Bei Umsetzung der Planung werden derzeitige gewerblich genutzte Grünflächen versiegelt sowie ein Bereich des vorhandenen Waldes.
Eine Kompensation für die Waldfläche wird an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgenommen. Die Kompensation für die Grünflächen und wegfallenden sonstigen Bäume wird teilweise im Plangebiet durch Neupflanzung erbracht, als auch durch eine Renaturierungsmaßnahme an der Itter.

Durch die Versiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt.
Eine Kompensation soll durch die Einleitung des Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen bzw. in den Hühnergraben erfolgen.

Durch die geplante Überbauung der Fläche wird die kaltluftbildende Funktion „lokal“ stark eingeschränkt, was mit einer lokalen Zunahme der Temperaturparameter einhergehen wird.
Durch die Begrünung der Außenanlagen und Pflanzung von Bäumen vor Ort, sowie der vorgesehenen hellen Gebäudefassade, wird die Wärmebelastung gemindert.
Die Strömungsgeschwindigkeiten und Kaltluftvolumenströme werden gegenüber dem Status Quo grundsätzlich herabgesetzt, können sich aber auch kleinräumig durch Kanalisierung der Strömung verstärken.

Für die angrenzenden Siedlungsflächen wirken sich die Änderungen des Kaltluftvolumenstroms aus klimaökologischer Sicht nicht erheblich aus, so dass die klimaökologische Funktion des Grünzuges erhalten bleibt.

Für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie wurde die Möglichkeit zur Überschreitung der maximalen Dachhöhen festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind mindestens 2.250 m² der Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Ausdehnung von jeweils mehr als 4 m² mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

IHK 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	Durchwahl	Fax	E-Mail
III Jab / Fit	35 57-361	35 57-379	jablonowski @duesseldorf.ihk.de

Kurzmitteilung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplan 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,

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben wir zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise.

Freundliche Grüße

Handel, Dienstleistungen
Regionalwirtschaft und Verkehr

Dr. Vera Jablonowski

GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische 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

Heiko Mehrling	Tel. 0561 934-3503 Fax 0561 934-2369	GNL-HM / 2019.01341	Kassel, 20.03.2019
Leitungsrechte und -dokumentation	leitungsauskunft@gascade.de		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- Ihr Zeichen mit Schreiben vom 05.03.2019 -
Unser Aktenzeichen: 05.00.00.208.00088.19
Vorgangsnummer: 2019.01341

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:

lfd. 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	Hubbelrath - Hilden				WINGAS GmbH

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

Die Lage unserer Anlagen ist dem beigefügten Bestandsplan, Blatt 05.00.00.BL.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.

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.

  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

Heiko Mehrling

Anlage

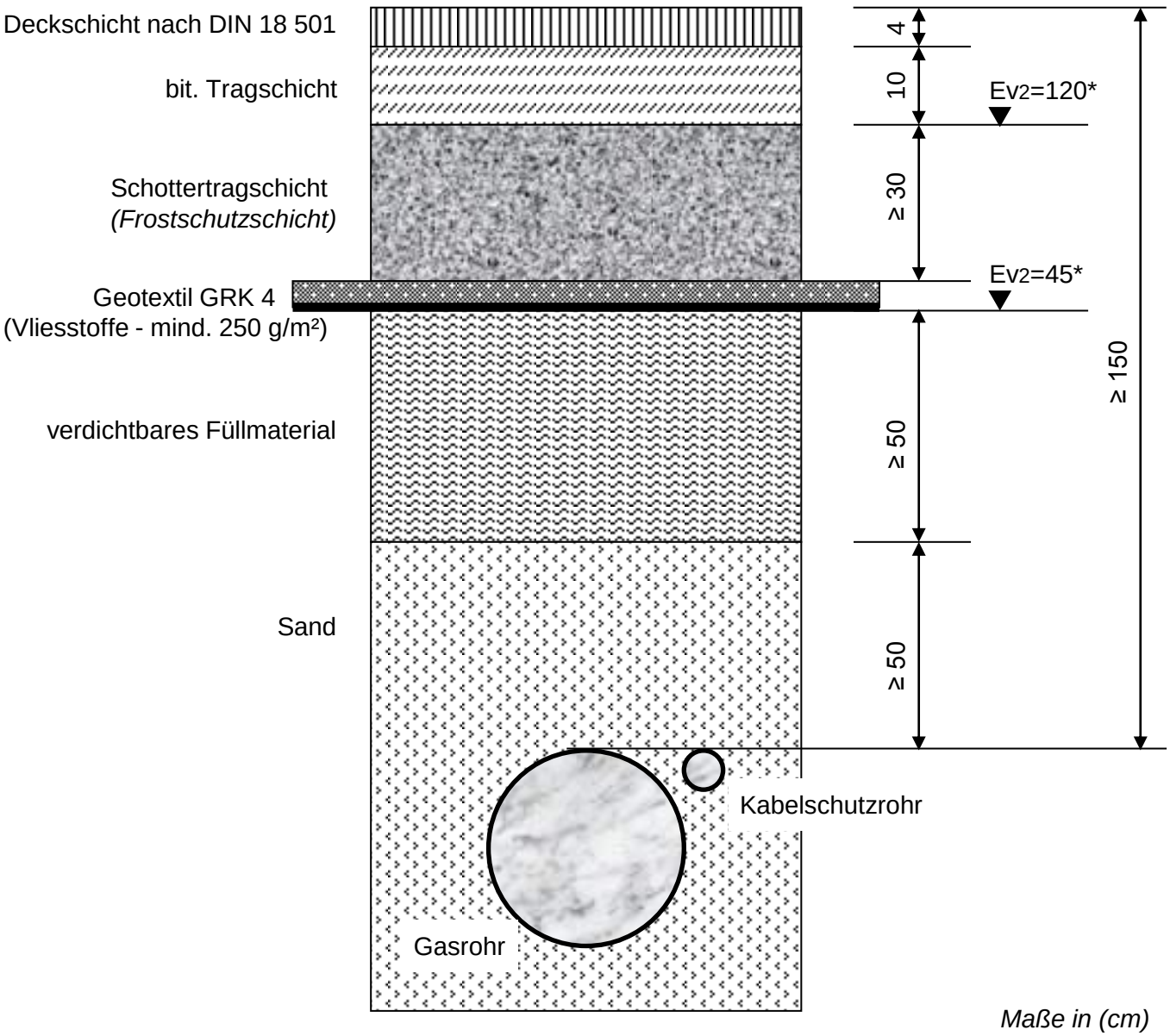
Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzinformation nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter https://www.gascade.de/datenschutz.

Überbauung von Gasleitungen

mit einer Überdeckungshöhe von 1,5 m bis 2,5 m

Bezeichnen der Schichten

(Änderungen sind in Abstimmung mit GASCADE möglich)



Maße in (cm)

**(MN / m²)*

Straßenaufbau für SLW 60

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Handwerkskammer Düsseldorf

Wirtschaftsförderung
Standortberatung

Ihr Zeichen	
Unser Zeichen	III-1/Mie/go
Ansprechpartner	Klaus Miethke
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	klaus.miethke@hwk-duesseldorf.de
Datum	19. März 2019

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

per E-Mail

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)
hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 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

STADT HILDEN
Poststelle
25. März 2019
Amt ... Anl. ...

Gruiten
Düsselberger 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	Unser Zeichen	Datum
	05.03.2019	DÜ-BP-6076-KL	20.03.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
I. A.

Dipl.-Ing. Wedmann
Fachbereichsleiterin Gewässer

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Hilden
Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt
Postfach 100880
40708 Hilden

Aktenzeichen:
22.5-3-5158016-47/19/
bei Antwort bitte angeben

Herr Weihe
Zimmer 116
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Hilden, Bebauungsplan Nr. 204A für das Areal der Tennis- und Golf-RanchBungert (Diekhaus)

Ihr Schreiben vom 05.03.2019

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. **Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch), sofern diese nicht vollständig innerhalb der geräumten Fläche liegen.** Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf unserer Internetseite[1].

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung*.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das *Merkblatt für Baugrundeingriffe*.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer *Internetseite*.

Im Auftrag

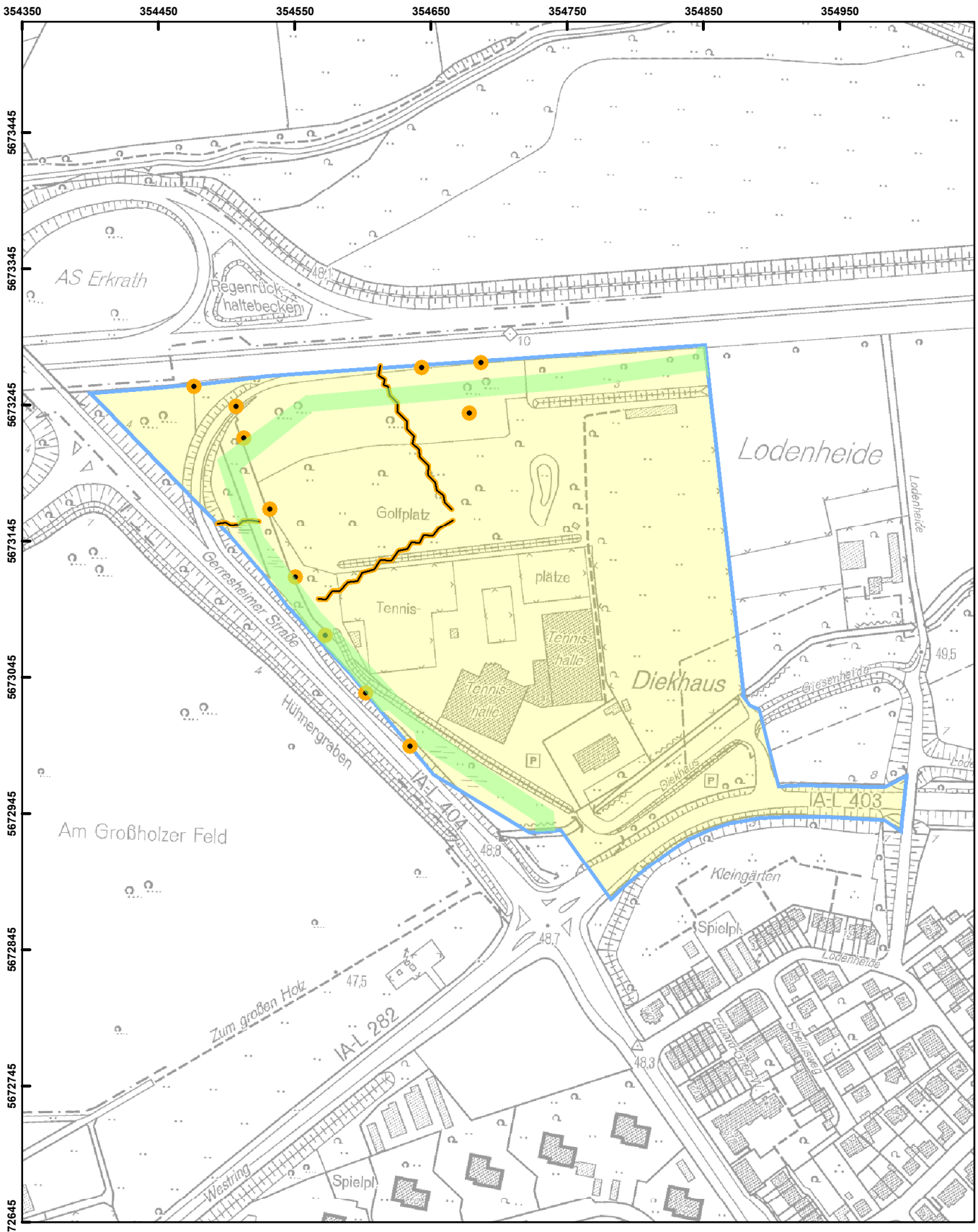
(Weihe)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADEDD

[1] Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.



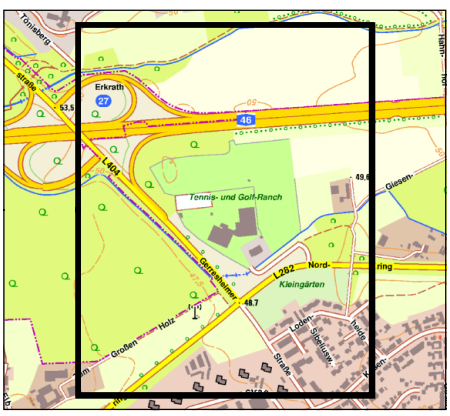
Bezirksregierung Düsseldorf

Aktenzeichen :
22.5-3-5158016-47/19

Maßstab : 1:4.000
Datum : 21.03.2019

Legende

- ausgewertete Fläche(n)
- Blindgängerverdacht
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
- Laufgraben
- Panzergraben
- Schützenloch
- Stellung
- militär. Anlage



Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

Zusammenfassung

WESTNETZ

Teil von innogy

Auskunft wurde erstellt für:

Name	**Caroline Peter**
Kontakt	**02103/72-415** **caroline.peter@hilden.de**
Anschrift	**Stadtverwaltung Hilden** **Planungs- und Vermessungsamt** **Am Rathaus 1** **40721 Hilden**

Auskunft wurde erstellt von:

Name	**Michael Ahrens**
Kontakt	**michael.ahrens@westnetz.de**
Anschrift	**innogy SE** **Westnetz GmbH**

Anfragedaten:

Nummer	**2019.04.03-13.33.38.976_7734**
Datum	**2019-04-03 13:34:13**
Grund	**Planung Tiefbau**
Projekt	**Areal der Tennis- und Golf-Ranch**
Ortsangabe	**Diekhaus Hilden**
Hinweise	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
Auskunftsbereich	**1: 3354456.70;5674698.06 3355051.20;5674698.06 3355051.20;5675118.56 3354456.70;5675118.56**

Besonderheiten der Gemeinden im Regionalzentrum Arnsberg

Brilon
Die Westnetz GmbH beauskunftet ausschließlich das Strom- und Fernmeldenetz.

Marsberg
Die Westnetz GmbH beauskunftet ausschließlich das 30kV-Stromnetz, das Gasverteilnetz sowie das Fernmeldenetz.

Besonderheiten der Gemeinden des Regionalzentrums Ems-Vechte

Samtgemeinden Emlichheim und Uelsen
Die Westnetz GmbH beauskunftet ausschließlich das 30-kV-Netz, Telekommunikationsleitungen sowie Gashochdruckleitungen.

Besonderheiten der Gemeinden des Regionalzentrums Münster

Borken, Gescher, Heiden, Raesfeld, Reken, Rhede, Velen
Für die in diesen Gemeinden dargestellten Beleuchtungskabel, die mit „BEL Fremd“ bezeichnet sind, wird keine Auskunft erteilt.

Halle
Zusätzliche Auskunftserteilung über 10kV-Kabel der Technischen Werke Osning (TWO).

Besonderheiten der Gemeinden des Regionalzentrums Osnabrück

Hilter
Die Westnetz GmbH beauskunftet ausschließlich das Verteilnetz Gas.

Hasbergen
Die Westnetz GmbH beauskunftet ausschließlich das 10kV-Verteilnetz Strom.

Besonderheiten der Gemeinden des Regionalzentrums Recklinghausen

Dortmund
Im Stadtgebiet Dortmund betreibt die Westnetz GmbH ein Fernmeldekabelnetz, das von der Dortmunder Netz GmbH betreut wird. Ihre Anfrage richten Sie bitte an:
planauskunft@do-netz.de. Sie werden von dort eine entsprechende Auskunft erhalten.

Marl
Im Stadtgebiet Marl betreibt die RWE Energiedienstleistungen GmbH ein Fernwärmenetz. Vor Beginn von Bautätigkeiten in unmittelbarer Nähe dieser Fernwärmeleitungen und im Störungsfall ist unbedingt mit unserer Fernwärmebetriebsstelle Marl, Tel.: 02365/984-468, Kontakt aufzunehmen und ein Ortstermin zu vereinbaren.

Besonderheiten der Gemeinden im Regionalzentrum Neuss

Bei allen im Folgenden aufgeführten Städten und Gemeinden ist eine zusätzliche Planauskunft bei den zuständigen Stellen einzuholen.

Bergisch Gladbach, Kürten, Köln, Lindlar, Odenthal

Das Stromversorgungsnetz in den vorgenannten Städten wird von der RheinEnergie AG betrieben.
Eine aktuelle Planauskunft in diesen Bereichen erhalten Sie bei der RheinEnergie AG.
Die Westnetz ist nur noch für Steuerkabel zuständig.

Hückeswagen, Wermelskirchen, Wipperfürth

Das Stromversorgungsnetz in den vorgenannten Städten wird von der Bergische Energie und Wasser GmbH (BEW) betrieben. Eine aktuelle Planauskunft in diesen Bereichen erhalten Sie bei der BEW GmbH.
Die Westnetz ist nur noch für Steuerkabel zuständig.

Burscheid, Leichlingen, Leverkusen

Das Stromversorgungsnetz in den vorgenannten Städten wird von der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL) betrieben. Eine aktuelle Planauskunft in diesen Bereichen erhalten Sie bei der EVL. Die Westnetz ist nur noch für Steuerkabel zuständig.

Erkelenz, Grevenbroich, Jüchen, Korschenbroich, Mönchengladbach, Niederkrüchten, Viersen, Wassenberg, Wegberg

Das Stromversorgungsnetz in den vorgenannten Städten wird von der NEW Netz GmbH betrieben.
Eine aktuelle Planauskunft in diesen Bereichen erhalten Sie bei der NEW Netz GmbH.
Die Westnetz ist nur noch für Steuerkabel zuständig.

Düsseldorf, Erkrath, Heiligenhaus, Hilden, Krefeld, Ratingen, Remscheid, Kempen, Nettetal, Willich

Das Stromversorgungsnetz in den vorgenannten Städten wird von den jeweiligen Stadtwerken betrieben.
Eine aktuelle Planauskunft in diesen Bereichen erhalten Sie bei den entsprechenden Stadtwerken.
Die Westnetz ist nur noch für Steuerkabel zuständig.

Monheim

Das Stromversorgungsnetz in der vorgenannten Stadt wird von der Monheimer Elektrizitäts- und Gasversorgung GmbH (MEGA) betrieben. Eine aktuelle Planauskunft in diesem Bereich erhalten Sie bei der MEGA GmbH. Die Westnetz ist nur noch für Steuerkabel zuständig.

Solingen

Das Stromversorgungsnetz in der vorgenannten Stadt wird von der Netze Solingen GmbH (SWS) betrieben.
Eine aktuelle Planauskunft in diesem Bereich erhalten Sie bei der SWS.
Die Westnetz ist nur noch für Steuerkabel zuständig.

Grefrath

Das Stromversorgungsnetz in der vorgenannten Stadt wird von den Gemeindewerken Grefrath GmbH betrieben. Eine aktuelle Planauskunft in diesem Bereich erhalten Sie bei den Gemeindewerken Grefrath GmbH. Die Westnetz ist nur noch für Steuerkabel zuständig.

Heinsberg

Das Stromversorgungsnetz in der vorgenannten Stadt wird von der Regionetz GmbH betrieben. Eine aktuelle Planauskunft in diesem Bereich erhalten Sie bei der Regionetz GmbH.
Die Westnetz ist nur noch für Steuerkabel zuständig.

Meerbusch
Das Stromversorgungsnetz in der vorgenannten Stadt wird von den Wirtschaftsbetrieben Meerbusch (wbm) betrieben. Eine aktuelle Planauskunft in diesem Bereich erhalten Sie bei den Wirtschaftsbetrieben Meerbusch. Die Westnetz ist nur noch für Steuerkabel zuständig.

Wuppertal
Das Stromversorgungsnetz in der vorgenannten Stadt wird von der WSW Netz GmbH betrieben. Eine aktuelle Planauskunft in diesem Bereich erhalten Sie bei der WSW Netz GmbH. Die Westnetz ist nur noch für Steuerkabel zuständig.

Dormagen
Das Stromversorgungsnetz in der vorgenannten Stadt wird von der evd energieversorgung dormagen GmbH betrieben. Eine aktuelle Planauskunft in diesem Bereich erhalten Sie bei der evd GmbH. Die Westnetz ist nur noch für Steuerkabel zuständig.

Besonderheiten der Gemeinden im Regionalzentrum Rauschermühle

Cochem:
In der Stadt Cochem betreiben wir nur ein Mittelspannungs- und Fernmeldenetz. Das Niederspannungsnetz wird von der energienetze mittelrhein betrieben.

Andernach:
Netzbetreiber für Strom und Gas sind die Stadtwerke Andernach. Neben den Stadtwerken betreiben wir einige Mittelspannungs- und Fernmeldestrecken im gesamten Stadtgebiet.

Bermel, Glees, Illerich, Münk, Oberfell, Wirfus, Zettingen:
In diesen Gemeinden betreiben wir neben dem Stromnetz die Straßenbeleuchtung dienstleistend für die Kommunen. In unseren Plänen sind nur Teile des Straßenbeleuchtungsnetzes dokumentiert. Die Unterlagen zu dem in unseren Plänen nicht dokumentierten Straßenbeleuchtungsnetz erhalten Sie bei den jeweiligen Kommunen.

Besonderheiten der Gemeinden im Regionalzentrum Sieg und Westliches Rheinland

Bedburg, Bergheim:
In den Städten Bedburg und Bergheim hat die Westnetz GmbH den Betrieb zusätzlicher öffentlicher Niederspannungsnetze übernommen, die der örtlichen Straßenbeleuchtung dienen.
Diese Netze sind nicht in Planwerken dokumentiert, so dass die Anlagen nicht auf herkömmlichen Weg beauskunftet werden können. Bitte beachten Sie, dass mit weiteren im Boden befindlichen Leitungen zu rechnen ist. Dies gilt insbesondere, wenn in der Örtlichkeit sichtbare Straßenbeleuchtungsanlagen, wie z.B. Leuchten, Schaltschränke usw., zu erkennen sind. Der genaue Verlauf der Leitungen sowie deren Überdeckung sind nur durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z.B. Handschachtung, Suchschlitze, Querschläge, Ortung) festzustellen.
Benötigen Sie zusätzliche Informationen oder Hilfe zur Ortung des genauen Leitungsverlaufes, nehmen Sie bitte Kontakt mit unserem technischen Betrieb unter folgender Telefonnummer auf:
Telefon: 02421 47-2926
Telefax: 0201 121232259

Wachtberg, Monschau, Simmerath:
In den zuvor genannten Städten und Gemeinden hat die Regionetz GmbH den Netzbetrieb des Stromversorgungsnetzes von der Westnetz GmbH übernommen. Eine aktuelle Planauskunft in diesen Bereichen erhalten Sie bei der Regionetz GmbH (https://netzauskunft.regionetz.de/).

Das Planwerk der Westnetz GmbH befindet sich zur Zeit in der Überarbeitung. Sollten verbleibende Anlagen und Leitungen der Westnetz GmbH im angefragten Bereich vorhanden sein, erhalten Sie die Planauskunft zu diesen Anlagen direkt von uns. Es ist in jedem Fall eine zusätzliche Planauskunft bei der Regionetz GmbH einzuholen.

Alfter, Frechen, Hürth, Pulheim, Wesseling:
In den zuvor genannten Städten und Gemeinden haben wir die RheinEnergie AG mit der Betriebsführung unseres Stromnetzes beauftragt. Dazu zählt auch die Dokumentation unserer Netze und Anlagen sowie die Auskunftserteilung an Dritte. Eine Planauskunft in diesen Bereichen erhalten Sie bei:
RheinEnergie AG, Parkgürtel 24, 50823 Köln
Telefon: 0221 178-3332 oder 0221 178-3338
Telefax: 0221 178-83332
Email: Leitungsauskunft@RheinEnergie.com

Planauskünfte zu unseren Glasfasernetzen sind davon nicht betroffen. Sollten Glasfasernetze der Westnetz GmbH im angefragten Bereich vorhanden sein, erhalten Sie die Planauskunft für das Glasfasernetz direkt von uns.

Lohmar:
Seit dem 01.01.2017 erfolgt die Betriebsführung Strom und Gas durch die RheinEnergie AG.
Planauskünfte zu den Netzen und Anlagen erhalten Sie unter der zuvor genannten Anschrift der RheinEnergie AG. Es existieren weiterhin Versorgungsanlagen der Westnetz GmbH.

Rösrath:
Neben den Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH existieren weitere Versorgungsanlagen der Stawag AG.

Niederkassel, Siegburg:
Neben den Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH existieren weitere Versorgungsanlagen der Rhenag AG.

Bonn:
Neben den Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH existieren weitere Versorgungsanlagen der Stadtwerke Bonn.

Troisdorf:
Neben den Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH existieren weitere Versorgungsanlagen der Stadtwerke Troisdorf.

Bad Honnef:
Neben den Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH existieren weitere Versorgungsanlagen der Bad Honnef AG.

Reichshof, Morsbach, Overath, Engelskirchen, Wiehl, Gummersbach, Marienheide und Bergneustadt:
Die Leitungen der Westnetz sind informell auch in der Planauskunft der AggerEnergie enthalten.

Verbandsgemeinde Altenkirchen, Hamm, Flammersfeld, Wissen, Kirchen, Gebhardshain, Daaden:
Neben den Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH existieren weitere Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte.

Attendorn, Drolshagen, Olpe und Wenden:
Neben den Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH existieren weitere Versorgungsanlagen der Bigge Energie.

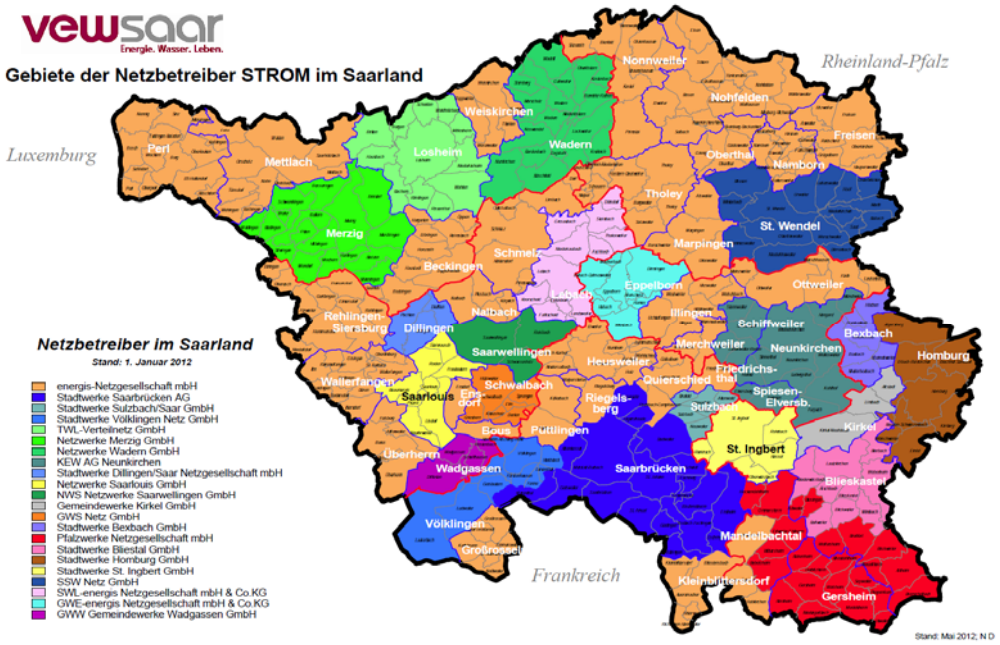
Besonderheiten der Gemeinden im Regionalzentrum Trier

Stadt Trier
Netzbetreiber für Strom, Gas und Wasser sind die Stadtwerke Trier (SWT).
Neben den Stadtwerken betreiben wir einige Mittelspannungs- und Kommunikations- sowie Steuerleitungen im gesamten Stadtgebiet.

Saarland
Netzbetreiber für Strom sind im Saarland verschiedene Netzbetreiber.
Neben diesen betreiben wir Kommunikations- und Steuerleitungen in folgenden Gemeinden:
Mettlach, Merzig, Beckingen, Rehlingen-Siersburg, Dillingen, Saarwellingen, Lebach, Eppelborn, Heusweiler, Illingen, Quierschied, Saarlouis, Bous, Ensdorf, Neunkirchen, Bexbach, Wallerfangen

Die Planauskunft im Saarland ist nicht übergreifend geregelt. Sie erhalten eine Planauskunft direkt beim jeweiligen Netzbetreiber.
Für folgende Netzgesellschaften wurde eine zentrale E-Mail Adresse eingerichtet:

energis-Netzgesellschaft mbH
TWL-Verteilnetz GmbH
Netzwerke Wadern GmbH
NWS Netzwerke Saarwellingen GmbH
GWS Netz GmbH
SWL-energis Netzgesellschaft mbH & Co.KG
GWE-energis Netzgesellschaft mbH & Co.KG
E-Mail: Leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de



Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne kommen wir Ihrem Wunsch um Überlassung von Bestandsplanunterlagen für die Versorgungseinrichtungen in dem oben genannten Bereich nach. Die vorhandenen Bestandsplanunterlagen sowie die dazugehörenden Ergänzungen (Zeichenerklärungen, Schutzanweisung für Versorgungsanlagen) werden Ihnen mit diesem Schreiben zur Verfügung gestellt.

Bei den Bestandsplanunterlagen ist zu beachten, dass die Fortführung dieser Unterlagen einen angemessenen Bearbeitungszeitraum erfordert. Dadurch entstehende Fortführungsrückstände können zur Unvollständigkeit der Bestandsplanunterlagen bzw. der Bestandsdaten führen. Sofern im Bereich dieser Auskunft Veränderungen/Ergänzungen der Versorgungseinrichtungen noch nicht dokumentiert sind, ist ein entsprechender Planungs-/Baueintrag als Linie, Linienzug und/oder schraffierte Fläche in der Farbe Orange in den Bestandsplanunterlagen vorhanden. In diesen Fällen sind Sie dazu verpflichtet, sich mit dem zuständigen Regionalzentrum der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen und die entsprechenden Fortführungs- / Veränderungsnachweise (Feldbücher, Bauberichte, Bohrprotokolle, Muffen- oder Montagezeichnungen etc.) anzufordern.

Gebiete, die nicht für die Internet-Planauskunft freigegeben sind und nur auf herkömmlichen Wege beauskunftet werden können, sind durch eine vollflächige Abdeckung in der Farbe Orange gekennzeichnet. Sofern im Bereich dieser Auskunft entsprechende Flächen ausgeprägt sind, sind Sie dazu verpflichtet, sich mit dem zuständigen Regionalzentrum / Netzbezirk der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen und die entsprechenden Bestandsplanunterlagen anzufordern. Bohrprotokolle werden bei der Online-Auskunft nicht automatisiert ausgegeben. Bitte nehmen Sie mit uns (zuständiges RZ / Netzbetrieb) Kontakt auf, wenn folgende Hinweise in den übersandten Planunterlagen vermerkt sind: „HLB“, „Flow-Tex“, „Spülrohrverfahren“, „Bohrein- und austritt“. Sollten Sie folgende Symbole und , die ebenfalls auf das Horizontal-Lenk-Bohrverfahren hinweisen im Planwerk vorfinden, ist die Kontaktaufnahme mit Westnetz ebenso unerlässlich.

Sie erkennen mit der Anforderung der elektronischen Auskunft die Bedingungen der Nutzungsvereinbarung sowie dieser Niederschrift an und verpflichten sich, diese Vorgaben zu beachten. Des Weiteren verpflichten Sie sich, sämtliche Unterlagen einschließlich dieser Niederschrift ständig auf der Baustelle vorzuhalten, damit sie den mit den Bauarbeiten beauftragten Mitarbeitern jederzeit vor Ort zur Verfügung stehen.

Die Planauskunft ist maximal für einen Zeitraum von drei Wochen, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung der Unterlagen durch die Westnetz GmbH, gültig. Der Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Auskunftserteilung und dem Baubeginn darf nicht länger als zehn Tage sein, andernfalls wird eine erneute Planauskunft erforderlich. Die mit dieser Auskunft überlassenen Unterlagen sind in jedem Einzelfall von Ihnen auf Vollständigkeit und Lesbarkeit der Bestandsplanunterlagen im gesamten Bereich der Baumaßnahme in eigener Verantwortung zu überprüfen. Sind die Bestandsplanunterlagen unvollständig, nicht lesbar oder fehlen im Auskunftsbereich Informationen (z. B. Planhintergrund, digitalisierte Trassenverläufe etc.), so sind Sie verpflichtet, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme persönlich oder auf dem elektronischem Weg eine erneute Planauskunft bei der Westnetz GmbH einzuholen.

Diese Bestandsplanauskunft beinhaltet keine Auskünfte zu Anlagen oder Anlagenteilen des Stromversorgungs-Übertragungsnetzes (Hoch- und Höchstspannungsversorgungseinrichtungen mit Kabel- und Freileitungsnetzen sowie dazugehörenden Steuer- und Telekommunikationsleitungen). Sollten in dieser Bestandsplanauskunft Anlagen oder Anlagenteile des Stromversorgungs-Übertragungsnetzes enthalten sein, so erfolgt die Dokumentation dieser Einrichtungen lediglich rein nachrichtlich und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Soweit das Stromversorgungs-Übertragungsnetz betroffen ist, wird der zuständige Fachbereich informiert. Von dort erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme. Auskünfte und Angaben zu den Versorgungseinrichtungen des Stromversorgungs-Übertragungsnetzes können im Übrigen jederzeit beim zuständigen Fachbereich der Westnetz GmbH, Florianstr. 15-21 in 44139 Dortmund (E-Mail: Stellungnahmen@Westnetz.de) angefordert werden.

Diese Bestandsplanauskunft beinhaltet Anlagen oder Anlagenteile des Stromversorgungsnetzes innerhalb eingezäunter Umspannanlagen nur teilweise und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Sie verpflichten sich bei Bedarf unter der o.g. E-Mail-Adresse mit der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen und die entsprechenden Detailpläne zu Umspannanlagen anzufordern.

Freistellungsvermerk:
Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind und zum Zeitpunkt der Verlegung aufgenommen wurden. Mit Abweichungen muss daher gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Kabel und Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen.
Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Kabel und Leitungen sowie deren Überdeckung sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Handschachtung, Suchschlitze, Querschläge, Ortung oder ähnliches) festzustellen. Für den Fall abweichender Verlegungstiefen oder Leitungsverläufe kann ein Mitverschulden nicht begründet werden.

Abweichender Verlauf der Kabel und Leitungen, auch in ihrer Höhenlage, verpflichten Sie zu erhöhter Sorgfalt. Gleiches gilt, wenn nicht dargestellte Kabel oder Leitungen vorgefunden werden. In diesen Fällen haben Sie die Westnetz GmbH unverzüglich zu informieren. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Kabel, Leitungen und Versorgungsanlagen im Zuständigkeitsgebiet der Westnetz GmbH, so dass ggf. noch **mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss**, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Plänen ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Kabel und Leitungen sind nur teilweise in den Planunterlagen dargestellt; es ist deshalb damit zu rechnen, dass in der Örtlichkeit noch weitere außer Betrieb befindliche Kabel und Leitungen vorhanden sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Sicherheit und die Zugänglichkeit der Kabel und Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Ein Überbauen der Kabel und Leitungen ist nicht gestattet. Hausanschlüsse sind teilweise nicht eingetragen.

Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe von Hochdruck-Gasleitungen (rot in der Sparte Gas ausgeprägt) muss durch die zuständige Betriebsabteilung der Westnetz GmbH anhand des aktuellen Planwerks zwingend eine Einweisung vor Ort durchgeführt werden. Bitte nehmen Sie spätestens 3 Arbeitstage (Montags bis Freitags) vor Beginn der Arbeiten Kontakt unter der folgenden Rufnummer auf:

Technische Meldeannahme (TMA) 0800 93786389* (Stichwort: TECHNIK oder PLANAUSKUNFT)

Die v.g. Rufnummer steht während der üblichen Geschäftszeiten (Mo.-Do. 07:30–15:30 Uhr, Fr. 07:30-13:00 Uhr) zur Verfügung. Außerhalb dieser Zeiten ist in dringenden Fällen der Kontakt über
die u.a. Störungsannahme Gas möglich.

Beschädigungen der Versorgungseinrichtungen sind unverzüglich der Störungsannahme der Westnetz GmbH zu melden!

Störungsannahme Strom, Wasser, Wärme, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung:
0800 4112244 Kostenlos

Störungsannahme Gas:
0800 0793427 Kostenlos

Westnetz GmbH
Dieses Schreiben wurde elektronisch erzeugt und ist ohne Unterschriften gültig.

Von: Borneck, Martina [mailto:Martina.Borneck@stadtwerke-hilden.de]
Gesendet: Freitag, 5. April 2019 08:36
An: Stuhltraeger, Peter
Cc: Hof, Peter; Matten, Juergen; Huhn, Dirk-Peter
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr.22) für das Areal der Tennis-und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)-hier Stellungnahme der Stadtwerke Hilden GmbH

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

im Rahmen der der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB geben wir folgende Stellungnahme ab:

Die Aussage der textlichen Festsetzungen auf Seite 23 unter 5.7 Ver-und Entsorgung „Medien-,Strom-und sonstige Versorgungsleitungen sind in der Straße Diekhaus im Straßenraum vorhanden" trifft in der Gesamtheit nicht zu.

Die Stadtwerke sehen folgende Versorgungseinrichtungen vor:

1. Im gekennzeichneten Bereich des Anhangs ist eine Ortsnetzstation zur Stromversorgung mit einer Größe von 7x 4 m geplant.
   Hier besteht insgesamt eine Flächenbedarf von 10x7 m für unterirdische Anlagen zur Station.
   Die notwendige Leitungstrasse wird von Süden kommend von der Gerresheimer Straße neu verlegt.
   Die Station und die Leitungstrasse benötigen eine grunddienstliche Sicherung.

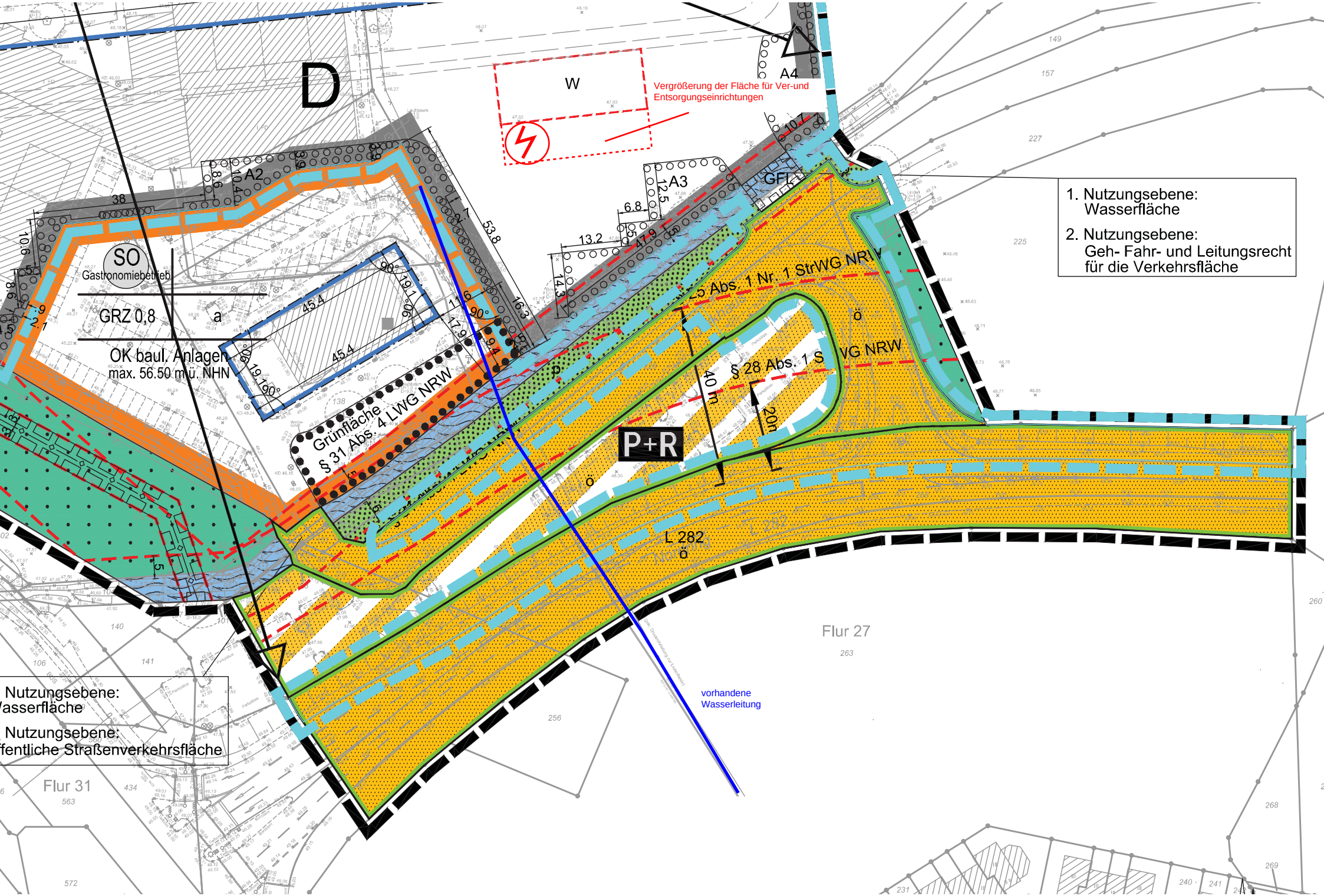
2. Die Gasversorgung wird ebenfalls über eine neue Leitungstrasse von der Gerresheimer Straße kommend umgesetzt.

3. Für die Wasserversorgung wird die vorhandene Leitung auf dem Grundstück Diekhaus 2 genutzt und in das Gelände Unternehmerpark Hildener Tor nach Osten weiterverlegt.
   Die Wasserleitung auf dem privaten Gelände Diekhaus 2 benötigt ebenfalls eine grunddienstliche Sicherung.
   Durch den Einbau eines weiteren Hydranten können wir gemäß W405 den Löschwasserbedarf in Höhe von 96 m³ /h abdecken.

Ich möchte Sie bitten, mir den Eingang der Stellungnahme kurz zu bestätigen.
Vielen Dank und schönes Wochenende.

Mit besten Grüßen

Martina Borneck
Team Geografische Informationssysteme (GIS)


D
W
Vergrößerung der Fläche für Ver-und Entsorgungseinrichtungen
A4
A2
A3
GFL
SO
Gastronomiebetrieb
GRZ 0,8
a
OK baul. Anlagen
max. 56.50 m ü. NHN
Grünfläche
§ 31 Abs. 4 LWG NRW
§ 5 Abs. 1 Nr. 1 StrWG NRW
§ 28 Abs. 1 S
VG NRW
40 m
20m
P+R
L 282
vorhandene
Wasserleitung
1. Nutzungsebene:
Wasserfläche
2. Nutzungsebene:
Geh- Fahr- und Leitungsrecht
für die Verkehrsfläche
Nutzungsebene:
Wasserfläche
Nutzungsebene:
ffentliche Straßenverkehrsfläche
Flur 27
Flur 31

Stellungnahme(n) (Stand: 08.04.2019)

Sie betrachten:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum:	05.03.2019 - 09.04.2019

Behörde:	**Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 53**
Frist:	09.04.2019
Stellungnahme:	Erstellt von: Kyra Weyres, am: 08.04.2019 , Aktenzeichen: 53.01.04.04-88/2019-Z Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf Ranch Bungert (Diekhaus) Beteiligung als TöB gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) Ihre E-Mail/Schreiben vom 05.03.2019, Az: - Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung. Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Belange des zivilen Luftverkehrs sind durch o.g. Planung nicht betroffen. Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung. Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland/Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen. Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme: Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf Ranch Bungert (Diekhaus) stellt die geplante Nutzung durch die Fa. Logprojekt Hilden I GmbH dar. Die geplante Nutzung besteht in der Entwicklung eines Büro- und Gewerbeparks. Zu diesem Zweck wird ein Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) festgelegt. Planungsrechtliche wäre in dem Gewerbegebiet ein Betriebsbereich (zum Beispiel in Form eines Gefahrstofflagers), der unter die Störfallverordnung fällt zulässig. Die Ansiedlung von diesen Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes zu erfolgen. Um das Thema „Ansiedlung von Störfallbetrieben“ im gegenständlichen Planverfahren gebührend zu würdigen, bieten sich mehrere Möglichkeiten: • Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb des Plangebietes grundsätzlich aus-schließen Die Ansiedlung von Betriebsbereichen, deren „Schutzabstände“ sich auf schutzbedürftige Nutzungen in

der Nachbarschaft auswirken, widerspricht dem Regelungsinhalt des § 50 BImSchG und dem dort implementierten Trennungsgrundsatz.
• Planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplan-verfahren
Soll die Möglichkeit gegeben werden, dass sich Betriebsbereiche ansiedeln können, kann dies durch entsprechende planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren erfolgen, indem entsprechende Flächen für Betriebsbereiche, die bestimmte angemessene Abstände zu den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen nicht unterschreiten, vorgehalten werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass innerhalb der angemessenen Abstände um diese gekennzeichneten Planbereiche für Betriebsbereiche keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind, bzw. schutzbedürftigen Nutzungen im betroffenen Bebauungsplanbereich ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Gutachten „Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO“ von Redeker / Sellner / Dahs verwiesen. Diese Publikation ist auf der Homepage der Kommission für Anlagensicherheit downloadbar.
http://www.kasbmu.de/publikationen/andere/Gutachten_Bauleitplanung.pdf
• Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan zu fixieren
Die Pflicht zur Berücksichtigung angemessener Abstände besteht nach aktueller Rechtsprechung des BVerwG Urteil 4 C 11.11 bzw. 4 C 12.11 vom 20.12.2012 auch in Genehmigungsverfahren (bau-rechtlicher als auch immissionsschutzrechtlicher Art), wenn die Thematik planerisch nicht in spezifischer Weise betrachtet und geregelt worden ist.
Daher wird im Einzelfall die Möglichkeit der Ansiedlung von Betriebsbereichen ohne Flächensteuerung gesehen, 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 kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird. Soll diese Möglichkeit für das Plangebiet offen gehalten werden, sollte das vorgenannte Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan fixiert werden.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:
Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Ansprechpartner:
• Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
Herr Karrenberg, Tel. 0211/475-4059, E-Mail: jens.karrenberg@brd.nrw.de
• Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
Herr Klusen, Tel. 0211/475-9835, E-Mail: axel.klusen@brd.nrw.de
• Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
Herr Hecker, Tel. 0211/475-3599, E-Mail: tobias.hecker@brd.nrw.de
• Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53)
Frau Hansel, Tel. 0211/475-2874, E-Mail: lisa.hansel@brd.nrw.de

Hinweis:
Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.
Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.
Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB.html

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB_Zustaendigkeiten.html

Im Auftrag

	gez. Kirsten Zimmerhofer Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Kreis Mettmann
Der Landrat

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 Antwort das Aktenzeichen an.	Fax 02104 99-	84-2607
		E-Mail	koordinierung@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Stadt Hilden
Bebauungsplan Nr. 204 A (VEP Nr. 22)
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.

...

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:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bitte ich im weiteren Planungsprozess folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die geplanten Nutzungen sind nicht eindeutig beschrieben: gewisse Unstimmigkeiten bestehen m.E. zwischen den planungsrechtlichen Ausweisungen, den textlichen Festsetzungen (keine Speditionen, keine ….), aber der Anordnung von 60 Verladeplätzen und 15 Stellplätzen für LKW, Schwerverkehr macht ca. 40 % des täglichen Verkehrsaufkommens aus, … Hier sollte eine Klarstellung erfolgen. Darüber hinaus wird der vorgesehene Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1 – 199) entsprechend der Abstandsliste 2007 begrüßt.
- Die Erhöhung der Immissionsrichtwerte (IRW) an den Immissionsorten in den angrenzenden BP-Gebieten mit rechtsgültigen Festsetzungen ist sachlich möglicherweise akzeptabel/zumutbar, m.E. kann dieser Schutzstatus / Vertrauensschutz aber nicht ohne Einbeziehung dieser Immissionsorte (IO) in das Plangebiet und ohne Einbeziehung in die Aufstellung des BP 204 A geändert werden. Insofern sollte diese Verfahrensfrage diskutiert werden.
- Die Begründung für die Anhebung der IRW ist m.E. nicht mit Nr. 6.7 der TA Lärm (Zwischenwertbildung in Gemengelagen, Einzelfallbetrachtung) möglich: diese Nr. gilt für bestehende, gewachsene Gemengelagen, hier wird eine neue erst geschaffen: die Wohngebiete bestehen, das Gewerbegebiet wird neu ausgewiesen. Zudem ist die Möglichkeit der Zwischenwertbildung auf konkrete Einzelvorhaben bei Veränderungen/Entwicklungen ausgerichtet.
- Eine Zwischenwertbildung setzte im Übrigen voraus, dass der Stand der Lärmminderungstechnik bei der lärmverursachenden Anlage auf dem Betriebsgrundstück eingehalten wird. Da es sich hier um die Neuausweisung eines Gewerbegebietes handelt, ist die Vereinbarkeit mit der Umgebung/der Bestandssituation durch entsprechende Gestaltung/Ausweisung zu erreichen. Der Nachweis der Einhaltung des Standes der Technik wäre, sofern an dieser Argumentation festgehalten werden soll, zu erbringen.
- Die Vereinbarkeit des neuen Gewerbegebietes ist im Hinblick auf Geräusche, auf die neu zu gestaltende Anbindung des GE an den Nordring, sowie möglicherweise auch für andere Immissionen (z.B. Licht aus Werbeanlagen) zu erläutern. Als Stichworte

…

seien hier genannt das Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.
- Sofern in der Halle Güter gelagert werden sollen, ist zu bedenken, welche das sein können. Wegen der Nähe zu den Wohngebieten können sich Beschränkungen oder Ausschlüsse für bestimmte Stoffe ergeben.

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.

Planungsrecht:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt den Bereich z.Z. als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennis“ dar. Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet dargestellt werden. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Untere Naturschutzbehörde:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde werde ich kurzfristig nachreichen.

Im Auftrag

Zellin

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen

Regionalforstamt Bergisches Land, Steinmüllerallee 13, 51643 Gummersbach

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

STADT HILDEN
Poststelle
10. April 2019
Amt 61 Anl.

10.04.

Aktenzeichen:
310-11-43-204A
bei Antwort bitte angeben

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

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204 A (VEP Nr. 22) „Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)"; Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 05.03.2019

Sehr geehrte Frau Peter,

aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Planentwurf, da die Belange des Waldes weitestgehend berücksichtigt sind, keine Bedenken.

Begründung:
Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden 0,58 ha Wald dauerhaft für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen. Der Waldverlust einschließlich Ersatzaufforstung sind im Kapitel 8.4 des Umweltberichtes noch abschließend zu beschreiben. Die Ersatzaufforstung ist im Flächen- und Funktionsverhältnis von 1 zu 1 zum Eingriff zu planen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Kreckel
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

TÜV SAAR CERT
ISO 9001 | ISO 14001 | OHSAS 18001

Stadt Erkrath

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-Kl
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

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,
sehr geehrte Frau Peter,

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.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung

F. Schmidt
Technischer Beigeordneter

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

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

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

Gläubiger-ID
DE29ZZZ00000060460

Mandatsreferenz
Kassenzeichen (siehe oben)

ÖPNV
S-Bahn
Linien S 8, S 68 bis
Erkrath S-Bahnhof / Hochdahl S-Bahnhof
Bus
Linien 734, 741, 743
Bürgerbus 1, O5, O6

Fundort des Neanderthalers

Von: Ingo.Gerhardt@strassen.nrw.de [mailto:Ingo.Gerhardt@strassen.nrw.de]
Gesendet: Montag, 15. April 2019 17:14
An: amt61
Cc: Bettina.Rugor-Vries@strassen.nrw.de; Ludger.Igel@strassen.nrw.de; Peter, Caroline; Ute.Tillmann@strassen.nrw.de
Betreff: B-Plan Nr. 204A und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22

Bebauungsplan Nr. 204A und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.§ 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 05.03.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan Nr. 204A liegt im Bereich der Landesstraßen Nr. 282 u. Nr. 404, sowie der Anschlussstelle Erkrath der Bundesautobahn Nr. 46.
Für die Belange der Bundesautobahn ist unsere Autobahnniederlassung in Krefeld ebenfalls zu beteiligen.

Das angefügte Gutachten, ist hinsichtlich der Prognose mit Horizont 2030 ergänzend zu untersuchen. Ferner ist nachzuweisen, dass nach dem geplanten Ausbau der angrenzenden Landesstraße eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden kann. Ein Rückstau in den Knotenpunkt der beiden Landesstraßen ist auszuschließen.

Über den Ausbau der Landesstraße Nr. 282 ist einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Hilden und dem Landesbetrieb Straßenbau abzuschließen. Die Ausbaumaßnahmen trägt in vollem Umfang die Stadt Hilden als Verursacher.
Gleiches gilt für die Ablöse der Unterhaltung von zusätzlichen Verkehrsanlagen und Flächen, welche später in die Baulast des Landesbetriebes übergehen.
Die Planung bzw. Planungsvorgaben sind rechtszeitig mit der hiesigen Niederlassung abzustimmen.

Die im Anhang angefügten allgemeinen Forderungen Landesstraßen sind im Verfahren zu beachten.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung
Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maß-
nahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.

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

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein Westfalen

Informationen über die Erhebung personenbezogener Daten nach Art. 13 der EU-Datenschutz-Grundverordnung sind auf der Homepage der Stadt Hilden unter www.hilden.de/datenschutz zu finden. In der Datenschutzerklärung ist auch eine Information über "Ihre Rechte im Datenschutz" enthalten.

E-Mail vom 15.04.2019

Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Niederrhein

Allgemeine Forderungen Landesstraßen

1. Ein Hinweis auf die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Die Eintragung der Schutzzone in den Plan wird empfohlen.

2. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

3. In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im übrige stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle – sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

4. Bauliche Anlagen, welche über neue Zufahrten und Zugänge an die freie Strecke der Landesstraße angeschlossen werden oder bestehende Zufahrten geändert werden, bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

5. Das Plangebiet des Bauleitplans ist zur Landesstraße hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

6. Die Entwässerung der Landesstraße ist sicherzustellen.

7. Bei Kreuzungen der Landesstraße durch Versorgungsleitungen ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

8. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Anbaubeschränkungszone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

9. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

Wir sind das neander-

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Kreis Mettmann
Der Landrat

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 Antwort das Aktenzeichen an.	Fax 02104 99-	84-2607
		E-Mail	koordinierung@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr. 204 A (VEP Nr. 22)
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

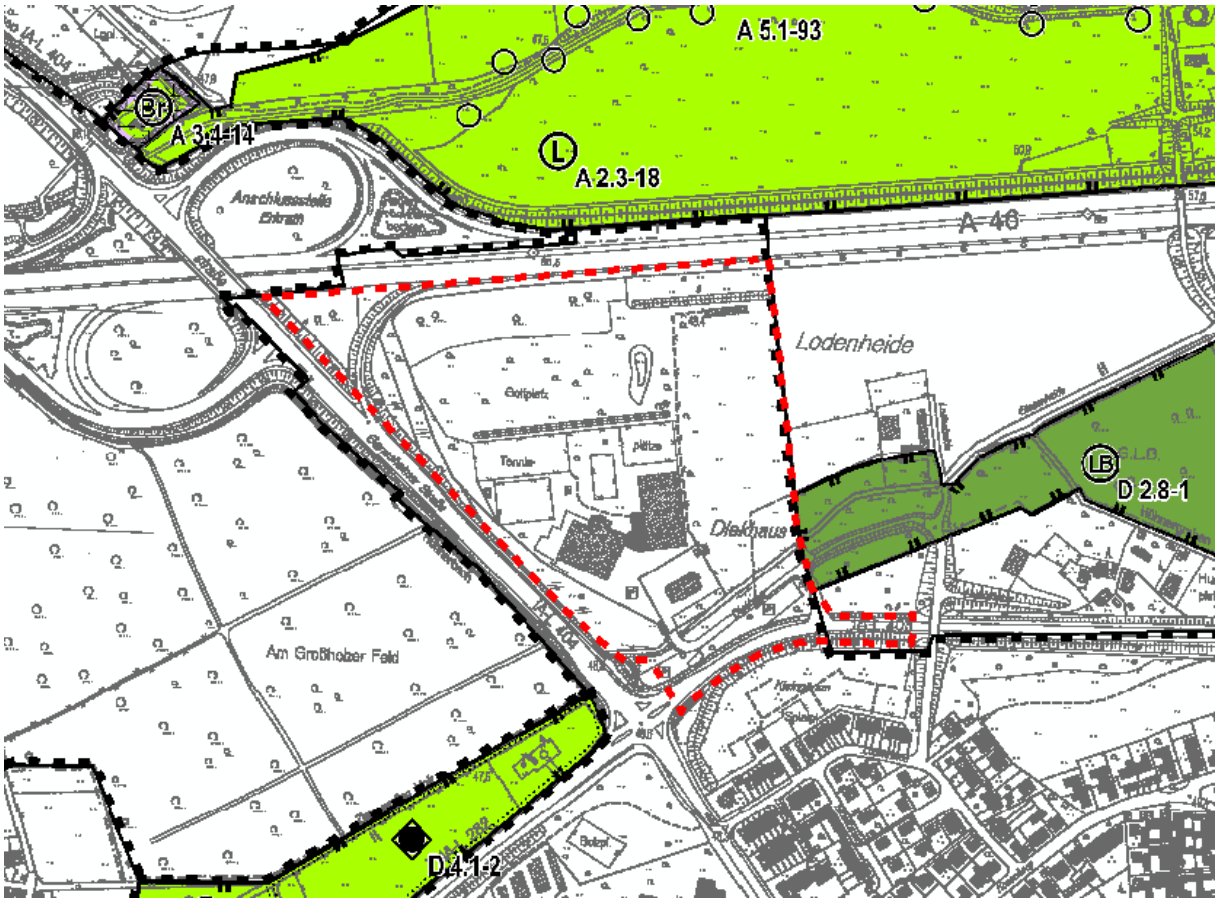
In Ergänzung zu meiner o.g. Stellungnahme nehme ich aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** wie folgt Stellung:

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.

…

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



Umweltbericht/ Eingriffsregelung:

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß Punkt 7.2 des Umweltberichts ergibt die Planung ein Defizit von **164.625** Punkten. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen im Wert von **62.776** Punkten können im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden. Für die Kompensation des verbleibenden Defizits in Höhe von **101.849** Punkten sind externe Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Es ist geplant, die externe Kompensation durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen an der Itter sowie in Absprache mit der UNB durch Maßnahmen in der Hildener Heide zu realisieren. Dies wird befürwortet. Angaben über Lage, Art und Umfang der Maßnahmen sind im weiteren Verfahren noch zu ergänzen.

Artenschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

„Durch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde geprüft, ob für relevante Tier- und Pflanzenarten aufgrund der Lage ihrer Fundorte sowie ihrer Lebensansprüche eine Betroffenheit durch die Umsetzung der Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 bzw. die Festsetzungen des B-Plans Nr. 204 A der Stadt Hilden anzunehmen ist und

...

ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Dann wäre aus naturschutzfachlicher Sicht eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig.

Nach Auswertung der vorhandenen Daten wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich folgende Habitateignung aufweist

- Sommerquartiere der Zwergfledermaus in den Gebäuden
- Lebensraum ubiquitärer gehölzbrütender Vogelarten

Zum Individuenschutz der Fledermäuse darf der Abbruch der Gebäude **nicht** im für Fledermäuse sensiblen Zeitraum der Wochenstuben, also je nach Witterung etwa **Ende April bis Ende Juli**, durchgeführt werden.

In den Zeiträumen Mitte März bis Ende April sowie Anfang August bis Mitte November sind zwar keine Wochenstuben mehr besetzt, es können jedoch Einzeltiere oder kleinere Gruppen die Gebäude als Zwischenquartiere nutzen. Abrissarbeiten in diesen Zeitfenstern sind unter Einhaltung der folgenden Maßgaben möglich:

- Grundsätzlich sind zum Schutz untergeschlüpfter Einzeltiere oder kleiner Gruppen die Arbeiten an quartierverdächtigen Stellen der Gebäude (z. B. Fassadenverkleidungen etc.) vorsichtig und wenn möglich von Hand durchzuführen.
- Hilfreich ist es auch, dass, wie heute üblich, zuerst so viel demontiert wird, dass die Tiere vom Lärm aufwachen und fliehen können, ehe die Bausubstanz eingerissen wird. Aufgrund der hier vorliegenden Gebäudesituation (Lage innerhalb eines Wohngebiets) und der Materialtrennung bei der Entsorgung ist ein derartiges Vorgehen zum Schutz angrenzender Bauwerke und Grundstücke und aus abfalltechnischen Gründen in den meisten Fällen ohnehin vorgesehen.
- Es ist darauf zu achten, dass mögliche Ausflugöffnungen nicht mit Plane o. ä. verdeckt werden und den Tieren die Flucht unterbinden.

Es wird nicht erwartet, dass bei den Arbeiten Tiere vorgefunden werden. Sollte dies dennoch der Fall sein (auch Einzeltiere sind geschützt), ist unverzüglich die zuständige Landschaftsbehörde zu benachrichtigen, um eine Umquartierung und den Verbleib des Tiers zu sichern. Hierzu ist unbedingt ein Experte für Fledermausschutz einzubeziehen.

Ist es aus zwingenden Gründen erforderlich, die Abrissarbeiten außerhalb des hier vorgesehenen weniger sensiblen Zeitraumes durchführen zu müssen, sind vor Beginn der Arbeiten unbedingt Fachleute hinzuzuziehen. Diese prüfen die entsprechenden Gebäudeteile vor der Inanspruchnahme intensiv (ggf. mit Endoskop, Detektor etc.) auf die konkrete Anwesenheit von Fledermäusen. Nur wenn diese sicher auszuschließen ist, können Abrissarbeiten auch außerhalb der oben dargestellten Bauzeitenfenster durchgeführt werden.

Zum Individuenschutz der gebüschbrütenden Vogelarten sollen Arbeiten, bei denen in Gehölze und Vegetationsbestände eingegriffen wird, außerhalb des sensiblen Brut-Zeitraumes, also zwischen **Anfang September und Ende Februar**, erfolgen.

Insgesamt werden durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen **keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt**.

Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht notwendig.“

Die UNB stimmt der Einschätzung zu, dass unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Sollten die Abrissarbeiten in den oben genannten Schutzzeiten für Fledermäuse stattfinden, ist es zwingend erforderlich eine ökologische Baubegleitung einzurichten. Ferner wird empfohlen im Zuge der Kompensationsmaßnahmen zur Förderung der lokalen Fledermauspopulation Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubieten.

Darüber hinaus werden bei der Gestaltung des Geländes weitergehende Maßnahmen zur Förderung des Artenschutzes empfohlen:

- Schaffung von Freianlagen mit einem großen Angebot an Blühpflanzen, um im Rahmen der Neubebauung zur Steigerung des Nahrungsangebotes für Insekten und somit für Vögel und Fledermäuse zu sorgen; bspw. mit Einsaaten von artenreichen Wiesensaatgutmischungen oder Blumenwiesen.
- Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen mit LED-Leuchtmitteln mit einer warmweißen Leuchtfarbe (2.600 – 3.000 Kelvin). Solche LED-Leuchtmittel weisen eine nur sehr geringe Anziehungskraft auf Insekten und somit auf Fledermäuse aus, so können Kollisionsopfer vermieden werden.

Im Auftrag

Zellin

Stellungnahme Projektgruppe Autobahn zur A46

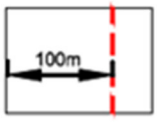
Das Bauvorhaben liegt an der A 46 AS Erkrath, die im Rahmen des Ausbaus des AK Hilden mit ausgebaut werden muss. Die Prognose 2030 weist bereits ohne das Ausbauvorhaben „Hildener Tor“ eine nicht ausreichende Leistungsfähigkeit aus. An der AS Erkrath sind daher auf der Hauptfahrbahn der A46 weitere Parallelspuren bis zum Autobahnkreuz Hilden erforderlich. Weiterhin müssen auch für die Autobahnrampen an der AS Erkrath weitere Fahrspuren optional mit betrachtet werden. Durch den Ausbau des „Hildener Tors“ wird diese Situation noch verschärft.

Da der Ausbau des AK Hilden im vordringlichen Bedarf des BVWP’s 2030 vorgesehen ist, gilt es zwingend die Anbauverbotszonen von 40m für die A46 incl. der Autobahnrampen einzuhalten.

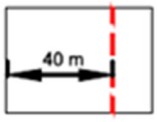
Dieses gilt auch für den südlich liegenden Wald entlang der A46, der im Rahmen der Umweltplanung zum Gewerbegebiet als Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden soll. Die bestehende Waldfläche ist langfristig nicht zur Eingrünung des Gewerbekomplexes geeignet, da diese im Zug des geplanten Umbaus des AK Hilden für die Optimierung der AS Erkrath in Anspruch genommen werden muss. Sie ist daher aus möglichen B-Plan- Festsetzungen herauszunehmen.

Die aus dem „Hildener Tor“ zusätzlichen Verkehrsmengen sind zu benennen, damit diese für die Prognose 2030 vom AK Hilden mit berücksichtigt werden können. Weiterhin ist im Verkehrsgutachten der Vorhabenträgers die AS Erkrath mit zu betrachten und die Leistungsfähigkeitsnachweise gem. HBS vorzulegen. Daraus resultierende Maßnahmen wären in diesem Fall dann anlassbezogen vom Vorhabenträger zu tragen.

Es wird auf fehlerhafte Darstellung/Bezeichnung in der Legende des Unterlage 200995_plan_1Toeb_final.pdf bzgl.
hingewiesen.



Anbauverbot BAB 46 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG -40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn



Anbaubeschränkung BAB 46 gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG - 100 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

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.

<u>Diskussion</u>

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 probehalber durch den Vorhabenträger 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 ausschließlichen („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 (Schrankenanlage?) 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 bekräftigen 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 einen 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 abzuprüfen sei.

- Herr **Groll** stellte zu dieser Frage klar, dass es sich zum einen um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handele 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 handele sich um einen Riesenbereich der zubetoniert würde.

- Herr **Groll** führte aus, dass er die Frage als Statement und Appell verstehe und als Prüfauftrag 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 (Arbeitsplatzauflage) 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 rieseigen 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 aufnahmen 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 Bungert-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)

Stadt Hilden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A

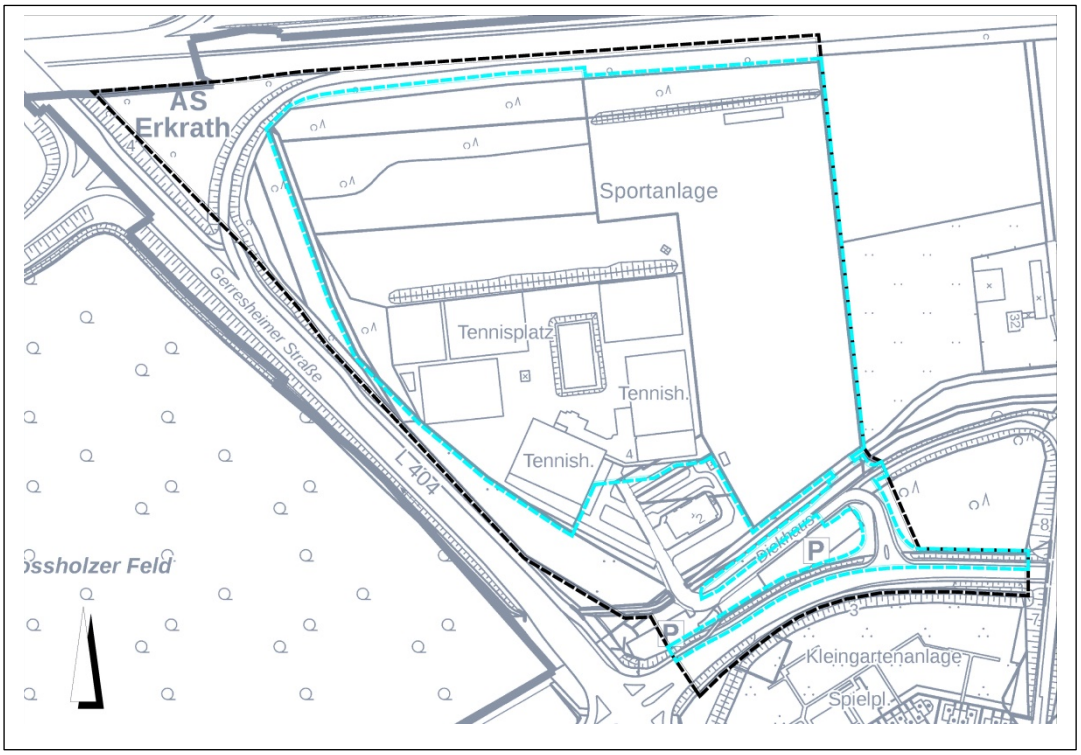
und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22

„Unternehmerpark Hildener Tor“

Begründung zum Entwurf (Teil A)

Städtebaulicher Teil

Stand: 09. Januar 2020



Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH ... 1

1.1 Lage des Plangebietes ... 1

1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 1

2 PLANUNGSANLASS ... 4

3 PLANVERFAHREN ... 5

3.1 Planverfahren und Rechtsgrundlagen ... 5

3.2 Verfahrensschritte ... 6

3.3 Rechtsgrundlagen ... 6

4 PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH ... 7

4.1 Regionalplan (RPD) ... 7

4.2 Flächennutzungsplan (FNP) und verbindliches Planungsrecht ... 8

4.2.1 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden ... 8

4.2.2 Verbindliches Planungsrecht ... 9

4.3 Landschaftsplan des Kreises Mettmann, Geschützte Biotope, BK-Biotope und Biotopverbund, Baumschutzsatzungen ... 11

4.3.1 Landschaftspläne und Kompensationsflächenkataster ... 11

4.3.2 Geschützte Biotope, BK-Biotope und Biotopverbund ... 13

4.3.3 Satzungen der Stadt Hilden ... 13

4.4 Überschwemmungsgebiet, Hochwasserrisiko- und –gefahrenkarten sowie Risikogebiete ... 14

4.5 Wasserschutzgebiete ... 14

4.6 Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan, Klimaschutzkonzept Stadt Hilden ... 14

4.7 Sonstige Planerische Vorgaben ... 15

4.7.1 Interessensbereiche der Bundeswehr ... 15

4.7.2 Bergbau und Energie ... 15

4.7.3 Bauliche Anlagen der Bundesfernstraßen und Landesstraßen ... 15

4.7.4 Leitungsbestand ... 16

4.7.5 Kampfmittel 17
4.7.6 Bau- und Bodendenkmäler 17
4.7.7 Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen 17
4.7.8 Baulasten 17
4.7.9 Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung (12. BImSchV) 18

5 BESTANDSSITUATION 19
5.1 Nutzungsbereich „SO Tennis- und Golfanlage“ 19
5.2 Nutzungen im Flächenbereich des heutigen Gastronomiebetriebes 19
5.3 Verkehrsinfrastruktur 20
5.3.1 Individualverkehr 20
5.3.2 Ruhender Verkehr 21
5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr 21
5.3.4 Rad- und Fußwegeverkehr 21
5.4 Schallimmission / Lärm 21
5.5 Städtebauliche Situation 22
5.6 Landschaftliche Situation 23
5.7 Ver- und Entsorgung 23
5.8 Besitz- und Eigentumsverhältnisse 24

6 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 25

7 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 27
7.1 Ziele und Zwecke der Planung 27
7.2 Rahmenbedingungen 27
7.3 Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept 28
7.4 Planungsalternativen 31
7.5 Bebauungs- und Architekturkonzept des Vorhabenträgers 32

8 FESTSETZUNGEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 204A UND HINWEISE 37
8.1 Geltungsbereich 37

8.2 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise ... 37

8.2.1 Art baulichen Nutzung ... 38

8.2.2 Bauweise ... 46

8.2.3 Maß der baulichen Nutzung ... 46

8.3 Verkehrstechnische Erschließung ... 50

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ... 56

8.5 Baugestalterische Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Satzungen ... 57

8.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen ... 59

8.6.1 Grünordnerische Maßnahmen und Ein- bzw. Begrünung ... 59

8.6.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern / Fläche für Wald ... 60

8.6.3 Flächen für Anpflanzungen ... 61

8.6.4 Dachbegrünung und weitere Maßnahmen zur Begrünung ... 61

8.6.5 Erforderlicher Ausgleich und Kompensation ... 62

8.6.6 Nachweise für den erforderlichen externen Ausgleich ... 63

8.7 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung / Entsorgung ... 65

8.7.1 Schmutzwasserbeseitigung ... 65

8.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung ... 66

8.7.3 Überflutungsschutz ... 67

8.8 Sonstiges ... 67

8.8.1 Kampfmittel Hilden ... 67

8.8.2 Grundwasserabsenkungen während der Bauphase ... 67

8.8.3 Brandschutz ... 68

8.8.4 Versorgungsleitungen ... 68

8.8.5 Abfallentsorgung ... 69

8.9 Flächenbilanz ... 69

9 UMWELTSITUATION (ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG) ... 70

9.1 Maßnahmen der Grünordnung, Vermeidung, Verminderung und Verringerung ... 70

9.2 Klimaschutz und Klimawandel ... 71

9.3 Gutachten zur Boden- und Baugrunduntersuchung 75

9.4 Immissionsschutz 76

9.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 82

9.6 Auswirkungen der Planung 83

9.7 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 85

10 BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN 85

10.1 Maßnahmen für privatrechtliche Bodenordnung 85

10.2 Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 204 86

11 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG SOWIE INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES 86

11.1 Finanzielle Auswirkungen 86

11.2 Zeitpunkt der Durchführung 86

11.3 Wesentliche Inhalte im Durchführungsvertrag 86

PLANUNTERLAGEN

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus) im Stadtteil Hilden-Nord
   - ENTWURF - i.O. M = 1 : 1.000

PLANANLAGEN

1. Städtebauliches Konzept „Unternehmerpark Hildener Tor“;
   LogProject Hilden I GmbH (Stand 16.10.2019) i.O. M = 1 : 500
2. Ansichten und Perspektiven 3D „Unternehmerpark Hildener Tor“;
   LogProject Hilden I GmbH (Stand 27.11.2018) i.O. o.M.
3. Übersichtsplan Gebäudezeichnungen „Unternehmerpark Hildener Tor“;
   LogProject Hilden I GmbH (Stand 27.11.2018) i.O. M = 1 : 500
4. Schnittzeichungen „Unternehmerpark Hildener Tor“;
   LogProject Hilden I GmbH (Stand 27.11.2018) i.O. M = 1 : 100 / 500

FACHGUTACHTEN UND -PLANUNGEN

1. Verkehrstechnische Untersuchung; Erschließung Gewerbegebiet Hildener Tor in Hilden; Gesamt-Bericht – DEHMER & BRÜCKNER Ingenieure + Planer GmbH, (Gründau, Stand 11/2019)

2. Fachbeitrag Entwässerung, zum VBP Nr. 204A (VEP Nr. 22), Bericht – Ingenieur- und Planungsbüro Lange GbR (Moers, Stand 05.09.2019)

3. Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A der Stadt Hilden, Bericht F 8459-2.2 - Peutz Consult (Düsseldorf, Stand: 02.10.2019)

4. Baugrund- und Altlastenuntersuchung zum Bauvorhaben „Unternehmerpark Hildener Tor, Gutachten – GeoTec GmbH (Neuss, Stand 13.08.2018)

5. Fachbeitrag Artenschutz, zum VBP Nr. 204A (VEP Nr. 22), Gutachten – Ingenieur- und Planungsbüro Lange GbR (Moers, Stand 31.01.2019)

6. Klimaanalyse GEONET Hannover GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Begleitung Giesenheide-Lodenheide in Hilden; im Auftrag der LogProjekt Hilden GmbH. Hannover, Juli 2019

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1 Übersichtsplan, Lage im Stadtraum, o.M. ... 1
Abbildung 2 Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A, o.M. ... 2
Abbildung 3 Geltungsbereich VBP Nr. 204A und VEP Nr. 22, o.M. ... 2
Abbildung 5 Auszug aus dem Regionalplan Bezirksregierung Düsseldorf, o.M. ... 7
Abbildung 6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Hilden, o.M. ... 8
Abbildung 7 Auszug aus dem Landschaftsplan Kreis Mettmann, o.M. ... 12
Abbildung 8 Auszug aus dem Kompensationsflächenkataster , o.M. ... 12
Abbildung 9 Auszug BK-Biotope, Verbundflächen, o.M. ... 13
Abbildung 9 Darstellung Verdachtsflächen Kampfmittel , o.M. ... 17
Abbildung 10 Verkehrslärm im Tageszeitraum ... 22
Abbildung 11 Beabsichtigte 52. Änderung des FNP 0der Stadt Hilden ... 25
Abbildung 12 Gewerblich genutzte Flächen in Hilden (Übersicht) ... 28
Abbildung 13 Städtebauliches Konzept ... 30

Abbildung 14 Architektonisches Konzept: „Südost“ 33

Abbildung 15 Architektonisches Konzept: „Schnittzeichnung Ost-West“ 33

Abbildung 16 Architektonisches Konzept: „Vogelperspektive „Süd“ 34

Abbildung 17 Architektonische Konzept „Ansicht Nordwest“ 35

Abbildung 17 Architektonisches Konzept: „Schnittzeichnung Büro Westseite und Halle“ 35

Abbildung 18 VBP Nr. 204 A: Übersichtsskizze zum Entwurf der zeichnerischen ..... Festsetzungen 39

Abbildung 19 Vorschlag zu notwendigen Maßnahmen an den Straßen „Diekhaus“ ..... und „Nordring“ 53

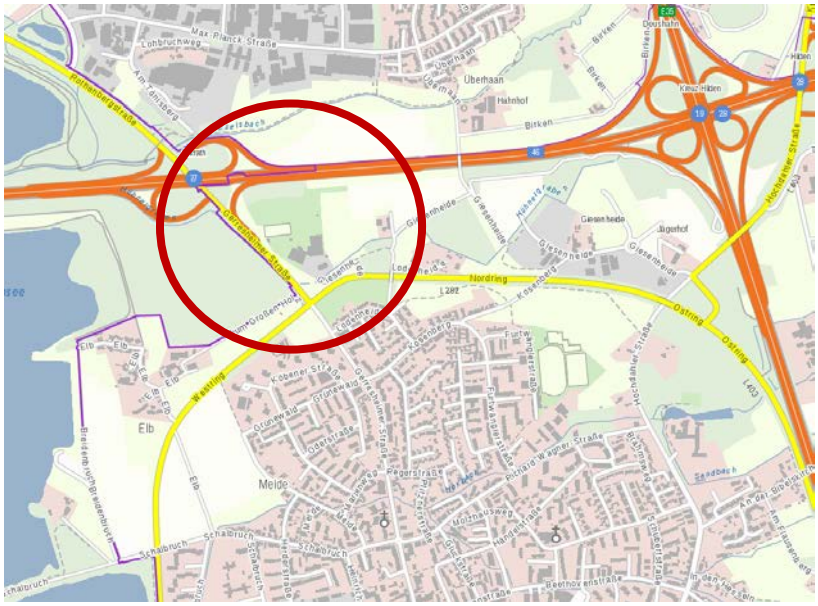
1 LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Stadt Hilden im Stadtteil Hilden-Nord. Westlich grenzen Flächen des Stadtgebiets der Stadt Düsseldorf an, nördlich liegen die Flächenbereiche der Stadt Erkrath.

Das Gebiet befindet sich südlich der Bundesautobahn A46 und östlich der Gerresheimer Straße (Landesstraße) sowie nördlich der Straße „Nordring“ (Landesstraße).

Abbildung 1 Übersichtsplan, Lage im Stadtraum, o.M.



Quelle: Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (Stand 05.06.2015)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) der Stadt Hilden befindet sich im Stadtteil Hilden-Nord.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A ist in der Fassung der Entwurfsplanung begrenzt

im Norden	von der Bundesautobahn BAB 46
im Osten	von der Ostgrenze des Flurstückes 195 (Wiese)
im Süden	von der Landesstraße L282 „Nordring“, Südgrenze
im Westen	von der Landesstraße L404 „Gerresheimer Straße“, Ostgrenze.

Dieser aktuelle Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A weist eine Fläche von ca. 117.600 m2 auf.

Der vorläufige Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A mit Stand zum Aufstellungsbeschluss vom 20.06.2018 umfasste zunächst eine Fläche von ca. 105.740 m2, wurde jedoch mit Sachstand eingehenderer Planung um zusätzlich notwendige

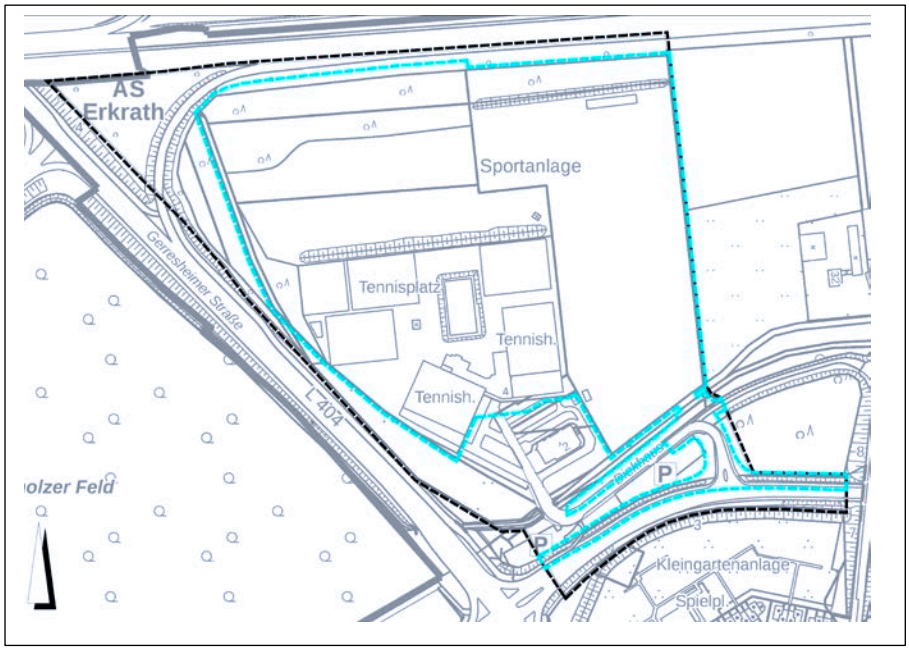
Verkehrsflächen im Bereich der Straße „Diekhaus“ und an der Landesstraße L282 (Nordring) erweitert.

Abbildung 2 Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A, o.M.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (Geltungsbereichsgrenze: Strichellinie)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des VBP Nr. 204A und ist nicht deckungsgleich mit diesem. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP Nr. 22 umfasst innerhalb des VBP Nr. 204A zum Planungsstand des Entwurfes eine Fläche von ca. 84.100 m2.

Abbildung 3 Geltungsbereich VBP Nr. 204A und VEP Nr. 22, o.M.



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 (Geltungsbereichsgrenze: Strichellinie, blaufarben)

Der aktuelle Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP Nr. 22 umfasst mit Stand des Entwurfes innerhalb des VBP Nr. 204A folgende Flurstücke in der Gemarkung Hilden, Flur 36:

Vorhabenbereich „Unternehmerpark Hildener Tor“		
	195, 200, 201,136,137 tlw., 53, 175 tlw., 142 tlw.	
Weitere Flächen:	228 tlw., 224,	Straße Diekhaus
	238 tlw., 258 tlw., 445 tlw.,	Straße L282 / P+R:
	147, 155, 148, 227, 225 (alle tlw.)	Grünflächen / Wiesen

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A umfasst gemäß der aktuellen Umgrenzung der Entwurfsplanung einen Geltungsbereich mit zusätzlich folgenden Flurstücken oder Flurstücksteilen:

174, 175 tlw., 59, 137 tlw., 138	Flächen des „SO Gastronomiebetrieb“
22, 24, 181, 193, 194, 198, 199	Landesbetrieb Straßen, BAB 46
124,125, 180, 196, 197	Landesbetrieb Straßen, Brachfläche
228 tlw., 224, 151, 153, 91, 93, 94, 98, 99	Straße Diekhaus
147 tlw., 148 tlw., 152, 155 tlw., 156, 227 tlw., 225 tlw.	Wiesen-/Gehölzflächen
33, 72, 95, 100 tlw., 101 tlw., 124, 142 tlw, 143, 170	Gewässerparzellen
154, 238 tlw., 258 tlw., 445 tlw.,	LB Straßen L282/P+R

Der Geltungsbereich des VEP Nr. 22 wurde so abgegrenzt, dass alle im Eigentum bzw. Zugriffsbereich der Stadt Hilden und der Fa. Logproject Hilden I GmbH stehenden Flurstücke einbezogen wurden. Ergänzend sind die erforderlichen Teilflächen für den Umbau der Verkehrsfläche der Landesstraße L282 Nordring gemäß der Mindestforderung der Stadt Hilden einbezogen.

Die aktuelle Grenze des VEP Nr. 22 ist im südwestlichen Geltungsbereich an eine neu zu bildende Liegenschaftsgrenze südlich der heutigen Tennishallen angepasst. Die dort vorhandenen Stellplatzflächen und -zuordnungen werden zwischen dem Vorhabenträger (Fa. Log-Projct Hilden I GmbH) und dem Eigentümer der ansässigen Gastronomie (Fa. McDonald´s) neugeordnet und abgegrenzt (Flurstück 137 (Südrand) und Flurstück 175 tlw.).

Des Weiteren wird Flurstück 238 (Flächen südl. der Straße Diekhaus: Randflächen des Park+Ride Parkplatzes) teilweise zur Gewährung der Kontinuität der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A mit derzeitigen Stand der Planung in den Geltungsbereich aufgenommen, da die Sicherstellung der neuen Erschließung des Gebietes (vgl. aktuelle Verkehrsplanung und Verkehrsgutachten) Randflächen des Flurstückes beanspruchen wird. Gleiches gilt für Teile der Straße Diekhaus und der angrenzenden nördliche Wiesenfläche (Flurstücke 238 und 155).

Mit Stand der derzeitigen Planung sind bauliche Veränderungen zur verkehrstechnischen Erschließung bis auf die Straßenflächen des Landesstraße 282 (Nordring) notwendig. Der Gel-

tungsbereich ist dementsprechend weit gefasst, um die Änderungen abzudecken. Mit aktuellen Sachstand ist nicht zu erkennen, dass für den so abgegrenzten Geltungsbereich ein weiterer Anpassungsbedarf bestehen könnte.

2 PLANUNGSANLASS

Im Stadtteil Hilden-Nord der Stadt Hilden befindet sich im Bereich zwischen der Straße Diekhaus im Süden und der Bundesautobahn A46 im Norden die „Tennis- und Golfranch W. Bungert“. Derzeit werden die Flächen für Tennissport in Außenspielflächen und Hallen, für Golf in Übungsflächen, Driving-Range und Sondereinrichtungen sowie für Sonderveranstaltungen und Gastronomie genutzt. Diese bisherigen Nutzungen werden zukünftig auf dem gesamten Flächenareal aus betrieblichen Gründen nicht mehr weitergeführt werden.

Eine sowohl wirtschaftliche als auch faktische Weiternutzung der Flächenbereiche durch den derzeitigen Betreiber scheidet im heutigen planrechtlichen Sinne (als Sondergebiet SO „Tennisanlage“ und Sondergebiet „Golfübungsanlage“) aus. Eine Weiterführung durch andere Betreiber scheidet ebenfalls aus. Der Käufer der Grundstücke möchte die Tennis- und Golfanlage nicht weiterführen.

Die frei werdenden Flächenbereiche sollen nachhaltig städtebaulich neu ausgerichtet und geordnet werden. Seitens der Stadt Hilden wird es als erforderlich angesehen, eine Änderung des bestehenden, speziell auf die heutigen Nutzungen ausgelegten Bebauungsplanes „Sondergebiet SO Tennis- und Golfanlage“ vorzunehmen. Erst mit dieser Voraussetzung können andere Nutzungen zugelassen werden.

Eine zukünftig sinnvolle und adäquate Entwicklung der Flächen sowie deren Neuausrichtung werden im Sinne einer Zielstellung insbesondere in einer gewerblichen Folgenutzung gesehen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund erforderlicher Belange für die örtliche Wirtschaft und der mittelständigen Struktur innerhalb der Stadt Hilden, ist aber auch der besonderen Lage des Standortes an den Hauptverkehrsstraßen im Norden der Stadt und den in Teilen eingeschränkten Möglichkeiten geschuldet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Möglichkeiten gewerblicher Nutzungen sowie die Standortsicherung der bestehenden Gastronomie (Schnellrestaurant) sollen von daher geschaffen werden.

Im Sinne einer gewerblichen Nachnutzung auf den Flächenbereichen der bisherigen Tennis- und Golfranch Bungert plant Firma Logproject Hilden I GmbH nunmehr, auf dem zusammenhängenden Areal eine neue Nutzung als „Büro- und Gewerbepark“ zu entwickeln, in dem lokal und regional tätige, kleine und mittelständische Firmen gewerblich nutzbare Flächen mieten können. Gemäß der Konzeptidee der Firma Logproject Hilden I GmbH soll ein zusammenhängender multifunktionaler Hallenkomplex errichtet werden, der – in sich nach den Erfordernissen aufteilbar - von i.d.R. gewerblich tätigen Firmen und Gesellschaften als Produktionsflächen, als Werkstätten, für Dienstleistungen und für den Warenhandel gemietet und genutzt werden. In einem angegliederten Gebäudeteil sollen gesondert nur Büroflächen in untergeordnetem Maße angeboten werden, um dem Bedarf und der kontinuierlichen Nachfrage entsprechen zu können.

Die Firma Logproject Hilden I GmbH verfügt über die beabsichtigten Nutzflächen (Liegenschaften) und plant von daher, dieses Vorhaben konkret umzusetzen. Dem folgend kann das Vorhaben sehr genau und qualifiziert beschrieben werden. Der notwendige Bebauungsplan (hier

dessen Änderung) soll gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt werden. Damit wird der Bebauungsplan allgemeine Festsetzungen zur Vorhabenart (Art und Maß der Baulichen Nutzung) enthalten. Das konkrete Vorhaben wird über den Durchführungsvertrag verbindlich werden und ist darin detailliert und konkret beschrieben.

Mit diesem Vorhaben werden die zugehörigen Erschließungsanlagen und -anbindungen, die Stellplätze und die erforderlichen Nebenanlagen sowie die Einbindung in die Umgebungsflächen in einem grundsätzlichen Zielkonzept berücksichtigt.

3 PLANVERFAHREN

3.1 Planverfahren und Rechtsgrundlagen

Die genannten Ziele sind ohne die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne der Stadt Hilden bauplanungsrechtlich nicht realisierbar. Eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan und die Neuaufstellung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 204 (incl. 1. Und 2. Änderung) sind erforderlich. Die Bauleitpläne werden seitens der Stadt Hilden aufgestellt.

Der Stadt Hilden wurde im März 2018 seitens der Firma Logprojekt Hilden I GmbH ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans vorgelegt. Dem wurde seitens der Stadt Hilden mit Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom 20.06.2018 entsprochen (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hilden am 02.07.2018).

Der erforderliche Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Die ggfs. erforderlichen Teile des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan werden als „VEP Nr.22“ aufgestellt. Die Aufstellung des Bauleitplans erfolgt gemäß der geltenden Verfahrensvorschriften im Baugesetzbuch im Regelverfahren.

Die Stadt Hilden wird durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmen. Sie wird mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag abschließen. Im Durchführungsvertrag wird ein mit der Stadt abgestimmter Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen zu Grunde gelegt.

Auf dieser Grundlage wird sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten. Ebenfalls wird er die Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 tragen. Diese Verpflichtungen werden ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Es ist beabsichtigt, Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einzubeziehen.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Aufstellungsverfahren eine Begründung beigefügt (hier: Teil A, Städtebaulicher Teil), in der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dargelegt werden.

Des Weiteren enthält dieser Plan einen Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (hier: Teil B, Umweltbericht). Gleiches gilt ebenengerecht für die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan.

3.2 Verfahrensschritte

In dem oben dargelegten Planverfahren sind folgende Verfahrensschritte bereits erfolgt:

08.03.2018	Antrag der Vorhabenträger an die Stadt zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens
20.06.2018	Aufstellungsbeschluss
02.07.2018	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
14.03.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
27.02.2019	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Folgende weitere Verfahrensschritte haben noch zu erfolgen:

Offenlage-Beschluss

Bekanntmachung des Offenlage-Beschlusses

Offenlage

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen und Abwägung

Satzungsbeschluss

Genehmigung der 52. FNP-Änderung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

3.3 Rechtsgrundlagen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 204A mit den Vorhaben und Erschließungsplan VE22 wird nach § 2 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB auf folgenden Grundlagen erarbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) Gl.-Nr.: 213-1
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), Gl.-Nr.: 213-1-2,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58 04.05.2017 S. 1057) Gl.-Nr. 213-1-6
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) – vom 21. Juli 2018 (GV NRW Nr. 19 vom 03.08.2018 S.421), Gl.-Nr.: 232; gültig seit 01.01.2019
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG - vom

31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585; .... 18.07.2017 S. 2771), Gl.-Nr.: 753-1

- Landeswassergesetz - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - LWG - 08. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 / 15.07.2016 S. 559; 15.11.2016 S. 934) Gl. Nr.: 77
- Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542 ... 15.09.2017 S. 3434) - Gl.-Nr.: 791-9
- Landesnaturschutzgesetz - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein- Westfalen - LNatSchG NRW - vom 15. November 2016 (GV. NRW. Nr. 34 vom 24.11.2016 S. 934) Gl.-Nr.: 791
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Gemeindeordnung - GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. 1994 S. 666 23.01.2018 S. 90) Gl.-Nr.: 2023

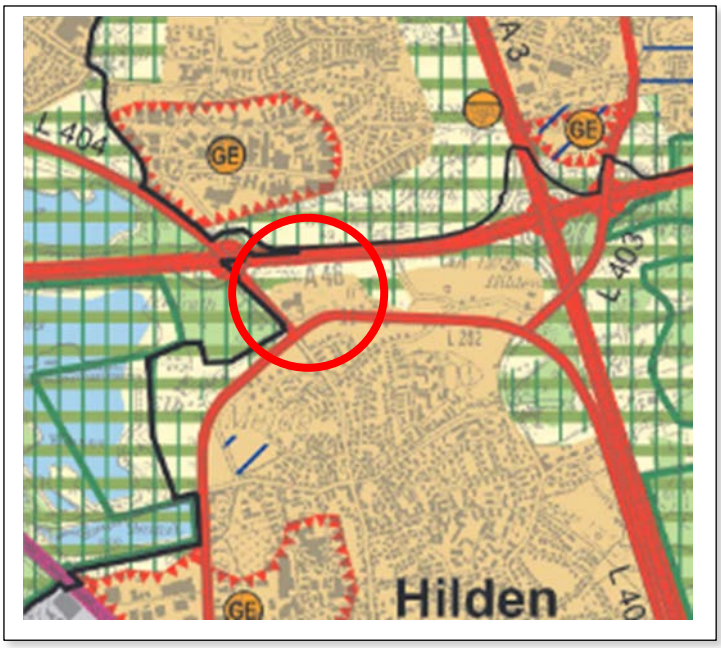
4 PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

4.1 Regionalplan (RPD)

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (in Kraft getreten am 13.04.2018) stellt das Plangebiet in den überwiegenden Teilen als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Darstellung umfasst im Wesentlichen den Bereich der heutigen Tennis- und Golfanlage. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich in Überlagerung mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug dargestellt.

Der Bereich der Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) im Plangebiet ist nach Osten in Richtung Giesenheide weitergeführt. Teile des Plangebietes und der Umgebungsflächen sind Bestandteil der Darstellung „Zentraler Grünzug Rheinauen / Bergische Waldterrassen“ (gemäß Beikarte 4C).

Abbildung 4 Auszug aus dem Regionalplan Bezirksregierung Düsseldorf, o.M.



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, RPD, Blatt 25)

Die Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ erfolgt nördlich BAB 46 und in einem schmalen Korridor südlich der BAB 46 sowie in Übergang nach Osten in den Bereich nördlich des „GE Giesenheide“. Die Flächen sind teilweise in Überlagerung mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Die Bereiche westlich des Plangebietes werden als „Waldbereich“ (westlich L 404) in Überlagerung mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Landwirtschaftsflächen (nördlich Autobahn BAB 46) werden als „Agrarstrukturell bedeutsame Flächen in landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität“ gemäß Beikarte 4J dargestellt.

In Beikarte 3B zum RPD wird die „Ortslage Hilden“ als „Zentralörtlich bedeutsamer Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Die Stadt Hilden ist als Kommune mit ausreichendem Waldanteil (24,3%) gekennzeichnet (gemäß Beikarte 4F). Eintragungen zu überörtlichen Gasversorgungsfernleitungen sind in Beikarte 5B mit „G1“ (DN >300 mm) parallel BAB 46 und zur L 404 im Bereich des Plangebietes dargestellt.

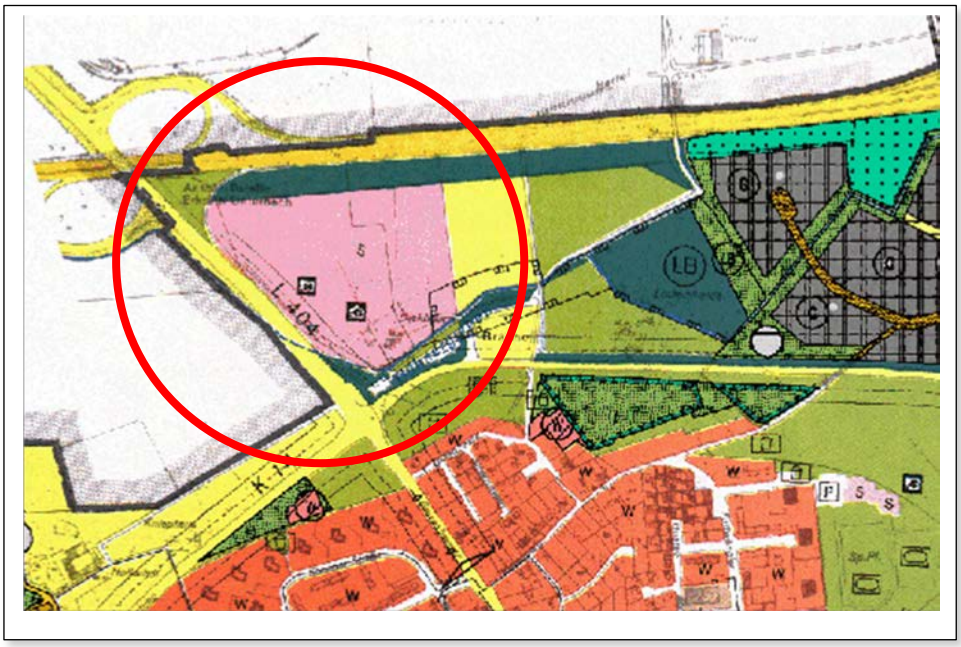
Darstellungen für Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr sind nördlich an das Plangebiet angrenzend mit der Bundesautobahn BAB 46 vorgenommen. Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen sind westlich an das Plangebiet angrenzend mit der Landesstraße L 404 (Gerresheimer Straße) dargestellt und südlich des Plangebietes mit der Landesstraße L 282 (West- bzw. Nordring).

4.2 Flächennutzungsplan (FNP) und verbindliches Planungsrecht

4.2.1 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden

Der rechtswirksame FNP der Stadt Hilden stellt das ca. 10,57 ha große Plangebiet in großen Teilen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ in einer Größenordnung von ca. 9,2 ha dar. Die Darstellung umfasst alle derzeitigen Flächenbereiche für den Tennis- und Golfsport sowie die Flächen des südlich angrenzenden Schnellrestaurants.

Abbildung 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Hilden, o.M.



Quelle: Geoportal Stadt Hilden

Nördlich an die Sonderbaufläche anschließend ist bis zur BAB 46 Fläche für „Wald“ dargestellt. Daran im Norden und Westen anschließend sind Darstellungen für „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ (BAB46) und „Fläche für den örtlichen Hauptverkehr“ (L404) getroffen. Im Bereich der Flächen der Autobahnauffahrt zur BAB 46 ist „Grünfläche“ dargestellt.

Südlich der Darstellung der Sonderbaufläche ist das Gewässer („Hühnergraben“) als Wasserfläche dargestellt. Daran anschließend ist ein schmaler Streifen bis zur Straße Diekhaus als „Grünfläche“ dargestellt. Die „Park + Ride-Flächen“ zwischen Straße Diekhaus und Straße Nordring haben keine Darstellung. Die zwischen Park + Ride-Flächen und Landesstraßen (Fläche für den örtlichen Hauptverkehr) verbleibenden schmalen, bandartigen Bereiche sind als Flächen für „Wald“ dargestellt.

Östlich des Planbereiches sind Flächen für die Landwirtschaft und daran anschließend Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Des Weiteren werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, in dem eine Umgrenzung „Geschützter Landschaftsbestandteil“ nachrichtlich dargestellt ist, der bis in den südöstlichen Teil des Plangebietes übergreift. Die Darstellung ist nicht lage-identisch mit der Festsetzung des GB im Landschaftsplan des Kreises Mettmann. Noch weiter östlich dieser Darstellungen sind Flächen für gewerbliche Nutzungen („Gewerbegebiet“) dargestellt.

Südlich des Plangebietes (südlich der Landesstraße) sind Grünflächen mit u.a. der Zweckbestimmung Spielplatz und Dauerkleingärten dargestellt; daran grenzen für den südlich gelegenen Stadtteil „Wohnbauflächen“ an.

Die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nur bedingt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Derzeit wird der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert (52. FNP-Änderung). Das Änderungsverfahren wird aller Voraussicht nach zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren beendet.

4.2.2 Verbindliches Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht ein verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 204 der Stadt Hilden nebst der 1. Änderung und 2. vereinfachten Änderung.

Bebauungsplan Nr. 204 (mit Rechtskraft vom August 1992)

Folgende Festsetzungen bzw. sonstige Angaben und Hinweise sind für den Geltungsbereich getroffen bzw. zu entnehmen:

Zeichnerische Festsetzungen

- SO „Tennisanlage“, GRZ 0,4; max. 3-geschossig, geschlossene Bauweise, mit Anpflanzungen (Sichtschutz) im Nahbereich Gerresheimer Straße
- SO „Golfübungsanlage“
- Wald (nördlich SO bis BAB 46, im Umfeld Gewässer „Hühnergraben“)
- Wasserfläche (Hühnergraben)
- private Grünfläche (nördlich entlang Straße Diekhaus) und mit Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als eigenständige Fläche (Gehölzfläche im Umgriff Diekhaus/ Nordring/ Giesenheide/ Lodenheide)
- Straßenverkehrsfläche „Diekhaus“

- Straßenverkehrsfläche Landesstraße L 404 (als Teilflächen)
- Straßenverkehrsfläche Bundesautobahn BAB 46, incl. Fahrfläche Auffahrt
- Wald für die Flächen der BAB 46 zwischen Autobahn und Fahrfläche der Auffahrt zur Autobahn

Textliche Festsetzungen

- im Bereich SO „Tennisanlage“: Ausstattung Gebäudefronten mit Dämmmaß 35-39 dB(A) (entspr. Fenster mit Schallschutzklasse 3

Nachrichtliche Übernahmen

- 20 m bzw. 40 m Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone entlang der Landesstraßen L 282 und L 404
- 40 m bzw. 100 m Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn BAB 46
- Richtfunkverbindung

Hinweise

- Hinweis auf §§ 46 und 47 LFoG NRW); Funkensicherungsanlage
- Abstimmung Bau Golfübungsanlage innerhalb Anbaubeschränkungszone mit Rheinischem Autobahnamt Köln
- unzulässige Werbeanlagen innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone L 404/ L 282

Für die Flächenbereiche östlich des Plangebiets werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Fläche für die Landwirtschaft
- Geschützter Landschaftsbestandteil (im Südosten)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft *als eigenständige Fläche* (Gehölzfläche im Umgriff Diekhaus/ Nordring/ Giesenheide/ Lodenheide)
- Straßenverkehrsflächen (Nordring (mit Markierung Bereich ohne Ein-/ Ausfahrt), Diekhaus, Giesenheide, Lodenheide, L 404), teils mit Eintragung Fahrbahnrand
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: PfF – Parkplätze für Fahrgemeinschaften

Bebauungsplan Nr. 204, 1. Änderung

(mit Rechtskraft vom Juli 1993) Der Änderungsbereich betrifft nur die Teilfläche des heutigen Schnellrestaurants (derzeit Fa. McDonald´s). Folgende Festsetzungen bzw. sonstige Angaben und Hinweise werden für den Geltungsbereich getroffen:

Festsetzungen

- Östliche Teilfläche: SO „Gastronomiebetrieb“, GRZ 0,4; max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise
- westlich Nutzungsgrenze: SO „Tennisanlage, GRZ 0,4, max. 3 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise
- Flächen mit Pflanzbindungen zum Hühnergraben
- es gelten weiterhin die Festsetzungen / Hinweise des B-Plans Nr. 204

Bebauungsplan Nr. 204, 2. Änderung (mit Rechtskraft vom Januar 2002)

Folgende Festsetzungen bzw. Hinweise werden getroffen

Ergänzende textliche Festsetzungen:

- Gebiet „Tennisanlage“ als sonstiges SO dient der Unterbringung eines Sport- und Freizeitzentrums mit insbesondere Tennisanlagen
- allgemein zulässig: Nebennutzungen/ untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung/ Versorgung des Sport- und Freizeitzentrums (z.B. Schank-/ Speisewirtschaft, Verkaufsraum (bis max. 100 m² Verkaufsfläche), Verwaltung)
- ausnahmsweise zulässig: Nebennutzungen/ untergeordnete Anlagen für gesundheitliche Zwecke (mediz. Bäder, Massagen, Heilgymnastik, Saunen); Anlagen für sportliche Zwecke (ohne Herbeiführung erheblicher Belästigungen)
- Parkplatzflächen mit offenporigen Belagsarten
- Ausschluss von Werbeanlagen mit Wechsellicht

Textliche Hinweise:

- Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen über Rohr-/ Rigolenanlagen oder großzügige Mulden; zulässige Versickerung ausschließlich über natürliche, nicht nachteilig veränderte Lockergesteine

Weiteres verbindliches Planungsrecht ist südlich (im Wohnsiedlungsraum des Stadtteiles Hilden-Nord) und östlich des Plangebiets gegeben.

Östlich des Plangebietes

B-Plan Nr. 163 (Rechtskraft März 1979): Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

B-Plan Nr. 232 (Rechtskraft November 2011), Gewerbegebiet, nach Abstandsklassen gegliedert

Südlich des Plangebietes (südlich Nordring und südlich Westring)

B-Plan Nr. 63 (Rechtskraft Dezember 1967) Reines Wohngebiet
(1. und 2. Änderung 1984 und 2004 bzw. B-Plan Nr. 63A)

B-Plan Nr. 68 (Rechtskraft November 1979) Allgemeines und Reines Wohngebiet
(mit diversen Änderungen bzw. B-Plan Nr. 68A/ 68B)

B-Plan Nr. 150 (Rechtskraft Januar 1980) Allgemeines Wohngebiet
(mit 1. und 2. Änderung 1984 bzw. 2001, mit Spielplatz,
private Grünfläche, Maßnahmenflächen

B-Plan Nr. 203 (Rechtskraft Juni 1990): Allgemeines Wohngebiet
Private Grünfläche (Dauerkleingarten)

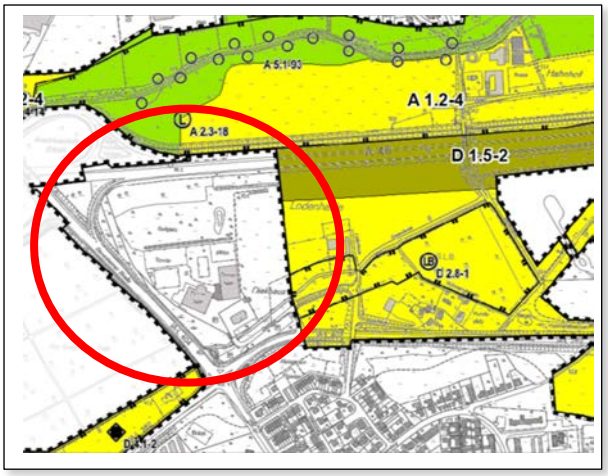
4.3 Landschaftsplan des Kreises Mettmann, Geschützte Biotope, BK-Biotope und Biotopverbund, Baumschutzsatzungen

4.3.1 Landschaftspläne und Kompensationsflächenkataster

Der Geltungsbereich des VBP 204A liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann (Rechtswirksamkeit 2012). Es bestehen somit auf den Vorhabenflächen keine Entwicklungsziele oder Festsetzungen. Direkt im Osten des Geltungsbereiches stellt der Landschaftsplan als Entwicklungsziel „Anreicherung“ dar, im Norden im Bereich um den Eselsbach „Erhalt“. Entlang der BAB 46 wird südlich davon das Entwicklungsziel „Ausstattung“ (Immissionsschutz/ Klimaverbesserung) festgelegt. Als Festsetzungen sind an das Plangebiet angrenzend das

Landschaftsschutzgebiet A 2.3-18 „Eselsbach“ und das Landschaftsschutzgebiet D 2.3-1 „Düsseldorfer Stadtwald“ aufgeführt. Direkt an den Geltungsbereich im Süden angrenzend ist der geschützte Landschaftsbestandteil D 2.8-1 „Wäldchen Lodenheide“ (ca. 5,2 ha) festgesetzt.

Abbildung 6 Auszug aus dem Landschaftsplan Kreis Mettmann, o.M.



Quelle: Geoportal Kreis Mettmann

Für den Landschaftsplan der Stadt Düsseldorf werden unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend folgende Entwicklungsziele festgelegt: Wiederherstellung einer in ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder in ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft (Düsseldorfer Stadtwald) und „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ (entlang BAB 46 und Anschlussstelle).

Die angrenzenden Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebiete 202 020 „Unterbacher See, Elbsee, Menzelsee“ (LSG 4707-0029). Naturschutzgebiete sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Kompensationsflächenkataster

Im Kompensationsflächenkataster des Kreises Mettmann wird für den Geltungsbereich des VBP 204A eine anerkannte und durchgeführte Kompensationsfläche geführt. Die Fläche Nr. 3143 ist als Ausgleich für Maßnahmen an der Landesstraße L 404 mit Ziel der natürlichen Entwicklung angelegt worden. Das Ziel der Entwicklung zielt auf eine offene Brachfläche, jedoch keine Waldfläche ab. Weitere Kompensationsflächen befinden sich nördlich, östlich und südlich des Plangebietes.

Abbildung 7 Auszug aus dem Kompensationsflächenkataster , o.M.

Quelle: Geoportal Kreis Mettmann

4.3.2 Geschützte Biotope, BK-Biotope und Biotopverbund

Südöstlich des Planbereiches sind Flächen im landesweiten Biotopkataster der LANUV dargestellt: Geschützter Biotop BK-4807-0005 „Wäldchen Lodenheide nördlich Hilden“.

Im Biotopverbund wird im und um den Bereich des Plangebietes des VBP 204A entlang des Hühnergrabens, der Landesstraße, südlich der BAB46 und östlich der heutigen Sondergebietsnutzungen der Bereich VB-D-4807-407 „Grünland und Gehölz nördlich Hilden“ dargestellt.

Besondere Bedeutung hat der Verbund für die zwischen der Siedlungsbebauung und der BAB 46 gelegene Grünlandflächen, welche durch einige Wäldchen, Feldgehölze und Verkehrsgehölze (Autobahnkreuz Hilden und an den Gebietsrändern im Süden und Westen) strukturiert sind.

Abbildung 8 Auszug BK-Biotope, Verbundflächen, o.M.

Quelle: Geoportal Kreis Mettmann

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht ausgewiesen.

NATURA 2000 - Gebiete sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Die Entfernung zum nächst gelegenen FFH-Gebiet beträgt ca. 1,9 km im Westen (DE-4807-302 „Hilden-Spörkelnbruch“); die Entfernung zum nächst gelegenen FFH-Gebiet beträgt ca. 1,4 km im Westen (DE-4807-302 „Hilden-Spörkelnbruch“).

4.3.3 Satzungen der Stadt Hilden

Baumschutzsatzung

Die rechtsgültige Baumschutzsatzung Stadt Hilden (Stand 10.11.2010) regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne. Sie entfaltet keine Gültigkeit im Bereich ausgewiesener Schutzgebiete (hier: Geschützter Landschaftsbestandteil), bei Wald i.S. des LFoG und im Falle eines Landschaftsplangebietes mit land-/ forstwirtschaftlichen Nutzungen oder Grünflächen.

Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 90 cm (gemessen in 1 m Höhe); liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind ebenfalls geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 90 cm beträgt und mindestens zwei Stämme einen Mindestumfang von 30 cm aufweisen.

Nicht unter die Satzung fallen Nadelbäume, Birken, Pappeln und Kulturobstbäume mit Ausnahme von Eiben, Gingkos, Walnussbäumen und Esskastanien.

Bäume sind nicht geschützt, die auf privaten Flächen mit ihrem Stamm gemessen in 100 cm über dem Erdboden ganz oder tlw. näher als 4 m zu Außenwänden von bestehenden, zugelassenen Gebäuden mit Wohnungen oder gewerblichen Aufenthaltsräumen im Sinne der LBauO NRW stehen (nicht zu den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zählen insbesondere Stellplätze, Garagen, Geräteschuppen, Gartenlauben, Gewächshäuser, Ställe, Lagerhallen, Aborte, Feuerstätten)

Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten

Es besteht eine Grüngestaltungssatzung der Stadt Hilden vom 16.12.1991. Die Satzung gilt zunächst für alle gewerblich genutzten Grundstücke, die in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet oder Industriegebiet liegen, oder die nach § 34 Baugesetzbuch einem solchen Gebiet zugeordnet werden können. Befreiungen von der Satzung oder die Nichtanwendung der Satzung sind zulässig.

Die Satzung trifft Festsetzungen zur Größe zu begrünender Flächen, der Art der Begrünung und die Mindestanforderungen an die Begrünung.

4.4 Überschwemmungsgebiet, Hochwasserrisiko- und –gefahrenkarten sowie Risikogebiete

Das Plangebiet und dessen Umfeld liegen außerhalb festgesetzter und vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete.

Ebenfalls liegt das Plangebiet außerhalb eines Hochwasserrisikogebietes oder Flächenbereichen mit Hochwassergefahren. Risikogebiete für die Stadt Hilden liegen nur an den relevanten Gewässern mit potenziellem signifikantem Hochwasserrisiko: Hoxbach, Itter.

4.5 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet und dessen Umfeld liegen außerhalb festgesetzter und vorläufig gesicherter Wasserschutzgebiete. Das nachgelegene WSG (hier Zone 3a) ist das Wasserschutzgebiet „WSG Sedental / Sandheide“ in ca. 1,9 km Entfernung im Nordosten.

4.6 Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan, Klimaschutzkonzept Stadt Hilden

Der Lärmaktionsplan der Stadt Hilden in der 2. Stufe (Stand November 2016) sieht folgende Punkte vor, die das Plangebiet umgebenden Straßen betreffen:

Eine Untersuchung der stark belasteten Hauptverkehrsstraßen, hier BAB 46, Gerresheimer Straße (L 404) sowie L 282 (West-/ Nordring). Es wird der Hinweis gegeben, dass die Straßen außerhalb von Problembereichen mit Erfordernis besonderer Maßnahmen sind, jedoch soll eine Berücksichtigung allgemeiner Maßnahmen zur Lärmminderung (z.B. lärmmindernde Fahrbeläge, passiver Schallschutz) erfolgen.

Ein Luftreinhalteplan liegt für Hilden nicht vor. Im Emissionskataster „Luft NRW“ wird eine CO_2-Belastung von >12.000 t/km² für den überwiegenden Geltungsbereich und nördlichen U-Raum (2013 für alle Emittentengruppen) angegeben. Die Umgebungsflächen werden mit 3.100 – 12.000 t/km² CO_2 angegeben. Ein Klimaschutzkonzept liegt für das Stadtgebiet der Stadt Hilden vor (4/2013). Im Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“ (BW5 Klimaschutz im Städtebau) wird erläutert, dass stadtplanerische Maßnahmen großen Einfluss auf die Energieverbräuche einer Kommune haben (Energieverbrauchsreduzierung von Gebäuden; kompakte Gebäudeformen; Verbrauchsreduzierungen im Bereich Verkehr). Es wird herausgearbeitet, dass kompakten Bauformen aus Klimaschutzgründen positiv zu bewerten sind und dass die Stadt Hilden aufgrund seiner Struktur positive Voraussetzungen für den Klimaschutz im Städtebau besitzt.

Als Ziel wird das Nutzen des Einflusses der Verwaltung im Städtebau zur Reduzierung des Energiebedarfs formuliert und diverse Handlungsoptionen hierzu aufgezeigt (u.a. Weiterentwicklung der Nutzungsmischung im Städtebau, Schließen von Baulücken und Nachverdichtung, Prüfung des Einsatzes Erneuerbarer Energien und von Nahwärmesystemen für Neubaugebiete und Festlegung in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen, Festsetzung von Gebieten für den Einsatz Erneuerbarer Energien, Vereinbarung höherer Energiestandards in städtebaulichen Verträgen).

4.7 Sonstige Planerische Vorgaben

4.7.1 Interessensbereiche der Bundeswehr

Interessensbereiche der Bundeswehr im Sinne von Richtfunkstrecken oder Einwirkbereiche für Luftverteidigungsgroßraumradare sind für das Plangebiet nicht bekannt. Eine gesonderte Abfrage beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde bislang nicht durchgeführt, da eine Relevanz nicht erkennbar war.

4.7.2 Bergbau und Energie

Nach derzeitigem Sachstand liegen keine Hinweise vor, dass im Plangebiet oder dessen Umfeld verliehene Bewilligungsfelder für Bergrechte oder Berechtsamkeiten vorliegen. Ebenfalls liegen bislang keine Erkenntnisse vor, dass Bewilligungen zur Aufsuchung und Gewinnung von u.a. Bodenschätzen wie z.B. „Kohlenwasserstoff“ bestehen. Eine gesonderte Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie wird eingeholt.

4.7.3 Bauliche Anlagen der Bundesfernstraßen und Landesstraßen

Die BAB 46, die in Ost-West-Richtung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nördlich gelegen ist, verläuft zwischen den Autobahnkreuzen Hilden und Köln-Nord sechsstreifig. An das Plangebiet im Nordwesten angrenzend befindet sich die Anschlussstelle Düsseldorf-Unterbach / Hilden-Nord.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Weiterhin bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L 404 (Gerresheimer Straße). Im Süden verläuft die Landesstraße L 282 (Nordring), auf die der Verkehr des Plangebietes geführt werden soll. Das hierzu erforderliche und noch zu klärende Planverfahren ist ergebnisoffen.

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 und 2 StrWG NRW bedürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art

1. längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

2. über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen oder bei bereits bestehendem Anschluss erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Nach § 25 Abs. 1 bis 4 gelten die Vorgaben nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht (§ 9 Baugesetzbuch), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Die entsprechenden Ausnahmemöglichkeiten u.a. gemäß § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind im Sinne der planerischen Vorgaben ebenfalls zu beachten.

Gemäß § 28 Abs. 1 StrWG NRW dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr, bei einer Radschnellverbindung des Landes der für den Fahrradverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 Abs. 1 und des § 27 gleich.

Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen, Hinweisschilder etc., innerhalb der Werbeverbotszonen und mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierter Straßen sind grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 Abs. 6 FStrG bzw. § 28 StrWG NRW).

4.7.4 Leitungsbestand

Das Plangebiet wird im westlichen und nördlichen Bereich von mehreren unterirdischen Leitungen tangiert oder gequert. Die Leitungen liegen örtlich in einem Trassenbündel; sie sind mit unterschiedlichen Schutzstreifen dinglich im Grundbuch gesichert.

Eine Überbauung oder Veränderung der Oberfläche im Schutzstreifen ist in der Regel unzulässig. In Sonderfällen wird nach Einzelfallprüfung Abweichungen dazu zugestimmt.

Insbesondere handelt es sich um folgende Leitungen

- Erdgas-Fernleitung DN 1000 „WEDAL“ (Westdeutsche Erdgasleitung) der WINGAS GmbH Kassel
- LWL-Trasse „Hubbelrath-Hilden“ der WINGAS GmbH, Kassel
- Standort „Hilden 8850“ (Gascade Gastransport GmbH)

Weitere unterirdische Leitungen, Kabel und Druckrohre sind im Geltungsbereich des VBP und dem direkten Umfeld wie folgt bekannt:

- Lichtwellenleiterkabel LWL-KSR-Anlage der GasLINE, südlich der Bundesautobahn A46, grenznah zum Geltungsbereich des VEP
- Telefon-Leitung Telekom zu Gebäuden Diekhaus Nr.2 und Nr.4,
- private Abwasserbeseitigungsanlage / Druckleitung der heutigen Tennisanlage / Gebäude Fa. McDonald´s
- Kanäle der Niederschlagswasserbeseitigung, Einleitstelle in Hühnergraben östlich Straße Diekhaus
- Trinkwasseranschlüsse / sonstige Leitungen für Gebäude Diekhaus Nr.2 und Nr.4,
- Lichtwellenleiterkabel LWL-KSR-Anlage der GasLINE, südlich Landesstraße Nordring, parallel zu Böschungsfuß des Straßenkörpers

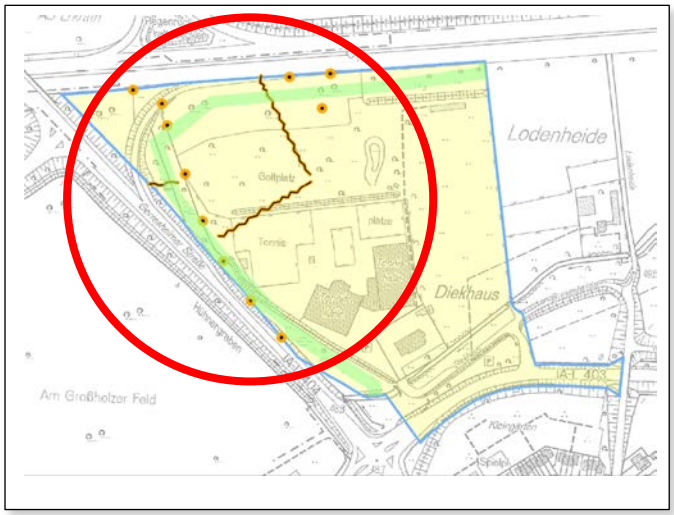
Weitere für den Vorhabenbereich planungsrelevante Fremdleitungen sind gemäß Abfrage bei den Leitungsauskunftsdiensten derzeit nicht bekannt.

4.7.5 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Vorhabenbereich. Die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch) wird empfohlen, sofern diese nicht vollständig innerhalb geräumter Fläche liegen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Abbildung 9 Darstellung Verdachtsflächen Kampfmittel , o.M.



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4.7.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches der VBP 204A sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im direkten Umgebungsbereich zum Geltungsbereich sind ebenfalls keine Baudenkmäler vorhanden.

Die nächst gelegenen Baudenkmäler liegen gemäß Denkmalliste der Stadt Hilden südlich in den geschlossen Wohnbauflächen (Gebäude) bzw. in Grünflächen etc. (Bildwerke, Denkmale).

4.7.7 Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster sind auf Grundlage des § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen im Bereich des Plangebietes vorhanden.

Auch in der näheren Umgebung (angrenzende Flurstücke / Nutzungen) befinden sich keine bekannten Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen.

4.7.8 Baulasten

Mit aktuellem Stand des Planverfahrens sind Baulasten für die Flurstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP 204 A nicht bekannt.

4.7.9 Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung (12. BImSchV)

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A wird nach Auskunft des Dezernats 53.1 (Allgemeiner Immissionsschutz und Koordination) der Bezirksregierung Düsseldorf vom 21.11.2018 nicht durch Abstandsempfehlungen von Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) tangiert.

Im Stadtbereich der Stadt Hilden wird gemäß vorliegenden Informationen für zwei Betriebsbereiche eine Abstandsempfehlung des Betriebsbereichs nach Störfall-Verordnung ausgesprochen. Dies betrifft die Betriebsstandorte der Fima Akzo Nobel und der Firma 3M an der Düsseldorfer Straße. Die Standorte sind im Südwesten des Stadtgebietes der Stadt Hilden gelegen. Der maximale Sicherheitsabstand wird mit max. ca. 415 m formuliert (Achtungsabstand 1.000m). Das Plangebiet liegt in einem Abstand von mind. 2,6 km Distanz.

Somit besteht im Hinblick auf § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie – Überwachung der Ansiedlung – keine Betrachtungsrelevanz.

5 BESTANDSSITUATION

5.1 Nutzungsbereich „SO Tennis- und Golfanlage“

Der aktuelle Nutzbereich der „Tennis- und Golfranch Bungert“ umfasst eine Tennissportanlage mit diversen Tennisplätzen in Hallen und im Freien, eine Golfübungsanlage mit verschiedenen Übungsflächen und baulichen Anlagen sowie ein Restaurant „Tennistreff“ mit Biergarten im Bereich des Eingangs zur Tennisanlage sowie der sogenannten „SANDBAR“, einer Sommer-Location für Events unter freiem Himmel sowie Stellplätze und Zufahrten. Dieser Nutzbereich weist eine Fläche von ca. 8,2 ha auf.

Überwiegende Flächen des Plangebiets werden von der 1986 eröffneten WILHELM BUNGERT TENNIS- UND GOLF-RANCH eingenommen, die sich als größte Freizeitanlage für Tennis-, Golf- und Beachsport in NRW präsentiert. Das Areal umfasst eine öffentliche Tennisanlage und Tennisschule mit sechs Hallen- und sechs Außenplätzen bei täglichem ganzjährigem Spielbetrieb (9-22 Uhr). Ergänzt wird das Angebot durch eine Golfanlage (für Einsteiger und Fortgeschrittene) mit einer Übungsanlage für das kurze Spiel (30-70 m) und 25 Abschlagboxen (davon 10 überdacht, beheizt). Auch hier herrscht tagsüber ganzjähriger Spielbetrieb von Montag bis Sonntag.

Das Gelände der Tennis-/ Golfanlage ist in Gänze (incl. der randlichen Spiel- und Freiflächen) eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich.

5.2 Nutzungen im Flächenbereich des heutigen Gastronomiebetriebes

Der Flächenbereich südlich der Tennisanlage wird durch ein Schnellrestaurant (Fa. McDonal´s) bestimmt. Ein eingeschossiges Gebäude, die umgebenden Erschließungsanlagen (Fahrflächen, Stellplätze, etc.), Nebenanlagen sowie die Werbeeinrichtungen entsprechen dem standardisierten Design und der Marke der Firma. Die Nutzungen wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Br. 204 als „Sondergebiet Gastronomiebetrieb“ zugelassen.

Das Schnellrestaurant wird mit Autoschalter von 6.00 bis 24.00 Uhr in den Öffnungszeiten kontinuierlich betrieben. Möglichkeiten für den Verzehr sind innerhalb und außerhalb des Gebäudes gegeben. Die Frequentierung des Schnellrestaurants am Standort Hilden ist als hoch zu bezeichnen. Gäste erreichen die Flächen des Restaurants über die Straße Diekhaus. Mehrheitlich fahren die Gäste mittels Pkw an. Neben Stellplatzflächen, die dem Schnellrestaurant direkt zugeordnet sind, werden Teile der Stellplatzflächen der heutigen Tennis- und Golfranch südlich der Tennishallen mitgenutzt. Entsprechende privat-rechtliche Regelungen liegen vor.

Für den Regelbetrieb sind bis zu 16 Mitarbeiter am Standort tätig. Für die betrieblichen Regelabläufe erfolgen Anlieferungen der Waren durchschnittlich einmal täglich per Klein-LKW. Gleiches gilt für die erforderliche Entsorgung (einmal wöchentlich / zwei-wöchentlich). Emissionen aus Küche und Lobby werden über Lüftungsanlagen geregelt abtransportiert und gereinigt. Anfallende u.a. fetthaltige Küchenabwässer werden mittels Schlammfang mit Fettabscheider ordnungsgemäß gesammelt und regelmäßig entleert.

5.3 Verkehrsinfrastruktur

5.3.1 Individualverkehr

Der Individualverkehr im Plangebiet ist gekennzeichnet maßgeblich durch PkW-Verkehre und durch die An- und Abfahrten der Nutzung um die Tennis- und Golfranch (tagsüber stark verteilt, sehr geringe (untergeordnete) Verkehrsbewegungen) sowie die Pkw-Verkehre zum Schnellrestaurant der Fa. McDonald´s (tags- und nachts bis 24.00 Uhr, mit einzelnen Nutzungsspitzen, deutliche Verkehrsbewegungen). Der Park- und Ride-Parkplatz südlich der Straße Diekhaus ist ebenfalls für diesen Teilbereich des Erschließungssystems von Bedeutung.

Das Plangebiet wird von der Landesstraße L 404 (Gerresheimer Straße), Landesstraße L 282 (Nord-, Westring) und der Bundesautobahn BAB 46 unmittelbar umgeben. Die Geschwindigkeit der Landesstraßen ist auf 70 km/h begrenzt; der Kreuzungsbereich der Landesstraßen ist lichtzeichengeregelt. Nach Auskunft des Landesbetriebs Straßenbau NRW sind auf dem betreffenden Abschnitt des Nordrings gemäß Verkehrszählung 2015 von 5.942 Kfz/Tag und ein Schwerlastverkehr von 391 Kfz/ Tag (entsprechend ca. 6,6 %) zu verzeichnen, während auf dem betreffenden Abschnitt der Gerresheimer Straße 27.098 Kfz/ Tag und ein Schwerlastverkehr von 1.606 Kfz/ Tag (entsprechend ca. 5,9 %) ablesbar sind.

Die BAB 46 mit der Anschlussstelle 27 (AS Erkrath), mit einem Verkehrsaufkommen von 108.682 Kfz/ Tag und einem Schwerlastverkehr von 11.935 Kfz/ Tag (entsprechend ca. 11 %) befindet sich im unmittelbaren nördlichen Nahbereich. Gemäß der Verkehrstechnischen Untersuchung (vgl. Untersuchungen gem. Gutachten Dehmer & Brückner 11/2018) lassen Dauerzählstellen für den nördlichen Hildener Raum (A 46, A 3) signifikante Verkehrssteigerungen erkennen. Auch im Vergleich der Knotenbelastung Nordring/ Gerresheimer Straße sowie Nordring/ Diekhaus für die Jahre 2015 und 2018 ist eine Zunahme der Verkehrsbelastung zu verzeichnen (Verkehrsgutachten Dehmer & Brückner 12/2019).

Um für die beabsichtigten neuen Nutzungen der Festsetzungen im VBP 204A den Individualverkehr hinreichend sicher beurteilen zu können, wurde die heutige Bestandssituation im einen gesonderten Verkehrsgutachten (Dehmer & Brückner 11/2018) aufgezeigt und festgehalten. So wurden ergänzend zu bestehenden Verkehrsdaten eigene Kurzzeitzählungen an den relevanten Verkehrsknoten im Mai 2018 vorgenommen, um die aktuelle Verkehrssituation darstellen zu können. Bezüglich der Einzelergebnisse wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen.

Weitere Grundlagen für die Beschreibung des Individualverkehrs im Bereich des Plangebietes und den angrenzenden Straßen (u.a.) Diekhaus, Nordring und Gerresheimer Straße finden sich in der „Machbarkeitsstudie Gewerbepark Hilden-Nord, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH Köln, 23.03.2016“, dem „Bericht: Leistungsfähigkeitsuntersuchung LSA 407 Westring L 282/Gerresheimer Straße/Nordring L 282, brenner BERNHARD ingenieure GmbH Köln, 07/2018“ sowie den „Bestandsunterlagen der Signalisierung von den Knoten (1)-(3), zur Verfügung gestellt durch Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Krefeld (1;2) und der Stadt Hilden (3)“.

Der seitens des Landesbetriebes Straßen beabsichtige zukünftige Ausbau und Umbau des Autobahnkreuzes (AK) Hilden zur heutigen Bestandssituation ist bekannt. Konkrete Planungen hierzu, die das Plangebiet betreffen, sind nicht bekannt. Dass es ggfs. oder wahrscheinlich eine Änderung der Hauptfahrbahn an der A46 und die Anpassung der Anschlussstelle (AS) Erkrath geben wird, ist seitens des Planungsträgers bekanntgegeben. Inwieweit diese sich räumlich oder inhaltlich darstellen wird, ist nicht konkret bekannt.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Im Bereich der heutigen Nutzungen im Sondergebiet „Tennis- und Golfanlage“ und „Gastronomiebetrieb“ sind diverse Stellplatzflächen vorhanden. Südlich der heutigen Tennis- und Golfranch sind ca. 35 nutzbare Stellplätze für Pkw verfügbar. Im Bereich des Schnellrestaurants sind 37 Stellplätze vorhanden. In Kombination mit den weiteren Stellplatzflächen der Tennis- und Golfranch stehen weitere 42 Stellplätze zur Verfügung.

Südlich der Straße Diekhaus befindet sich zweigeteilt ein Park- und Ride-Parkplatz, der durch die Straße Diekhaus erschlossen wird. Der westliche Teilbereich des P+R - Parkplatzes umfasst ca. 22 Stellplätze für Pkw, der östliche Teil ca. 28 Stellplätze. Die gesamte Anlage ist durch Einzelbäume und Straßenbegleitgrün innerhalb der Stellplatzbereiche aber auch in den nicht nutzbaren Zwischen- und Randflächen stark eingegrünt.

Weitere Stellplätze oder -anlagen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet oder den Übergangsbereichen nicht vorhanden.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über Buslinien der Rheinbahn an das ÖPNV-Netz angeschlossen (Buslinie 781 Hilden-Erkrath-Düsseldorf-Gerresheim und Buslinie 782 Solingen Hbf-Hilden-Düsseldorf-Altstadt).

Die nächstgelegene Haltestelle (Zum Großen Holz) der Buslinien ist unmittelbar an der Gerresheimer Straße Kreuzung Nordring in ca. 150 - 300 m fußläufiger Wegestrecke zum Plangebiet gelegen.

5.3.4 Rad- und Fußwegeverkehr

Das im Umgebungsraum zum Plangebiet vorhandene klassifizierte Straßennetz verfügt - abgesehen der L 282 - über meist einseitig geführte Fuß- und / oder Radwege. Über die weniger frequentierten Straßen Lodenheide und Giesenheide besteht eine Verbindung zur Feierabenderholung in den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich von Hilden und Erkrath, beidseits der Autobahn 46. Auch der Düsseldorfer Stadtwald im Westen ist durch befestigte Wege (Zum großen Holz) erschlossen. Die Verbindung Zum großen Holz – Diekhaus – Lodenheide – Giesenheide ist Teil eines markierten Hauptwanderwegs.

Klassifizierte Radwege oder Radwegerouten bestehen im Bereich des Plangebiets nicht.

5.4 Schallimmission / Lärm

Die heutige Ausgangssituation in Bezug auf Schallimmissionen ist maßgeblich geprägt durch „Straßenlärm“, verursacht durch die nahegelegene bzw. unmittelbar angrenzende Bundesautobahn und die beiden Landesstraßen (Nordring / Gerresheimer Straße). Weitere signifikante Lärmquellen durch Straßenverkehrsflächen oder andere Verkehrsmittel sind im direkten Umgebungsbereich des Plangebietes nicht gegeben.

Signifikante Lärmquellen im Plangebiet, die für schutzwürdige Nutzungen südlich des Plangebietes relevant sind (hier: Wohnbebauung), können auf Grundlage der heutigen Nutzungen in den Sonderveranstaltungen der „SandBar“ der Tennis- und Golfranch (hier insbesondere zu den Abend- und Nachzeiten sowie an den Wochenenden) sowie punktuell auftretend im Fahrverkehr bzw. Verhalten der Gäste im Bereich der Zufahrt zum Schnellrestaurant und des P+R-Parkplatzes zu den Nachtzeiten identifiziert werden. Des Weiteren sind Lärmquellen durch

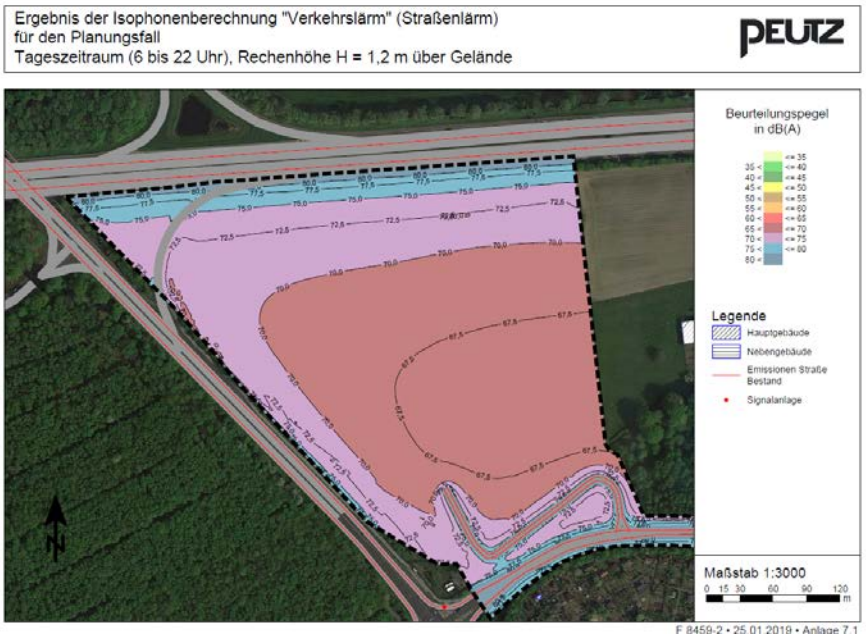
Fahrverkehr auf den Zufahrten zur Tennis- und Golfanlage sowie den südlich der Anlage bestehenden Stellplätzen festzustellen. Die Schallimmissionen durch Anlieferverkehr zum Gastronomiebetrieb und der Tennis- und Golfanlage dürfen als geringfügig in Bezug auf die Gesamtlärmsituation durch Kraftfahrzeuge beurteilt werden.

Die Schallemissionen der heutigen Nutzungen sind in der Beurteilung ihrer Wirkungen (nach TA Lärm) dem „Gewerbelärm“ zuzuordnen. Weitere Gewerbelärmquellen sind – außer im Bereich des Plangebietes – nicht gegeben. Durch die Aufgabe der heutigen Nutzungen „Tennis- und Golfranch / SandBar“ werden die oben beschriebenen Lärmquellen entfallen.

Als erheblich wahrnehmbare „Hauptlärmquellen“ sind jedoch die vorhandenen übergeordneten Verkehrsstraßen anzusprechen, die das Plangebiet von drei Seiten um schließen.

Gemäß des Lärmtechnischen Gutachtens (Peutz Consult Okt. 2019) werden in der Fläche Beurteilungspegel im Mittel von 67 db(A) bis 70 db(A) für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erreicht (Tageszeitraum 6-22 Uhr).

Abbildung 10 Verkehrslärm im Tageszeitraum



Quelle: Lärmgutachten Peutz Consult, Okt. 2019)

Die näheren Berechnungen und detaillierteren Ausführungen zur Bestandssituation sind im oben zitierten Gutachten aufgezeigt.

5.5 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation und das Ortsbild im nördlichen Siedlungsbereich von Hilden wird durch die „trennende“ Wirkung von Gerresheimer Straße und im Wesentlichen dem Nord- bzw. Westring mit zwei unterschiedlich geprägten Stadträumen charakterisiert: südlich der Landesstraßen befinden sich Wohnbebauungen mit mehreren höheren Punktbebauungen (Hochhäuser) im Westen und meist zweigeschossigen Bauweisen im Osten. West- und Nordring begrenzen diese Bereiche der geschlossenen Wohnsiedlungsbereiche im Hildener Norden. Kleingartenanlagen und Grünflächen sind hier angelagert.

Die Wohngebiete bestehen aus allgemeinen bzw. reinen Wohngebieten, bestehend aus Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern mit Privatgärten östlich der Gerresheimer Straße; westlich davon dominiert mehrgeschossige Bebauung und Geschosswohnungsbau mit angegliedertem halböffentlichem Siedlungsgrün. Unterschiedlich breite gehölzbestandene Grünflächen mit integrierten Spiel- und Bolzplätzen dienen der fuß- und radläufigen Verbindung und als Puffer zur stark befahrenen Landesstraße L 282. Nördlich der Landesstraße Nordring befinden sich im Osten gewerbliche Nutzungen im (erweiterten) Gewerbegebiet Giesenheide, Reste der landwirtschaftlichen Nutzflächen um Lodenheide mit einigen kleinen Waldflächenresten sowie das Plangebiet mit der heutigen Tennis- und Golfranch als Sondernutzfläche und dem Schnellrestaurant. Nördlich des Westringes grenzt bis zur Bundesautobahn A46 ein geschlossenes Waldgebiet an (Stadtgebiet der Stadt Düsseldorf).

In den verbliebenen Freiraumbereichen um Lodenheide befindet sich eine kleinere Hofstelle (u.a. mit Schafbeweidung, Gänsehaltung). Weiter östlich, jenseits der Gehölzstrukturen eines geschützten Landschaftsbestandteils, liegt an der Straße Lodenheide eine weitere Hofstelle (mit Pferdehaltung). Hier hat sich darüber hinaus auch der Hundeplatz des Hundevereins SV OHG Hilden-Nord e.V. angesiedelt.

5.6 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet ist aufgrund rahmender Gehölzstrukturen und teilweise Einfassungen durch Wälle nur bereichsweise von Süden her einsehbar. Direkte Blickbeziehungen bestehen jedoch für die im östlichen Nahbereich vorhandene Hofstelle. Abgesehen von einem hohen Ballfangzauns an der Übungswiese, sind baulichen Anlagen (die Tennishallen und auch das Gastronomiegebäude) durch eine vorgelagerte Baumreihe (Birken) sichtverschattet. Weithin in diesem Landschaftsteilraum sichtbar (und auch aus südlich des Nordrings liegenden Wohngebieten wahrnehmbar) sind jedoch die baulichen Anlagen des Werbepylon des Schnellrestaurants (McDonald´s) sowie der Funkmast westlich des Kreuzungsbereichs.

Der Landschaftsteilraum im Umfeld des Plangebietes ist geprägt von Reststrukturen einer ehemaligen zusammenhängenden ruralen Nutzungsstruktur. Waldflächen im Westen und Norden sind durch die überörtlichen Verkehrswege durchschnitten oder begrenzt. Gewerbliche Nutzungen und weitere Sondernutzungen haben den Landschaftsteilraum zusätzlich reduziert und kleinteiliger gegliedert.

Land(wirt)schaftlich geprägte Reststrukturen mit bewaldetem geschützten Landschaftsbestandteil erstrecken sich im östlichen Untersuchungsraum, verinselt durch die BAB 46, die L 282 und dem geplanten Gewerbegebiet Hildener Kreuz. Unterschiedlich breite Gehölzsäume begleiten die Verkehrslinien und grünen diese ein. Auch der nördliche Landschaftsteilraum ist durch einen schmalen Landschaftskorridor entlang des Eselbachs geprägt. Große zusammenhängende Laubwaldforste erstrecken sich im westlichen Bereich des Untersuchungsraums.

5.7 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an den in etwa westliche Richtung entwässernden Hühnergraben, der nur nach Niederschlägen Abfluss aufweist. Der Hühnergraben ist ein Gewässer im Sinne des LWG NRW. Der Graben ist im Bereich des Bebauungsplans etwa 80 bis 100 cm tief und weist hier im Ist-Zustand einige Durchlässe auf, so unmittelbar oberhalb des B-Plangebiets (Rohrdurchlass DN 600) und an der Straße Diekhaus an der Zufahrt zu Mc

Donald´s (Rechteckprofil). Das Gewässereinzugsgebiet des Gewässers ist mit nur ca. 1,3 km^2 vergleichsweise klein. Im Bereich westlich des Durchlasses Straße Diekhaus besteht eine Einleitstelle für Regenwasser aus dem heutigen Bestandsgelände.

Im Baugrundgutachten wird ein Grundwasserstand von 44,80 mü.NN als maßgeblich für die Regenwasserversickerung empfohlen. Für die dreißigjährige Zeitreihe (1974 – 2004) ergibt sich ein mittlerer höchster Grundwasserstand in Höhe von 43,82 mNHN. Nach dem Bodengutachten wird für die anstehenden quartären Sande ein mittlerer Wasserdurchlässigkeitsbeiwert kf von ca. 2,4 * 10 -4 m/s angesetzt.

Gemäß der Erkenntnisse aus dem Bodengutachten können Beeinträchtigungen des Grundwassers durch schädliche Bodenverunreinigungen auf Grund der bisherigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Im Bereich der heutigen Tennis- und Golfranch sowie aus dem Bereich der Flächen von Fa. McDonald´s wird das Regenwasser teilweise gekoppelt in Schächten zur Versickerung gebracht. Die genaue Lage und das System sind nicht bekannt. Überschüssige Regenmengen werden dem Hühnergraben zugeführt.

Die Schmutzwässer der heutigen Tennis- und Golfranch sowie aus dem Bereich der Flächen von Fa. McDonald´s werden im Ist-Zustand gekoppelt über eine Druckleitung an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die nächstgelegenen Anschlussmöglichkeiten der Schmutzwasserkanalisation liegen in ca. 200 Meter Entfernung vom Plangebiet. Das Grundstück ist nicht unmittelbar durch die öffentliche Kanalisation erschlossen.

Medien-, Strom-, Wasser- und weitere Versorgungsleitungen (Gas) sind in der Straße Diekhaus und im angrenzenden öffentlichen Straßenraum (u.a. Landesstraßen) vorhanden. Die Versorgungsleitungen in der Straße Diekhaus sind nur auf die Versorgung der beiden heutigen Nutzer (Tennisranch Bungert und McDonald´s) und deren Nutzungen ausgelegt.

5.8 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenträgerin verfügt im Vorhabenbereich „Unternehmerpark Hildener Tor“ über die für das Vorhaben erforderlichen Voraussetzungen, um Eigentümerin aller erforderlichen Eigentumsflächen durch Erwerb zu werden. Durch die Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit dem wirksamen Durchführungsvertrag werden die beabsichtigten und vorbereiteten Kaufverträge zu den Eigentumsflächen zwischen den heutigen Eigentümern und der Vorhabenträgerin vollzugsfähig und können gesondert umgesetzt werden. Die Grundstücksflächen im Bereich der Schnellrestaurants sind mit derzeitigem Kenntnisstand im Eigentum der Fa. McDonald´s.

Die randlich angrenzenden Flurstücke der Umgebungsflächen im Süden, Westen und Norden sind im Eigentum und Besitz der Stadt Hilden (Verkehrsflächen) sowie der Bundesrepublik Deutschland (Bundesautobahn) bzw. dem Land Nordrhein-Westfalen (Landesstraßen, P+R-Flächen, Kompensationsflächen). Die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.

Auf den Flurstücken im nördlichen und westlichen Teilbereich sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit Erdgasfernleitungsrecht und Kommunikationskabelrecht eingetragen. Des Weiteren besteht ein Schmutzwasserkanalrecht und Wasserleitungsrecht auf diesen Flurstücken, die die Ver- und Entsorgung des heutigen Standortes sicherstellen. Zusätzlich besitzt die Stadt Hilden eine Dienstbarkeit für ein Nutzungsrecht in den heutigen Tennisanlagen für Schul- und Versehrtensport.

6 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Derzeit stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden für die Vorhabenflächen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tennis dar. In dieser Darstellung sind die Sondergebiete „Tennis- und Golfanlage“ (Tennis- und Golf-Ranch Bungert) und „Gastronomiebetrieb“ (heutiger Bereich des Schnellrestaurants) erfasst.

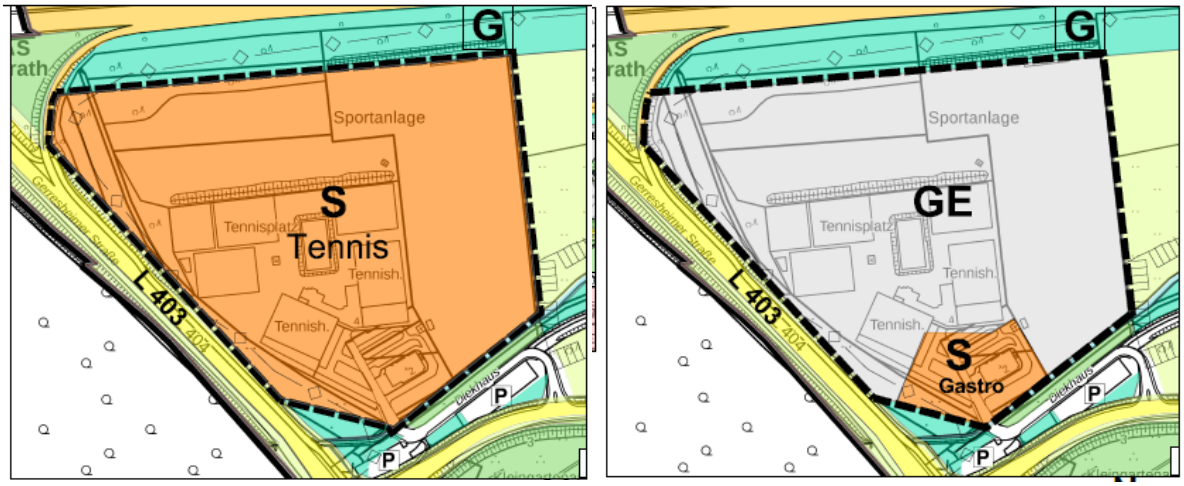
Für den identischen Darstellungsbereich ist mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden beabsichtigt, den Flächenbereich des heutigen Schnellrestaurants als Sonderbaufläche SO „Gastro“ darzustellen. Alle verbleibenden Flächen sollen als Flächen für Gewerbegebiete (GE) dargestellt werden. Die diese Bereiche umgebenden Flächen bleiben in den Darstellungen unverändert. Im Zuge der Vorbereitung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde insbesondere für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert die Vereinbarkeit der beabsichtigten neuen Darstellungen als Gewerbegebiet mit den Zielen der Raumordnung thematisiert und vorlaufend erörtert. Eine Landesplanerische Abstimmung nach § 34 Abs. 1 LPlG NRW mit dem Träger der Regionalplanung ist erfolgt.

Mit Sachstand bisheriger Erörterungen konnte seitens der Plangeberin festgehalten werden, dass die Darstellung unter Berücksichtigung verschiedener vertiefender Aspekte mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein wird. Insbesondere die Aufrechterhaltung und Sicherung des nördlich an die heutigen Sonderbauflächen angrenzenden, als Flächen für Wald darstellten Bereiche zur Bundesautobahn, sind hierbei ein gewichtiger Aspekt. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt gemäß der Darstellungen des aktuellen rechtswirksamen Regionalplans Düsseldorf zudem im Bereich der Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“.

Im Sinne des Freiraumschutzes soll der nördlich angrenzende Freiraum gemäß Ziel 1 (Kapitel 2.1 RPD 2018) und gemäß Grundsatz 7.1-1 LEP NRW erhalten werden. Dies ist auf den nachgeschalteten Planungsebenen sicherzustellen. Ein zusammenhängendes Freiraumsystem ist gemäß der Darstellungen zwischen den ASB im Bereich der Stadt Erkrath im Norden und dem ASB der Stadt Hilden zu sichern und in seinen Funktionen aufrecht zu halten. Seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gemäß LEP NRW gesichert und entwickelt werden. Weiterhin ist der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Abbildung 11 Beabsichtigte 52. Änderung des FNP der Stadt Hilden

Bisherige Darstellung im FNP *Beabsichtige Darstellung*



(Quelle: Stadt Hilden Nov. 2018)

Die nördlich des Änderungsbereiches befindlichen Teile des Plangebietes im VEP und die weiteren Umgebungsflächen sind Bestandteil der Darstellung „Zentraler Grünzug Rheinauen / Bergische Waldterrassen“ (gemäß Beikarte 4C).

Der Inhalt der beabsichtigten 52. FNP-Änderung gestaltet sich wie folgt:

Innerhalb des ca. 8,3 ha großen Planbereichs der 52. FNP-Änderung sollen die bisherigen Darstellungen durch folgende Darstellungen auf Grundlage von § 5 Abs. 2 BauGB geändert oder ersetzt werden:

+ Rücknahme der Darstellung Sonderbaufläche SO „Tennis“
+ Darstellung einer Sonderbaufläche SO „Gastro“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO im Bereich der bestehenden, identischen Nutzungen
+ Darstellung einer Fläche für Gewerbegebiete GE gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Folgende nachrichtliche Übernahmen sind im Flächenbereich der beabsichtigten 52. FNP-Änderung zu entnehmen:

+ unterirdische Leitungsstränge einer Ferngasleitung G für Hauptversorgungsleitungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 204A in Verbindung mit den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 wird entsprechend aus der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Insofern besteht auch für den Bebauungsplan Nr. 204A eine Vereinbarkeit der Darstellungen mit den Zielen der Raumordnung.

7 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

7.1 Ziele und Zwecke der Planung

Für die Stadt Hilden besteht das grundsätzliche Ziel, die Flächenbereiche der heutigen Tennis- und Golfanlage städtebaulich neu und für die Stadt Hilden zukunftsorientiert zu ordnen und zu entwickeln.

Maßgebliches Ziel dieser Neuordnung ist, die Flächen für bedarfsorientierte und räumlich adäquate gewerbliche Nutzungen und Zwecke zu entwickeln und die planungsrechtliche Grundlage für einen „Büro- und Gewerbepark“ im Sinne eines Gewerbegebietes zu schaffen. Die Ziele für die bisherigen, als Sondergebiet „Tennisanlage“ und Sondergebiet „Golfübungsanlage“ festgesetzten Flächenbereiche, sollen aufgegeben werden.

Weiteres Ziel für die Neuordnung ist die Einbeziehung und Sicherung des südlich anschließenden Sondergebietes „Gastronomiebetrieb“ (Standortbereich Firma McDonald´s). Durch die Änderungen im Bereich der heutigen Tennis- und Golfanlage sind auch für diesen Teilbereich räumliche und inhaltliche Änderungen verbunden.

Mit der Neuordnung des Gesamtbereiches nördlich der Straße Diekhaus wird eine Um- und Neugestaltung der Erschließung des Standortbereiches erforderlich werden. Zweck der Planung ist, hier eine leistungsstarke Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege zu schaffen und diese bauleitplanerisch zu sichern.

Um diese Ziele erreichen zu können, soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der den gesamten Standortbereich umfasst. Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (hier VBP Nr. 204A) soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan (hier: VEP Nr. 22) für den notwendigen Flächenbereich und die Erschließung des beabsichtigten Büro- und Gewerbeparks aufgestellt werden. In den weiteren Flächen des beabsichtigten Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes würden die erforderlichen Regelungen und Festsetzungen für das Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ getroffen sowie Festsetzungen im öffentlichen Straßenbereich und verschiedene nachrichtliche Übernahmen vorgenommen.

7.2 Rahmenbedingungen

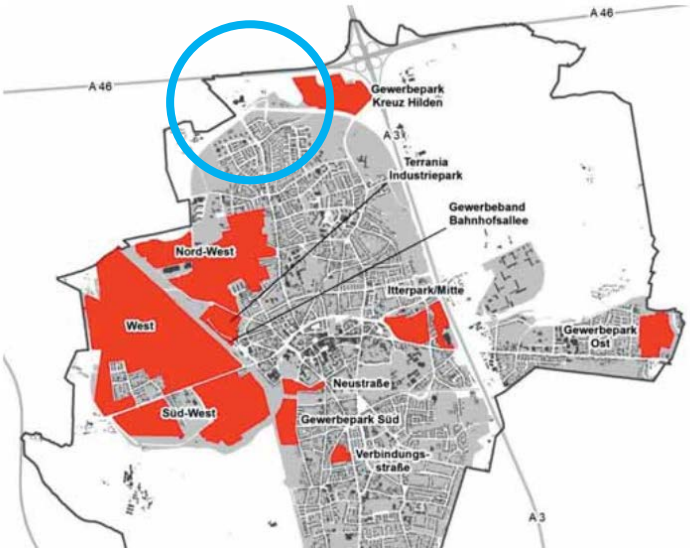
Durch die Aufgabe heutiger Nutzungen steht am Standortbereich eine ca. 6,5 ha große, für andere Nutzungen geeignete Fläche im Norden des Stadtraumes der Stadt Hilden potentiell zur Verfügung. Durch diese grundlegende Rahmenbedingung lassen sich städtebaulich wünschenswerte und notwendige Weiterentwicklungen für die Stadt Hilden umsetzen.

Die besonderen standörtlichen Rahmenbedingungen lassen nur gewisse Zielstellungen einer Weiterentwicklung zu. So scheiden empfindliche Nutzungen (wie z.B. Wohnbauflächen) durch die vorherrschende Lärmsituation und die Lage aus. Bedarfe für großflächige Sondernutzungen für den Gemeinbedarf sind ebenfalls nicht gegeben. Besondere kulturelle oder für den Sport orientierte Einrichtungen, die hier standörtlich sinnvoll eingegliedert werden könnten, bestehen ebenfalls nicht.

Die äußeren Rahmenbedingungen am Standortbereich zeigen hingegen eine hohe Eignung für eine bedarfsgerechte und zielführende Orientierung im Sinne gewerblicher Nutzungen auf.

Wie bereits im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept des Kreises Mettmann (2009) aufgezeigt, besteht ein ständig wachsender Bedarf an real aktivierbaren, gewerblich nutzbaren Flächen im Kreis Mettmann und der Stadt Hilden, bei gleichzeitiger Zunahme der Nachfrage und veränderter Marktsituation. Der ungebrochene Zuwachs von Beschäftigten im Dienstleistungssektor in der Stadt Hilden als auch die stete Zunahme in Gewerbegebieten mit Firmen, welche Handel und Dienstleistungen betreiben, wird betont.

Abbildung 12 Gewerblich genutzte Flächen in Hilden (Übersicht)



(Quelle: Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Mettmann)

Gleichzeit wird aufgeführt, dass „die ohnehin schon eingeschränkten Möglichkeiten zur Schaffung neuer Gewerbeflächen der Kommunen zusätzlich durch Schwierigkeiten bei der Flächenreaktivierung verschärft“ werden. Als Fazit wird gefordert, „ein qualitativ hochwertiges Flächenangebot vorzuhalten, welches das notwendige Maß nicht unter- sowie das verträgliche Maß nicht überschreitet“.

Für die Stadt Hilden wurde ein Flächenbedarf an gewerblich nutzbaren Flächen von ca. 1,75 ha / a ermittelt (17,5 ha in 10 Jahren). „Die notwendigen Flächenneuentwicklungen sind daher auf die Standorte zu lenken, die sich für die angestrebte gewerbliche Nutzung optimal eignen, wertvolle Freiräume schonen und Nutzungskonflikte weitestgehend ausschließen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sollte besonderes Augenmerk auf eine flächensparende Konzeption der Baugebiete gelegt werden“.

Die im beabsichtigten Bebauungsplan zu Grunde liegenden Flächen erfüllen diese Rahmenbedingungen und Zielsetzungen insbesondere, da nicht nur eine „Konversionsfläche“ aktiviert wird, sondern auch räumlich ein geeigneter Standort gegeben ist, der wiederum für andere Nachnutzungen nur eine geringe Eignung aufweist.

7.3 Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept ist in zwei Teilen aufgebaut. Zum einen die Neuordnung bzw. Umwidmung von bisherigen Nutzflächen. Zum anderen ist ein Erhalt der heutigen städtebaulichen Nutzungen und deren Substanz bzw. der Umbau von Teilflächen angedacht.

Die Flächenbereiche der Neuordnung beziehen sich ausschließlich auf die eigentlichen Konversionsflächen (Rücknahme der Nutzung / baulichen Anlagen der „Tennis- und Golfranch“).

Für diese Teilfläche (Gewerbegebiet GE) sieht das städtebauliche Konzept eine klare und einfache Gliederung der gewerblichen Nutzflächen vor, welches ein multifunktionales Nutzungs- und Vermarktungskonzept für die späteren Nutzer widerspiegeln soll. Hierbei ergibt sich auf Grund des Vorhabenbezugs auch eine gewisse Ausrichtung für die Vorhabenträgerin.

Um innerhalb des zur Verfügung stehenden Grundstücksbereiches eine Neuordnung herzustellen, ist zunächst die Realisierung einer neuen Zufahrt zum Grundstück unerlässlich. Die heutige Lösung über die Straße Diekhaus mit der heutigen Zufahrt ist nicht tragfähig. Eine neue Zufahrt im Südosten von der Straße Diekhaus aus (und unter Maßgabe des leistungsstarken Umbaus derselben) ist Grundvoraussetzung. Andere sinnvolle oder genehmigungsfähige Alternativen bestehen nicht. Von daher richtet sich das städtebauliche Konzept an dieser maßgeblichen Vorgabe zur Erschließung aus.

Für die gewerblichen Nutzungen (und deren zulässigen bzw. tätigen Firmen) wird eine geschlossene überbaubare Fläche angeboten, die zentral in der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche liegt (mit Mindestfläche und maximal überbaubarer Fläche). Hier kann (gemäß der Absicht des Vorhabenträgers) ein geschlossener Hallenkörper mit angegliederten Büro- und sonstigen Nutzungen vorgesehen werden, den die Vorhabenträgerin im Sinne eines multifunktionalen Büro- und Gewerbeparks betreiben will. Eine Gliederung in Einzelflächen oder Teilflächen und damit in Einzelgebäude oder -nutzflächen wird gemäß dieser Absicht nicht vorgenommen.

Dieser Grundidee der wandelbaren Nutzflächen folgend, ist das städtebauliche Konzept im Weiteren so ausgelegt, dass die notwendigen Funktionen der inneren Erschließung, der Andienungen und der weiteren Nutzungen sich an eine gebündelte überbaubare Fläche bzw. den Hallenkomplex angliedern und sich von dort aus entwickeln. Dies betrifft insbesondere die Fahr- und Rangierflächen zur Andienung der Hallen (hier würden nach Konzept der Vorhabenträgerin sogenannte „Ladehöfe“ (als Tiefhof) ausgebildet), die Positionierung der Geschäftsraume der jeweiligen Firmen in einzelnen Büroelementen (sogenannte „Cubes“) sowie die grundsätzliche Trennung der Fahrverkehre und die Bündelung der notwendigen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung.

Als wichtiges städtebauliches Element ist die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und stadtgestalterisch ansprechenden Wirkung des Gebäudekomplexes (vor allem) nach Westen (und Süden) hervorzuheben. In Bezug auf die Einsehbarkeit und Wahrnehmung der Nutzflächen ist die Ansicht von der Gerresheimer Straße aus wesentlich. Hier bedarf es einer hinreichenden architektonischen Würdigung der besonderen Lage und Ansicht. Eine nicht wertgebende, „triste“ Ansichtsfläche bzw. Fassade einer Gewerbehalle scheidet aus.

Um dem Rechnung zu tragen und um – von Norden kommend - dem „Zufahrtstor“ nach Hilden in der städtebaulichen Präsenz Ausdruck zu geben, sollte angestrebt werden, die westlichen Ansichtsflächen durch eine mehrgeschossige Fassadenfläche zu gliedern (z.B. durch Büronutzungen). Damit kann insbesondere die notwendige räumliche Wirkung (durch Höhe, Gliederung und Gestalt) des Gebäudes erzielt werden. Eine entsprechende Nutzungsgrenze wird im östlichen Teil der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan vorgesehen, worin eine höhere Oberkante der baulichen Anlagen zulässig ist.

Die durch Eingrünung und Bestandstrukturen im Norden und Osten sichtverschatteten Gebäudeflächen bedürfen hingegen nicht der zusätzlichen Gestaltform und können analog der übrigen Hallenarchitektur eingebunden werden.

Neben Gliederung, Lage und Wirksamkeit des möglichen Gebäude- bzw. Hallenkomplexes im städtebaulichen Kontext wird im städtebaulichen Konzept die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt, um eine sichere und verträgliche Einbindung in den Stadtraum und den örtlichen Übergang zum Landschaftsteilraum sicherzustellen. Hier bedarf es der moderaten Höhe, da die umgebenden und angrenzenden (Grün-)Strukturen Höhen von 12-15 m im Mittel vorgeben.

Abbildung 13 Städtebauliches Konzept

(Quelle: Planung Vorhabenträgerin LogProject I Hilden GmbH)

Von daher wird eine Höhe des Hallenbereiches (Dachflächen Attika) von 12-13 m Höhe über Flur nicht überschritten. Für den westlichen Gebäudeteil (Dachkante Büronutzungen) werden ca. 13 m über Flur angestrebt und im Bereich eines – aus optischen Gründen angemessenen - zentralen zusätzlichen Staffelgeschosses ca. 17,5 – 18 m.

Neben den Zielen und Entsprechungen der städtebaulichen Zielkonzeption wurden die erforderlichen Aspekte des grünordnerischen Konzeptes zueinander abgestimmt und in den Gesamtvorschlag eingebunden. Wesentliches Ziel im grünordnerischen Konzept ist die Gliederung der randlichen Nutzflächen durch Grünstrukturen und grüngeprägte Freiflächenanteile sowie die Eingrünung der gewerblichen Flächenbereiche in den Außenbereich, hier respektive nach Osten.

Innerhalb des Gewerbebereiches werden Freiflächen als Grünflächen gestaltet, die die gewerblichen Nutzungen gliedern. So werden gemäß des Vorhabens der Vorhabenträgerin um die vorgelagerten Bürogebäude („Cubes“) Freiflächen konsequent offen gehalten und begrünt. Die Begrünung erfolgt dort u.a. mit einer reihenartigen Baumpflanzung je Gebäudeeinheit.

Dadurch wird eine Teilgliederung der ca. 200 m langen Gesamtansicht des mittelhohen Hallenkomplexes im Süden wie im Norden erreicht.

An den südlichen, sonnenexponierten Fassadenflächen werden in Teilabschnitten Fassadenbegrünungen vorgenommen. Im Vorhaben der Vorhabenträgerin werden die Dachflächen der vorgelagerten Bürogebäude und des westlich Gebäudekomplexes – wie auch alle Nebenanlagen mit Dachflächen - mittels Dachbegrünungen eingebunden.

Die notwendigen Stellplatzanlagen für Pkw werden durch Einzelbaumstellung gestalterisch eingebunden und begrünt und werden ökologisch gesehen mittels versickerungsfähigen Ausgestaltungen der Oberflächen der Stellflächen optimiert. Die notwendigen Stellplatzanlagen sind gemäß des Vorhabens der Vorhabenträgerin an drei Stellen im Süden und vor allem im Westen gebündelt vorgesehen. Die Begrünung der Stellplatzflächen im Westen dient dort zudem der optischen Einbindung zur Gerresheimer Straße und zur stadtgestalterischen Gliederung dieser Übergangszone.

Linienhafte Freiflächen entlang innerer Verkehrsflächen werden ebenfalls für eine Gliederung und räumliche Strukturierung genutzt, in dem hier vertikale Grünelemente (wie Baumreihen oder Hecken) vorgesehen werden. Zur östlichen Grenze wird eine Eingrünung vorgenommen, um die östlichen baulichen Anlagen (z.B. Hallen) gegen die Wahrnehmung aus der Landschaft einzubinden und um eine Vernetzung mit den Wald- und Gebüschstrukturen in Norden und Süden sicherzustellen. Die Breite des als freiwachsende Baum-Straumhecke konzipierten Streifens wird ca. 4-4,5m (bis 6m, in Teilen breiter) betragen. Die aufgehenden Wandflächen werden auf der durchlaufenden, bis zu ca. 120 m langen ostexponierten Fassadenfläche fast durchgängig mit Fassadenbegrünungen optisch zum Landschaftsraum eingebunden.

Die Flächenbereiche im Norden, die derzeit durch Gebüsche und waldartige Strukturen geprägt sind, bleiben erhalten und werden im Übergang zu den neuen Nutzflächen umgebaut und umgestaltet, so dass diese Freiflächen nachhaltig gesichert werden können. Zusätzliche Abstandsflächen zu den angrenzenden privaten Waldflächen der Vorhabenträgerin werden nicht vorgesehen.

Vergleichbare Übergangsflächen im Westen zur Gerresheimer Straße bleiben unberührt, da diese im Eigentum bzw. unter Verfügungshoheit des Landesbetriebes Straßen NRW stehen. Die bestehenden Baumreihen im Süden des Plangebietes am Hühnergraben bleiben - bis auf Stellen der notwendigen Einfahrt und der Ableitung des Regenwassers – ebenfalls unberührt.

Im Bereich der Bestandsflächen des Schnellrestaurants (McDonald´s) sind keine unmittelbaren Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen. Die bestehende Struktur und Begrünung bleibt erhalten. Im nordwestlichen Teil dieser Flächen wird lediglich die heutige Stellplatzsituation neu organisiert (Liegenschaften) und eine Trennung der Nutzungen (Sondergebietsfläche zu Gewerbegebiet) vorgesehen.

Die notwendigen Umbaumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Erschließung (hier: im östlichen Teil der Straße Diekhaus und an der Landestraße L 282 Nordring) sind kleinteilig bzw. erfolgen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und bedürfen keiner grünordnungsplanerischen Konzeption.

7.4 Planungsalternativen

Für die Plangebietsfläche und hier insbesondere die „Konversionsfläche“ (heutiges Sondergebiet SO „Tennis- und Golfanlage“) wurden Alternativen für die Art der Nutzungen betrachtet.

Auf Grundlage der Rahmenbedingungen sowie der bestehenden städtebaulichen Erfordernisse in der Stadt Hilden wurde herausgestellt, dass die gewählte Nutzungsart einer gewerblich orientierten Nutzung am Standortbereich zielführend und nachhaltig ist. Näheres wurde in Kap. 7.2 Rahmenbedingungen erläutert und ist entsprechend der Absichten aus dem Flächennutzungsplan konsistent entwickelt.

Für die örtlichen baulichen Alternativen ist auf das Gesamtkonzept der Vorhabenträgerin zu verweisen. Grundsätzliche Alternativen haben zu berücksichtigen, dass das Nutzungskonzept auf wandelbare, multifunktionale Zuschnitte innerhalb von vermietbaren Gewerbeflächen abzielt, die innerhalb eines zentralen überbaubaren Bereiches (z.B. Hallenkomplex) gebündelt angeboten werden sollen. Den örtlich dementsprechend möglichen baulichen Alternativen wurde durch ein Mindest- und ein Maximalmaß der überbaubaren Flächen entsprochen. Dem Vorhaben der Vorhabenträgerin entsprechend werden keine grundsätzlich anderen Alternativen beabsichtigt.

Die räumliche Anordnung der baulichen Anlagen wurde im Vorfeld der konkretisierenden Planung auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen verschiedenen Lösungsansätzen und Planungsalternativen unterzogen. Hierbei wurden - neben dem aktuellen Vorschlag „Hallenkomplex in Ost-West-Ausrichtung“ - Lösungen in Nord-Süd- oder „gedrehter“ Ausrichtung betrachtet. Auf Grund des Zuschnittes der Liegenschaft und des verkehrlichen Einbindepunktes im Südosten musste festgestellt werden, dass entweder notwendige Gebäude und Gebäudegröße als ein Komplex nicht platziert werden konnten oder nicht nutzbare Restflächen und nicht verwertbare Grundstücksteilflächen in überproportionalem Maße entstanden sind.

Eine ebenfalls belastbare bzw. hohe Auslastung der Fläche und damit ein gesamträumlich flächensparendes Konzept konnte alternativ nicht entwickelt werden. Dem Rechnung tragend wurde die vorliegende Planungsvariante näher betrachtet und planerisch in den Einzelelementen vertiefend ausgearbeitet.

Für die Flächen des Sondergebietes SO „Gastronomiebetrieb“ sind keine Erfordernisse für Planungsalternativen erkennbar bzw. gegeben. Hier sind ausschließlich der heutige Bestand und die planungsrechtlichen Voraussetzungen planerisch zu sichern.

In Bezug auf Alternativen der äußeren Erschließung sind diese zu verneinen, da – außer von der Landesstraße L282 „Nordring“ über die Straße Diekhaus – keine weiteren genehmigungsfähigen, privatrechtlich lösbare, verkehrstechnisch und -planerisch tragfähigen oder kostentechnisch vertretbaren Erschließungsmöglichkeiten existieren.

Direkte Anbindungspunkte von der Vorhabenfläche aus an den Nordring, die Gerresheimer Straße oder die Bundesautobahn A46 sind nicht gegeben. Eine optionale Erschließung von Osten über bestehende Freiflächen finden bis in den Bereich des Gewerbegebietes Giesenheide keine leistungsfähigen Erschließungsstraßen oder Einbindungspunkte (weder an den Nordring noch die Straße Giesenheide oder die Straße Nordpark).

7.5 Bebauungs- und Architekturkonzept des Vorhabenträgers

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans hat die Vorhabenträgerin ein dezidiertes Planungskonzept zur nachhaltigen Nutzung der gewerblichen Flächen entwickelt, dem folgend ein Konzept für eine adäquate Bebauung erarbeitet und einen Vorschlag für die konkrete Architektur eingebracht wird. Diese konkrete Planungsabsicht der Vorhabenträgerin ist

in allen Teilen und erforderlichen Details im Durchführungsvertrag als Teil des VBP 204A vertraglich in Bezug auf die verbindliche Absicht zur Umsetzung vereinbart.

Das Nutzungskonzept unterscheidet sich von den in Gewerbegebieten üblichen Vorgehensweisen der Einzelflächenaufteilung durch die Tatsache, dass die Vorhabenträgerin innerhalb der bebauten Flächen und innerhalb eines Hallen- und Bürokomplexes Flächenbereiche an Gewerbetreibende und Firmen multifunktional zuteilen und variabel verändern kann. Die Zuteilungen sind in der Bebauung und Architektur so ausgelegt, dass eine Veränderung nach Bedarf und zeitlich fortschreitend problemlos möglich ist.

Von daher wird baulich eine „Hülle“ geplant, die die Nutzungen und gewünschten Zuteilungen aufnehmen kann, das heißt, die Zuteilungen sind nicht – üblicherweise vorgegeben - starr oder statisch. Innerhalb des Gebäudekomplexes und dessen Nutzungseinheiten werden also die Zu- und Aufteilungen vorgenommen. Die äußere Hülle und Gesamtarchitektur bleiben unberührt und bedürfen nicht der Veränderung.

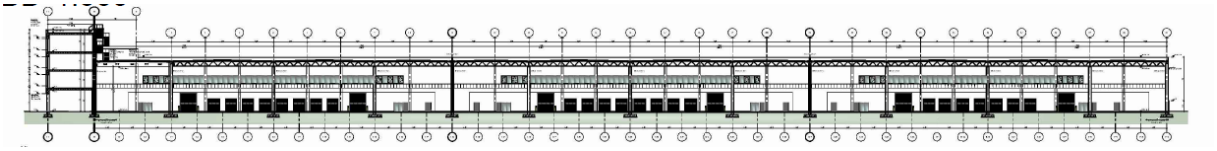
Abbildung 14 Architektonisches Konzept: „Südost“

(Quelle: Planung Vorhabenträgerin LogProject I Hilden GmbH)

Um den beabsichtigten gewerblichen Nutzungen bzw. den Gewerbetreibenden adäquaten Raum zu verschaffen, sieht das Architekturkonzept ein in sich geschlossenes, mittelhohes Hallengebäude vor. Der Baukörper ist in der Grundform rechteckig und in Ost-West-Richtung mittig in der zur Verfügung stehenden Liegenschaftsfläche positioniert. Es werden in der Halle sogenannte „Units“ flexibel gebildet, die die Halleninnenfläche unterteilen.

Die Hallenfläche ist eingeschossig, ist nicht unterteilt und hat eine Gesamtgrundfläche von ca. 30.184 m2. Die lichte Höhe der Halle (ab OK Hallenboden) beträgt ca. 10,5 m; die Dachoberkante (Attika) wird bei ca. 12,7 m liegen.

Abbildung 15 Architektonisches Konzept: „Schnittzeichnung Ost-West“



(Quelle: Planung Vorhabenträgerin LogProject I Hilden GmbH)

Der Hallenkomplex erhält an der Nord- und Südseite je drei gebündelte Zufahrtsbereiche mit Toren und Ladehöfen mit vorgeschalteten Fahr- und Rangierflächen. Die Tore sind so angeordnet, dass die in Lage und Höhe sowohl für Pkw, Kleintransporter oder LKW unterschiedlicher Größe andienbar sind.

Die Zufahrten zu den Ladeflächen liegen in Teilen so tief (8 Stück je Zufahrtbereich), dass die Ladefläche der Fahrzeuge und der Hallenboden höhengleich sind („Tiefhof“). Zwei Torbereiche (je links und rechts des Tiefhofes) liegen mit der Fahrfläche höhengleich zum Hallenboden. Die Nutzungsmöglichkeiten je Zufahrtsbereich sind von daher multifunktional ausgelegt. Die Halle wird im ersten Obergeschoss (oberhalb der Zufahrten) zur Fassade hin ausgerichtet eine sogenannte „Mezzanine“ erhalten, einen gangartigen Umlauf, der die Hallenteilflächen auch innerhalb der Halle selbst erreichbar macht. Die Fläche der Mezzanine wird ca. 5.985 m2 umfassen. Die Flächen sind durch durchgehende Fensterreihen belichtet.

Um den Gewerbetreibenden Geschäftsräume an den „Units“ der Halle anbieten zu können, werden am Hallenkomplex auf der Nord- und der Südseite je drei Bürogebäude, sogenannte „Cubes“ bereitgestellt bzw. angeboten. Diese „vor“ die Halle gestellten Einzelgebäude haben zwei Geschosse und werden im Erdgeschoss eine Nutzfläche von ca. 175-180 m2 aufweisen, im 1. Obergeschoss analog ca. 165-170 m2.

Abbildung 16 Architektonisches Konzept: „Vogelperspektive „Süd“

(Quelle: Planung Vorhabenträgerin LogProject I Hilden GmbH)

Die „Cubes“ erhalten ein Flachdach und werden in der Höhe der Attika ca. 2,5 m unterhalb der OK der Halle angebunden. Durch die besondere Farbgebung der Fassade (hier: dunkel-rotfarben) kann zum Hallenkomplex (graufarben) eine räumliche und strukturelle Gliederung der Hallenfront erreicht werden.

Neben den baulichen Elementen zum zentralen Hallenkomplex ist für die Westseite des Gebäude eine gesonderte architektonische Gestaltung in Verbindung mit der Anordnung von Nutzflächen für Büronutzungen sowie den oben dargelegten besonderen städtebaulichen Anforderungen für das Stadtbild vorgenommen worden. Westlich an den Hallenkomplex angegliedert werden Räumlichkeiten für Büronutzungen und Verwaltung auf drei Ebenen angeboten (1. OG, 2. OG und im Staffelgeschoss 3.OG).

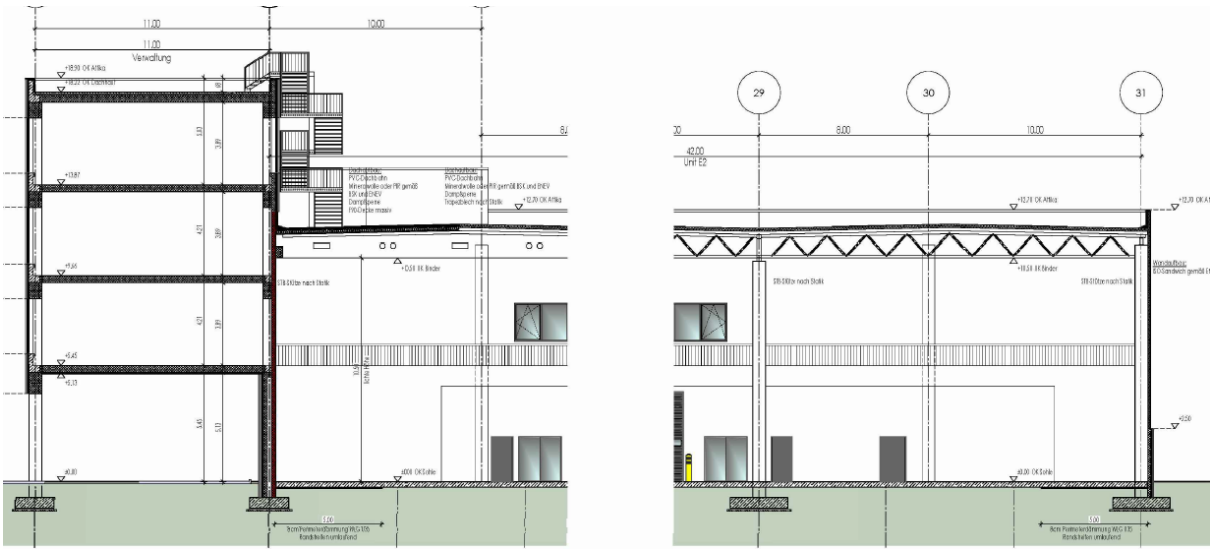
Abbildung 17 Architektonische Konzept „Ansicht Nordwest“

(Quelle: Planung Vorhabenträgerin LogProject I Hilden GmbH)

Die Erdgeschossebene bleibt frei. Hier werden nur die notwendigen Zugänge (Treppenhäuser mit Fahrstuhl) sowie unterhalb des 1. OG Stellplätze zugeordnet. Die Höhe des Fußbodens ersten OG ist höhengleich zur Mezzanine und dem 1. OG der Cubes vorgesehen. Damit ergibt sich auf dieser Ebene ein barrierefreier sowie kompletter Umgang in allen Teilen des Gebäudekomplexes.

Die Nutzflächen für Büro und Verwaltung dieses Bauteiles werden im 1. OG ca. 1.074 m2 betragen, eben so viel im 2. OG. Im Staffelgeschoss des 3. OG können ca. 666 m2 angeboten werden.

Abbildung 18 Architektonisches Konzept: „Schnittzeichnung Büro Westseite und Halle“



(Quelle: Planung Vorhabenträgerin LogProject I Hilden GmbH)

Um für diese (Büro-)Nutzflächen auch Außenflächen anbieten zu können, wurden in Verbindung mit einer Lösung der gestalterischen Einbindung des Hallenkomplexes an der westlichen Stirnseite, dreieckförmige Außenterrassen an Nord- und Südseite im 1., 2. und 3. OG orientiert. Diese setzen die Architektursprache der West-Fassade fort und umfassen die Eckbereiche der Fassade des Hallenkomplexes.

Eine helle, weißfarbene Grundgestalt in der Farbgebung, ruhige Fensteranordnungen und eine zurückhaltende Farbgebung der Rahmen sowie eine punktuelle Akzentuierung einzelner

Fenster ermöglichen ein zeitgemäßes und eigenständiges, jedoch unaufdringliches und dem Stadtraum angemessenes Architekturbild.

Notwendige innere Fahr- und Erschließungsflächen werden getrennt nach Andienung der Hallenbereiche und der westlichen Büronutzflächen angeordnet. Der Zielverkehr zum Hallenkomplex wird unmittelbar nach der Zufahrt von der Straße Diekhaus aus gesondert vor die Hallenzufahrtsbereiche im Norden und Süden geführt. Die Erschließung für die Büronutzungen an der Westseite wird über eine abgetrennte Erschließungsstraße geführt, um die jeweiligen Fahrverkehre konfliktarm bewältigen zu können.

Für den ruhenden Pkw-Verkehr sind im Süden zwei und im Westen eine große begrünte Stellplatzanlage vorgesehen. Die Bereiche im Süden verfügen über 23 bzw. 43 Stellplätze, der im Westen 181 Stellplätze. Von daher sind derzeit ca. 247 Stellplätze für Pkw vorgesehen.

Für Lkw sind entlang der Fahr- und Rangierflächen im Norden und Süden ca. 280 m Aufstellflächen in Summe vorgesehen. Unter Maßgabe einer wirksamen Länge je Fahrzeug von ca. 19-20m können mindestens ca. 15 Lkw (Sattelzug) ergänzend aufgestellt werden. Die eigentlichen Aufstellflächen für Lkw befinden sich in den Ladehöfen (ca. 60 Aufstellflächen).

Für den fußläufigen Verkehr werden entlang der Erschließungsstraße im Süden gesondert Gehwegflächen geführt. Um die Büroflächen der sogenannten „Cubes“ werden ebenfalls reine Gehwegflächen angelegt. Für den Radverkehr werden an zwei Stellen gesonderte, überdachte Abstellplätze für Fahrräder angeboten.

Notwendige technische Einrichtungen werden in Form von niedrigen Nebengebäuden für die Brandschutzanlagen (Sprinklerzentrale, incl. eines oberirdischen, zylindrischen Löschwassertankes) sowie die Übergabe von Medien zur Versorgung (Strom etc.) gesondert im Übergang zu Hauptzufahrt gebündelt errichtet. Weitere technische Einrichtungen für die Entsorgung (hier für das Schmutz- und Regenwasser) werden am Südrand der Grundstücksfläche in Übergang zum Hühnergraben als unterirdische Anlagen hergerichtet.

8 FESTSETZUNGEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 204A UND HINWEISE

8.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204a ist nach § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung mittels Planzeichen 15.13 der PlanzV abgegrenzt (vgl. auch Abb. 3 Kap. 1.2). Dabei erfolgte die Abgrenzung zur Erfassung aller Flurstücke bzw. Flurstücksteile, die von der Planung betroffen sind.

Im Geltungsbereich des VBP sind die Flächenbereiche für den Vorhaben- und Erschließungsplan, die Flächen des Sondergebietes, die Randflächen mit nachrichtlichen Darstellungen sowie die Umbauflächen der Verkehrsflächen der Landesstraße erfasst.

8.2 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Der beabsichtigte Bebauungsplan soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP 204A nach § 12 Abs. 3 a BauGB erlassen werden. Damit wird seitens der Stadt Hilden nicht nur von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nicht nur statt eines herkömmlichen (die bauliche Nutzung abstrakt festsetzenden) Bebauungsplanes einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen, der das Baurecht für nur ein einziges bestimmtes Vorhaben schaffen soll. Nach § 12 Abs 3 a BauGB ist eine Art Mischform zwischen herkömmlichem und vorhabenbezogenem Bebauungsplan zulässig.

Demnach ist es erlaubt, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen, sondern auch die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag (gegebenenfalls auch Vorhaben- und Erschließungsplan) auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Später kann dann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zur Planänderung leichte Änderung des Durchführungsvertrags die Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen der getroffenen Festsetzungen modifiziert werden. Die Anwendung zielt darauf ab, eine flexiblere Handhabung des Planungsinstruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ermöglichen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs 3 a wird ermöglicht, dass für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 Abs. 1 (1) BauGB eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein für zulässig erklärt wird. Nach der auch von der Rechtsprechung vertretenen Auffassung kann die Stadt ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung festsetzen und hierbei auch von den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch machen. Dies folgt daraus, dass § 12 Abs. 3 a ohne Einschränkungen vorsieht, dass die allgemeine Festsetzung der baulichen oder sonstigen Nutzung „durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung“ erfolgen kann.

Die Stadt kann aber auch über diese Möglichkeiten hinaus die in einem Baugebiet nach der BauNVO zulässigen Nutzungen weiter einschränken oder vergleichbar einem Sondergebiet ausdehnen. Dies gilt auch, wenn im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt worden ist. Der Typenzwang oder die Beschränkungen der Differenzierungsmöglichkeiten durch § 1 BauNVO gelten im Falle des § 12 Abs. 3 a BauGB nicht.

In Verbindung mit den entsprechende allgemeine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. den beschriebenen Nutzungen ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der das Vorhaben so konkret beschreibt, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet (Gebot der inhaltlichen Kongruenz zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag). Die Inhalte müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen.

Die Festsetzung eines Baugebiets oder einer sonst allgemein zulässigen Nutzung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nur zulässig, wenn zugleich in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, wobei Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zulässig sind.

8.2.1 Art baulichen Nutzung

Für die Bereiche mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist innerhalb des Geltungsbereichs des VBP zwischen dem Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ und dem Gewerbegebiet GE als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu differenzieren.

Gewerbegebiet GE

Als planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO) werden die Flächen des eigentlichen Vorhabens entsprechend der Planungsziele als Gewerbegebiet GE im Sinne der BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung wird der Planungsintention entsprochen, die Flächen für eine gewerbliche Entwicklung insbesondere bereits ortsansässiger Betriebe, aber auch neuer Betriebe der Gesamtentwicklung in der Stadt Hilden und im Kreis Mettmann zur Verfügung zu stellen.

Das Gewerbegebiet wird zum Schutz benachbarter Gebiete analog dem Anhang (Abstandsliste 2007, Anhang 1) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBl. NW 283) in den zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Ziel ist es, nur solche Betriebe und Anlagen zuzulassen, die für die schutzwürdigen Nutzungen in der maßgeblichen südlichen Umgebung keine wesentlichen Störungen verursachen können. Im Plangebiet sind im Sinne des Abstandserlasses Betriebe und Anlagen nur in den angeführten Abstandsklassen I – V (lfd. Nr. 1-160) von der Ansiedlung ausgeschlossen. Ausgenommen werden die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklassen V der Abstandsliste (lfd. Nr. 83, 90, 95, 96, 97, 98, 134, 137, 142, 145, 150, 151, 152, 154, 155, 157 – 160) und die Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Dadurch kann zum einen sichergestellt werden, dass eine hinreichende Bandbreite von Nutzungsarten gewerblicher Betriebe nachfrageorientiert angesiedelt werden können, zum anderen aber die Belange des Immissionsschutzes hinreichend und sicher Berücksichtigung finden.

Betriebe, deren gewerbliche Tätigkeiten sich ausschließlich über Transport und Spedition definieren und die vor Ort keine Produktion oder Weiterverarbeitung bzw. Veredlung von Produkten nachweisen, bleiben grundsätzlich ausgeschlossen. Derartige Betriebe erzeugen in der Regel ein überproportional hohes Verkehrsaufkommen, welches auf Grund der bestehenden Zustandssituation eine deutliche Verschlechterung der örtlichen Gesamtsituation (Verkehr / Lärm) erwarten ließe. Durch die in Teilen festgestellte Vorbelastung des Standortbereiches durch Schallimmissionen können nur solche Betriebe angesiedelt werden, die im Sinne der erforderlichen Lärmkontin-

gentierung (für das Gewerbegebiet GE und das Sondergebiet SO) selber kein (erheblich „belästigender“) Emittent mit nachhaltiger oder erheblich negativer Auswirkung auf die schutzwürdigen Objekte für den Geltungsbereich des VBP sind. Zudem würde die angedachte Lärm-Kontingentierung und damit ausgeübte Steuerung und Regelung einseitig stark belastet, sodass weitere Nutzungen im Gewerbegebiet nicht mehr umsetzbar wären.

Um eine Abgrenzung zu den bei Gewerbebetrieben innerbetrieblich stets anfallenden Transport- und Logistikfunktionen zu finden, bedarf es der Abgrenzung zu den vorgenannten Betriebsarten. Ausgenommen von diesem Ausschluss sind folglich die Transport- und Logistikfunktionen und -flächen von Gewerbebetrieben und Unterarten von Nutzungen, bei denen diese Tätigkeiten im betrieblichen Zusammenhang mit einem sonstigen Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und bei denen die Betriebsfläche des Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebes räumlich diesen Funktionen zugeordnet sind.

Abbildung 19 VBP Nr. 204 A: Übersichtsskizze zum Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen

Mit der oben dargelegten differenzierten Anwendung des Abstandserlasses NRW und den angeführten gewählten Abstandsklassen I – V nebst der Ausnahmen wird bereits ein Ausschluss jener gewerblicher Nutzungen gesichert, die - unter anderem – zu einem erhöhten und nicht verträglichem Verkehrsaufkommen führen könnten. Ergänzend mit den überlagernden und steuernden Vorgaben durch die Lärmkontingentierung kann auf weitere Festsetzungen zum Ausschluss lärmintensiver und in Bezug auf Fahrbewegungen auf die öffentlichen Straßen hochfrequenter gewerblicher Nutzungen verzichtet. Gewerbetreibende bzw. Firmen, die durch ihre Nutzung einen bedeutenden Einfluss auf den Verkehrsfluss sowie durch die Betriebszeiten in den Tages- und Nachtstunden besitzen und Betriebe, die mit einem sehr hohen

Verkehrsaufkommen durch Lkw / Fahrzeuge und den Lade- und Umschlagtätigkeiten ein besonderes Störpotential (Lärm / Verkehrsaufkommen) haben, schließen sich demgemäß aus.

Im Gewerbegebiet GE sind - neben den oben genannten der Abstandsklassen - diverse zusätzliche Nutzungsausschlüsse erforderlich, die festgesetzt werden und sich wie folgt begründen:

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Für die gewerblichen Flächen ist es ein wesentliches Ziel, die späteren Bauflächen insbesondere dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe, Handwerk oder Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen. Es sollen insbesondere Neugründungs-, Erweiterungs- und/ oder Verlagerungsflächen für Betriebe in und um Hilden mittelfristig ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden.

Des Weiteren ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hilden und zum Schutz des Stadtzentrums (zentraler Versorgungsbereich) grundsätzlich nicht vorgesehen. Als wichtige Säule der Stadtentwicklung werden Zulässigkeiten für den zentrenrelevanten Einzelhandel in Gewerbegebieten in Stadtbereich der Stadt Hilden grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Flächeninanspruchnahme durch Einzelhandelsbetriebe, denen auch an anderen und besser geeigneten Standorten im Stadtgebiet Flächen zur Verfügung stehen, soll somit im Sinne der oben aufgeführten Planungsziele nicht erfolgen.

Eine Ausnahmeregelung wird im Bereich des Plangebietes für denjenigen Einzelhandel getroffen, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder weiterverarbeitenden Betrieb steht und diesem baulich untergeordnet ist (Annexhandel). Ausnahmeweise können Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, flächenmäßig deutlich ungeordnet ist (Verkaufsfläche je Betrieb überstiegt nicht 100 m²) und in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion oder Dienstleistung oder mit dem ausgeübten Handwerk steht (sog. „Annexhandel“).

Diese begrenzenden Festsetzungen gewährleisten, dass die Einzelhandelsnutzung der jeweiligen Hauptnutzung deutlich untergeordnet ist. Die Regelung zum Annexhandel wird als kongruent zum Konzept der Stadt Hilden angesehen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn das Vorhaben den Gebietscharakter und damit die Zweckbestimmung des Baugebiets nicht gefährdet (vgl. Berliner Kommentar, § 31 Rn 6). Gemäß Verkaufsflächenerhebungen verschiedener Kommunen werden von den produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben in Gewerbegebieten Verkaufsflächen im Wesentlichen deutlich unter 200 m² für den Eigenverkauf betrieben. Insofern handelt es sich auch bei der absoluten Flächenobergrenze nicht um eine willkürlich gezogene Grenze. Die Obergrenze von 100 m² für Annexhandels-Verkaufsflächen wird regelmäßig in entsprechenden Bebauungsplänen verwendet. Dem Kommentar zum Baugesetzbuch ist zu entnehmen, dass sich eine Begrenzung der Gesamtfläche des jeweiligen Betriebes mit einer maximalen (absoluten) Fläche anbietet. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zudem nur in festgesetzten Kern- und Sondergebieten zulässig sind.

Gewerbebetriebe, die dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr (Bordelle und bordellähnliche Betriebe) dienen, sind ebenfalls unzulässig sowie die in Gewerbegebieten gem. BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung der „Vergnügungsstätten“ (incl. Wettbüros). Wie oben bereits

dargelegt, ist es Ziel, die Bauflächen des Gewerbegebiets insbesondere dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe, Handwerk oder Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen. Für den Ausschluss der zuvor benannten Nutzungen liegen im Bereich des Plangebietes zudem städtebauliche Gründe vor. Hier sind die Ortsrandlage am Eingang zu den Wohnbauflächen der Stadt Hilden, der Übergang zum nördlichen Landschaftsraum, sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes zu nennen. Oben genannte Zulässigkeiten von Betrieben würden sich deutlich negativ auf diese Belange auswirken. Durch eine Ansiedlung von Bordellen, bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ und in räumlicher Nähe zur umliegenden Wohnnutzung würden voraussichtlich erheblich negative Auswirkungen und nicht auflösbare Konflikte auf die Umgebung sowie das Stadt- und Straßenbild hervorrufen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Unterkünfte werden im Sinne der Zielstellung, Bauflächen insbesondere dem produzierenden Gewerbe, Handwerk oder Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen, ebenfalls ausgeschlossen. Es ist zudem zu erkennen, dass bei dieser Nutzungsart am Standortbereich eine Vereinbarkeit aus schalltechnischen Gründen kaum darstellbar ist (u.a. Vorbelastung Nachtstunden) und durch das Fahrzeugaufkommen in den Nachtstunden ebenfalls Bedenken hinsichtlich der Einhaltung einer Kontigentierung des Lärmpegels entgegenstehen. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Schutzbedürftigkeit dieser Nutzung im Umfeld nur gering emittierende Betriebe und Anlagen angesiedelt werden könnten. Damit würde indirekt die eigentliche Zielstellung innerhalb des Gewerbegebietes GE unzulässig eingeschränkt.

Im Gewerbegebiet GE sind zudem Tankstellen ausgeschlossen. Durch den nutzungsbedingten und erheblichen Ziel- und Quellverkehr durch KFZ würden die Erschließungsstraße (Diekhaus) und die angrenzende Landesstraße (Nordring) mit erheblichen Zusatzverkehr belastet, der jedoch ungesteuert nicht bewältigt werden kann. Zudem ergäben sich insbesondere zu Nachtzeiten deutliche Einschränkungen der betrieblichen Zulässigkeiten (Lärm). Des Weiteren ist festzustellen, dass es zu einer weiteren potentiellen Möglichkeit der Errichtung und des Betriebes von Tankstellen käme, wenngleich im Stadtgebiet der Stadt Hilden eine Vielzahl von zulässigen Flächenbereichen für die Nutzung als „Tankstelle“ potentiell und planungsrechtlich zur Verfügung stehen. Die Schaffung eines zusätzlichen Angebotes ist aus derzeitiger Sicht nicht bedarfsgerecht und erschließt sich zudem aus städtebaulichen Gründen für den lokalen Standortbereich nicht.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden für das Gewerbegebiet GE ebenfalls ausgeschlossen. Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zum einen wird die oben genannte Zielstellung, Bauflächen insbesondere dem produzierenden Gewerbe, Handwerk oder Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen, erheblich eingeschränkt. Zum anderen würden erhebliche und nicht lösbare Nutzungskonflikte unter anderem in Bezug auf den Immissionsschutz entstehen. Des Weiteren wird aus städtebaulichen Gründen festgestellt, dass für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke der Bereich durch die standörtliche Lage außerhalb des Siedlungsgefüges und durch die Vorbelastung als sehr ungeeignet einzustufen ist.

Im Gewerbegebiet GE sollen Störfallanlagen oder -betriebe, also Anlagen und Betriebe, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären, insoweit ausgeschlossen werden, da eine vorgreifende und abschließende Regelung für diese Betriebsarten und Anlagen im Zuge des Bebauungsplans nicht getroffen werden kann. Die Art und Größe sowie die technischen Vorkehrungen für diese Anlagen und Betriebe lassen sich bauleitplanerisch weder sicher kategorisieren noch im Einzelnen definieren oder quantitativ und qualitativ abschließend beschreiben. Da auch bereits kleine Anlagenteile innerhalb von Betriebseinheiten als „Störfallanlagen oder -betriebe“ im Sinne des § 3 Abs. 5a gelten, lassen sich auch keine verlässlichen Achtungs- bzw. grundsätzlichen Abstände vorab definieren, die den planerischen Konflikt im Sinne von § 50 Abs. 1 BImSchG. Da mit der Ausweisung der Flächenbereiche als „GE“ eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die für die Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Eben diese Einschätzung, ob schädliche Umweltauswirkungen zu besorgen wären, kann im vorliegenden Planungsfall nur im Einzelfall geprüft werden.

Um im Sinne der grundsätzlichen Nutzbarkeit des Gewerbegebietes wiederum eine nicht begründbare Besorgnis gegenüber möglichen Störfallanlagen oder -betriebe entgegenzuwirken, soll ausnahmeweise im Einzelfall die Möglichkeit der Ansiedlung von Betriebsbereichen im Sinne von §3 Abs. 5a BImSchG zulässig sein, wenn verschiedene Nachweise erbracht sind. Im Einzelfall müssen dazu im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht werden, dass durch die Ansiedlung ein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 Abs. 1 BImSchG ausgeschlossen ist. Das eine Festsetzung getroffen wird, begründet sich insbesondere darin, dass planungsrechtlich für das Gewerbegebiet GE eine Vorgabe gegeben sein sollte, falls eine Firma einen Betriebsbereich (zum Beispiel in Form eines untergeordneten Gefahrstofflagers), der unter die Störfallverordnung fällt, errichten und nutzen möchte.

Die Zulässigkeit der Ansiedlung von derartigen Betrieben (Störfallbetrieben) hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes zu erfolgen. Um den Umgang mit der „Ansiedlung von Störfallbetrieben“ im städtebaulichen Plankonzept gebührend zu würdigen, bieten sich mehrere Möglichkeiten: a. der Ausschluss der Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb des GE; b. die abschließende planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren und c. das Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Eine abschließende planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren ist hierzu kein geeignetes Instrument, da – wie oben bereits aufgeführt - die Betriebe nicht bekannt sind und deren Gefahrpotential nicht bestimmbar oder inhaltlich und räumlich beschreibbar oder abgrenzbar sind. Auch der grundsätzliche Ausschluss von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG führt zu keinem schlüssigen Plankonzept, da dann zusätzlich und indirekt Nutzungen ausgeschlossen sind, auch wenn die Betriebe nur notwendige „kleine“ Betriebseinheiten mit geringem Stör- und Gefährdungspotential beabsichtigen.

Von daher ist letztlich die Wahl einer Festsetzung in Bezug auf die Einzelfallprüfung im Bebauungsplan begründet. Eine räumliche Begrenzung der potentiellen Auswirkungen im Sinne des zu gewährleistenden Sicherheitsabstandes ist hierbei ebenfalls anzustreben.

Als – im Sinne der Planungsziele - begründet wird im Einzelfall die Möglichkeit der Ansiedlung von Betriebsbereichen ohne Flächensteuerung gesehen, wenn im baurechtlichen Zulassungsverfahren im Wege des Einzelnachweises durch ein Gutachten eines nach §29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein angemessener (Sicherheits-)Abstand nach Art. 12 Abs. 1 der Richtlinie 96/82/EG und Art. 13 Abs. 2 der Richtlinie 2012/18/EU eingehalten wird. Um die umliegenden planerisch oder faktisch empfindlichen Immissionsorte zu schützen und grundsätzlich der möglichen Betroffenheiten Dritter entgegenzuwirken, wird der angemessene (Sicherheits-) Abstand räumlich so definiert, dass er die nördlich des Gewässers (Hühnergraben, Flurstücke 142, 143 in Flur 36) liegenden Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht überschreiten darf. Dies sind die Flächenbereiche mit der Festsetzung „Gewerbegebiete“ sowie die zur Bundesautobahn A46 angrenzende Waldfläche.

Da aus städtebaulichen Gründen im Bereich des festgesetzten GE Bauflächen für gewerbliche Büronutzungen vorgesehen sind, bedarf es der Klarstellung, dass für die diversen Nutzungen von Büroflächen auch die Berufsfelder der freien Berufe nicht ausgeschlossen sind. Dementsprechend ist § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) anwendbar und wird mittels textlicher Festsetzung gesichert.

Die explizite Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) im Sinne der Produktion und Nutzung regenerativer Energien wird durch die getroffene textliche Festsetzung unterstrichen und gesichert.

Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“

Als Zweckbestimmung ist für das Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ festgesetzt, dass dieses ausschließlich dem Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften (u.a. Drive-in-Schnellrestaurant) dient. Des Weiteren ist festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes SO „Gastronomiebetrieb“ ausschließlich Schank und Speisewirtschaften zulässig sind. Die Festsetzung entspricht in der Sache dem derzeitigen Planrecht für den Standortbereich.

Die Fortführung der Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomiebetrieb“ dient der Sicherung der Kontinuität für den örtlichen Nutzer (Fa. McDonald´s). Die derzeit zulässig e Art der baulichen Nutzung etc. werden im Wesentlichen unverändert übernommen. Notwendige Anpassungen an die heutige Plan- und Rechtssituation werden vorgenommen.

Da der Standortbereich sich im Sinne der vorgegeben Nutzung (Sondergebiet) optimal in der heutigen Lage entwickelt hat und die Ausschlusswirkung anderer – gewerblicher - Nutzungen sich für die Einzelnutzung bewährt hat, wird aus städtebaulichen Gründen eine Sonderlage für Gastronomiebetriebe als begründet eingestuft. Städtebauliche Aspekte stehen der Beibehaltung als Sondergebiet nicht entgegen. Um die weitere bauliche Nutzung der beabsichtigten arrondierten Liegenschaft zu ermöglichen, ist es insofern erforderlich, die Art der baulichen Nutzung und der Festsetzungen zum Maß baulichen Nutzung sowie die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen zu treffen und in Teilen zu aktualisieren.

Das Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ umfasst im Sinne der näheren Beschreibung der Zweckbestimmung folgende zulässige Nutzungen: gastronomischer Betrieb mit betriebsnotwendigen Einrichtungen und Anlagen, einschließlich Außenterrasse, Spielflächen, Stellplätze für Fahrräder und KFZ sowie Grünfläche mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Geräuschkontingentierung im Gewerbegebiet GE und Sondergebiet SO

Um die im Gewerbegebiet GE und im Sondergebiet SO zulässigen Nutzungen im Sinne der zulässigen Emissionen (hier: Lärm) bauleitplanerisch steuern und begründen zu können, ist eine Emissionskontingentierung für die jeweiligen Flächen erforderlich. Die beabsichtigten neuen Nutzungen des GE, die des vorhandenen Sondergebietes SO und die heutigen Belastungen durch die Verkehrswege bzw. den allgemein vorhandenen Gewerbelärm sowie die Beschaffenheit der im Wesentlichen südlich gelegenen Immissionsorte der Wohnbebauung (Randlage zum Außenbereich) sind aufeinander verträglich abstimmen.

Die Vorbelastung der Landesstraßen (Nordring / Gerresheimer Straße) sind in Bezug auf die Verkehrslast und den von dort ausgehenden Straßenlärm in Teilen hoch. Die Absicht im Bebauungsplan, dass Betriebe mit sehr hohem Verkehrsaufkommen und hohem lärmtechnischen Störpotential sicher angesiedelt werden könnten, schlüge auf Grund der besonderen standörtlichen Gegebenheiten fehl. Eine Vollzugsfähigkeit wäre aus diesen Gründen nicht hinreichend sicher herzustellen.

Ein weiterer Aspekt, der Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes GE hat, sind die durch das Immissionsgutachten errechneten Werte, die die neuen Nutzungen einhalten müssen (entsprechend der Emissionskontingente, vgl. den textlichen Festsetzungen). Durch die Nutzungsauswahl ist es möglich, im Geltungsbereich eine Mischung unterschiedlichster Betriebe anzusiedeln. Damit finden gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft mit Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen hinreichend Berücksichtigung.

Gewerbegebiet GE und im Sondergebiet SO sind auf den festgesetzten Flächen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen das flächenbezogene Emissionskontingent nicht überschreiten. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Werte des Emissionskontingentes übernommen und für die Bereiche des Gewerbegebietes GE (Teilfläche TF 2) und des Sondergebietes SO „Gastronomiebetrieb“ (Teilflächen TF 1.1 und 1.2) differenziert. Die Teilflächen innerhalb der jeweiligen Flächenbereiche sind dargestellt, die sich durch unterschiedliche Festsetzungen zum Emissionskontingent unterscheiden. Damit sind innerhalb des Sondergebiets SO „Gastronomiebetrieb“ (in den Teilflächen TF 1.1 und TF 1.2) und des Gewerbegebietes GE (Teilfläche TF 2) sind nur Vorhaben (bzw. Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 (2006-12 „Geräuschkontingentierung“) weder tags (in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Festsetzungen setzen das Konzept zur Behandlung des Gewerbelärms, entsprechend der schalltechnischen Untersuchung um. Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes wird für die oben genannten Teilflächen TF1.1, TF 1.2 und TF2 jeweils ein Emissionskontingent (LEK) gemäß DIN 45691 (2006-12) festgesetzt. Dabei ist die Bezugsfläche für das genannte Emissionskontingent jeweils die gesamte zeichnerisch dargestellte Teilfläche. Dadurch ist eine sichere und geometrisch eindeutige Abgrenzung gewährleistet.

Berücksichtigung finden die südlich des Plangebietes gelegenen Wohnbauflächen mit Immissionswerten nach TA Lärm, die zum Teil einer sachgerechten Zwischenwertbildung unterzo-

gen wurden. Im Gutachten wurden Berechnungen vorgenommen, die die Einhaltung der Richtwerte für die am Plangebiet angrenzende Wohnbauflächen, das Gewerbegebiet und das Sondergebiet unter Berücksichtigung der künftigen Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung sicherstellen.

Die Regelung der Flächenanteile über die Kontingentierung sichert, dass bei Grundstücksteilung oder Errichtung mehrerer Anlagen auf der Fläche nicht einzelne Anlagen die zulässigen Kontingente überhöht ausnutzen. Bei der Festsetzung der Geräuschkontingentierung kann in geeigneten Lagen die Schallabschirmung durch bestehende oder zu errichtende Bauwerke mit gleicher Schutzwirkung für das schutzbedürftige Gebiet, hier der Wohnbebauung, bei der Bestimmung des Teilpegels, welcher von der zu beurteilenden Anlage ausgeht, berücksichtigt werden.

Die Abgrenzung der Flächen mit unterschiedlichen Schallleistungspegeln sind dabei im Vorhabengezogenen Bebauungsplan Nr. 204A so vorgenommen worden, dass trotz der erforderlichen Beschränkung ein möglichst großer Nutzwert für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet besteht. Die Grundstücke können gemäß der zulässigen Nutzungen nach wie vor bebaut und genutzt werden. Im Baugenehmigungsverfahren muss von den anzusiedelnden Betrieben der Nachweis erbracht werden, dass die Werte eingehalten werden oder durch entsprechende Maßnahmen die Zulässigkeit erreicht wird. In diesem Zuge können die gemäß des Lärmgutachtens ermittelten zulässigen Zusatzkontingente angerechnet werden. Die Zusatzkontingente werden von einem im Bebauungsplan festgesetzten und lagetechnisch spezifizierten Bezugspunkt für den Tages- und Nachtzeitraum definiert und sind dem entsprechend festgesetzt. Die Zusatzkontingente (in dB) gelten für vier Richtungssektoren, die im Bebauungsplan (zeichnerische und textliche Festsetzungen) eindeutig bestimmt sind. Die Lage des Bezugspunkts für die Erhöhung der Emissionskontingente in den einzelnen Richtungssektoren ist ebenfalls eindeutig festgelegt (hier: UTM Koordinaten (Zone 32): X [m] 32354696,85 Y [m] 5673115,47).

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind somit je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes (LEK) und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel (Lr,j) der Teilflächen zu ermitteln. Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen Immissionskontingentes (mit Berücksichtigung des Zusatzkontingentes) ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen.

Der Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm darf das Immissionskontingent (mit Berücksichtigung des Zusatzkontingentes) nicht überschreiten.

Damit auch innerhalb des Gewerbegebietes und des Sondergebietes die zulässigen Lärmimmissionen sichergestellt werden können, werden Maßnahmen für schutzbedürftige Räume mittels einzuhaltender Schalldämmmaße der Außenbauteile der Räume über die Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel vorgesehen. Dies sichert die Nutzbarkeit der gewerblichen Flächen und erhöht den lokalen Ausnutzungsgrad. Dazu wurde gemäß der aktuellen technischen Regelwerke eine Differenzierung der Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung zu Grunde gelegt und die so ermittelten Bereiche in 1 db(A)-Schritten dargestellt.

Durch das Zugrundlegen der freien Schallausbreitung kann eine hinreichende Negativabschätzung zu Gunsten der Erfordernisse zum passiven Schallschutz gesichert werden. Durch die zum Teil abschirmende Wirkung des geplanten Gebäudekörpers der Vorhabenträgerin wird ein in Teilen deutlich geringer Außenlärmpegel zu erwarten sein. Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ist der entsprechende Nachweis zum maßgeblichen Außenlärmpegel zu führen.

8.2.2 Bauweise

Gewerbegebiet GE

Im Gewerbegebiet GE ist auf Grund der beabsichtigten Kubaturen des Gebäudekörpers (in Länge und Tiefe) eine abweichende Bauweise im Sinne von §22 Abs.4 BauNVO festzusetzen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, da dies den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplanes für eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Flächen entspricht.

Dadurch werden die Ziele der Planung im VBP und in Folge des Vorhabens im Durchführungsvertrag gesichert.

Durch die Größe der zusammenhängenden überbaubaren Mindest- bzw. Maximalfläche ist eine offene Bauweise ausgeschlossen. Eine geschlossene Bauweise ist ebenfalls für die Art der beabsichtigten gewerblichen Nutzungen und letztendlich das Plankonzept bzw. das Vorhaben der Vorhabenträgerin nicht zielführend.

Eventuelle Erfordernisse für das Heranbauen an vordere, rückwärtige oder seitliche Grundstücksgrenzen liegen nicht vor.

Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“

Da hinsichtlich einer bestimmten Bauweise im Sondergebiet städtebaulich kein direkter Regelungsbedarf besteht, eine ggfs. Mischform der Bauweisen jedoch in jedem Falle zulässig erscheint, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Dem Grundstückseigentümer ist damit ein hinreichend angemessener Spielraum bei der Ausgestaltung der Bebauung belassen.

Die Abstandsflächen gemäß LBauO NW sind einzuhalten.

8.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs des VBP zwischen dem Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ und dem Gewerbegebiet GE als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wie folgt unterschieden:

Gewerbegebiet GE

Mindest- und Höchstmaße

Dadurch, dass dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 204 A kein konkreter Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des VBP zu Grunde liegt, ist die Höhe einer zulässigen Kubatur des oder der Gebäudekörper hinreichend im Bebauungsplan durch Mindest- und Höchstmaße zu beschreiben und zu konkretisieren.

Dem ist in den zeichnerischen Festsetzungen Rechnung getragen. Die beschriebenen Höhenfestsetzungen der zulässigen baulichen Anlagen ergeben das maximale Maß in der Höhenausdehnung, wobei die festgesetzte Höhe für die westliche Teilfläche aus stadt-gestalterischen Gründen die anderen Flächenbereiche überschreitet.

Für die Untergrenze des mindestens zu bauenden Gebäudekörpers wurde eine Mindesthöhe der baulichen Anlage von 61.60 n NHN festgesetzt. Durch diese Mindestvorgaben ergibt sich auch bei später eventuell zum derzeitigen Plankonzept modifizierten Bauabsichten ein umsetzbarer und betrieblich-wirtschaftlich funktionsfähiger Gebäude- und Hallenkomplex, der im Wesentlichen die Grundeigenschaften der maximal zulässigen Planung und der beabsichtigten Planung der Vorhabenträgerin abbildet.

Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet GE eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Durch die Tatsache, dass der Vorhabenbereich im Vorhaben- und Erschließungsplan aber auch der fast identische Bereich für das „Gewerbegebiet GE“ durch Grün- und Waldflächen im Westen und vor allen Norden, aber auch in Teilen im Süden weitreichen durch Eingrünungen und Freiflächenanteilen eingerahmt ist, ist diese definierte Obergrenze zudem vertretbar und herleitbar.

Zulässige Vollgeschosse

Eine zulässige Geschossigkeit der Bebauung wird im Gewerbegebiet nicht festgesetzt, da die maximal zulässige Höhe der Bebauung definiert ist und festgesetzt wird (für die Hallen- und für die Bereiche mit Büronutzungen).

Maximale Höhe baulicher Anlagen

Im städtebaulichen Kontext ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen, um eine sichere und verträgliche Einbindung in den Stadtraum und den örtlichen Übergang zum Landschaftsteilraum sicherzustellen. Hier bedarf es der moderaten Höhe, da die umgebenden und angrenzenden (Grün-)Strukturen Höhen über Flur von 12-15 m im Mittel vorgeben sind (ca. 60,0 bis 63,0 m ü. NHN).

Um die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet zu definieren, wird eine Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt. Für bauliche Anlagen im Gewerbegebiet GE gilt als die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen („OK“) das Maß von der Bezugsebene Normalhöhennull (NHN; DHHN 2106) bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungen). Die festgesetzte Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf eine Höhe von OK max. 62,5 m ü. NHN und für den westlichen Teilbereich (westlich der Nutzungsgrenze) der überbaubaren Flächen von OK max. 68,5 m ü. NHN (in einer Tiefe von 15,0 m parallel zur westlichen Baugrenze) nicht überschreiten.

Ein höheres Maß ist aus Sicht der zulässigen Nutzungen und deren Gebäudehüllen aber auch aus städtebaulichen Gründen nicht herleitbar. Die Begrenzung auf die genannten Maße erfüllt ohne Einschränkung der grundsätzlichen Nutzung für ein Gewerbegebiet und die städtebaulich begründete und der Umgebung angemessene Einbindung in das Ortsbild.

Diese Höhenfestsetzungen lassen ebenfalls die in der aktuellen Planung bzw. im Vorhaben der Vorhabenträgerin beabsichtigten Höhen der Gebäude zu und sind als angemessen für den

standörtlichen Bereich festzustellen. Die oben beschriebene und festgesetzte Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch Kamine, Lüftungsanlagen, Technikanlagen und / oder sonstige Dachaufbauten im Gewerbegebiet GE um bis zu 2,0 m überschritten werden. Außerdem darf die Fläche dieser Anlagen nicht mehr als 10% der Grundfläche des jeweils obersten Geschosses betragen, um eine Unterordnung der Anlagen zum Hauptbaukörper zu garantieren und um optisch und städtebaulich negative Ausprägungen der technischen Einrichtungen gegenüber dem stadträumlichen Kontext auszuschließen.

Bei Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist in den Flächenbereichen eine Überschreitung von nur 1,0 m zulässig, um flächenhaft wirkende Überhöhungen der Dachlandschaft auszuschließen. Dafür dürfen bis zu 90 % der Grundfläche des jeweils obersten Geschosses für diese Nutzungen benutzt werden, um den Anreiz für die Produktion und Nutzung regenerativer Energien maximal geben zu können.

Diese Zulässigkeit der Ausnahme ist insbesondere vor dem Hintergrund notwendiger Einzelaufbauten bei heutigen Bauweisen gerechtfertigt, da ansonsten die zulässige Gesamthöhe eben um das jeweils angegebene Maß angehoben werden müsste und somit optisch und faktisch wesentlich dominantere und wahrnehmbare Gebäudeteile entstehen könnten. Des Weiteren ist eine untergeordnete Anordnung der oben genannten „technischen“ baulichen Anlagen zur Gesamtarchitektur erforderlich. Optisch ist zu vermeiden, dass die Anlagen sich in das Orts- und Landschaftsbild negativ wirksam auswirken. Massive Verdichtungen der Aufstellung dieser Anlagen sind von daher zu vermeiden und somit unzulässig. Die Festsetzung hilft somit, einen praktikablen und im Sinne späteren Bauantragsunterlagen, genehmigungsfähigen Ablauf der Zielstellung des Bebauungsplanes zu sichern.

Für die Höhe der Nebenanlagen sind ebenfalls Begrenzungen der Höhe erforderlich, damit diese stets in Größe, Kubatur und Höhe als „Neben“-Anlagen umgesetzt werden und für die eigentlichen Hauptbaukörper in den überbaubaren Flächen gestalterisch und optisch nicht in Konkurrenz treten.

In den mit „W“ zeichnerisch festgesetzten Flächen darf demnach eine Höhe von 54,00 m über NHN und in den mit „L“ zeichnerisch festgesetzten Flächen eine Höhe von 60,00 m über NHN nicht überschreiten. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Fahnenmaste mit Werbefahne sowie ein Werbepylon eine Oberkante baulicher Anlagen von 62,00 m über NHN zudem nicht überschreiten. Auch hier wird mit der „Höhenstaffelung“ die beabsichtigten architektonische Grundordnung umgesetzt.

Um ebenfalls für die Nebenanlagen die Unterordnung in das architektonische bzw. städtebauliche Gesamtbild sicherzustellen, ist soll die Dachneigung von Gebäuden und Nebenanlagen eine maximale Neigung von 5,0° zur Horizontalen nicht überschreiten.

Baugrenzen

Dadurch, dass dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 204 A kein konkreter Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des VBP zu Grunde liegt, ist die beabsichtigte Kubatur des oder der Gebäudekörper hinreichend im Bebauungsplan durch Mindest- und Höchstmaße zu beschreiben und zu konkretisieren.

Dem ist in den zeichnerischen Festsetzungen Rechnung getragen, von nach ein maximaler Baukörper in den Flächenumrissen gemäß dem Vorhaben bzw. der Planung der Vorhabenträgerin festgesetzt ist. Die maximale Darstellung wird mittels Baugrenzen begrenzt, die wiederum in maximal ca. 0,5m Puffer zur geplanten Gebäudehülle abgegrenzt ist.

Für die Untergrenze des mindestens zu bauenden Gebäudekörpers wurde bei gleicher, durchgehender und nicht unterbrochener Längenausdehnung in Ost-West-Richtung des geplanten Gebäudekomplexes eine Tiefe von 50 m gewählt, in denen die gewerblichen Nutzungen raumfinden würden. Durch diese Mindestvorgaben ergibt sich auch bei später eventuell zum derzeitigen Plankonzept modifizierten Bauabsichten ein umsetzbarer und betrieblich-wirtschaftlich funktionsfähiger Gebäude- und Hallenkomplex, der im Wesentlichen die Grundeigenschaften der maximal zulässigen Planung und der beabsichtigten Planung der Vorhabenträgerin abbildet.

Im Bereich des Gewerbegebietes GE werden Baugrenzen zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Baugrenzen liegen außerhalb der sich im Westen und Norden befindlichen Bauverbotszonen entlang der Landesstraße und der Bundesautobahn, gemessen jeweils vom befestigten Fahrbahnrand.

Die Baugrenzen im Gewerbegebiet GE werden aus Gründen der städtebaulichen Grundordnung auf den Liegenschaftsflächen für geboten eingestuft. Damit kann eine gewisse Grundordnung in der Bebauung der Flächen - durch die Mindest- und Maximalmaße - bestimmt und gesichert werden. Einer freien Wahl baulicher Anlagen auch in unmittelbarer Nähe zu den Grundstückgrenzen oder den Bauverbotszone ist damit hinreichend entgegengewirkt, da derartige Positionierungen keine befriedigende städtebauliche oder stadtgestalterische Lösung am Standortbereich beinhalten. Eine hinreichende, aber nicht zu hohe städtebauliche Dichte wird mit der Festsetzung der Baugrenze ebenfalls garantiert.

In keinem Fall werden dadurch das vorliegende städtebauliche Konzept zum VBP/VEP bzw. die Grundzüge der Planung der Vorhabenträgerin unterwandert.

Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne von §17 BauNVO i.V.m § 16 für das Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Überschreitungen der Obergrenzen sind nicht zulässig.

Mit dieser Obergrenze können für die vorhandenen Flächenbereiche alle derzeit bestehenden und in der Neuarrondierung geplanten Vorhabenteile sicher realisiert werden. Weitere Regelungen sind nicht erforderlich. Zudem ist damit die Voraussetzung gegeben, die zulässige Flächenversiegelung (z.B. durch Einsatz versickerungsfähiger Materialien in den Freiflächen) zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen, wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass einer Versickerung von Niederschlagswasser derzeit keine Gründe entgegenstehen.

Die zulässige Geschossigkeit der Bebauung wird im Sondergebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht der bisherigen Regelung des noch rechtswirksamen Bebauungsplanes. Indizien, eine davon abweichende Regelung bzw. Änderung zu treffen, sind aus städtebaulichen oder sonstigen Gründen nicht zu erkennen. Das mit der Begrenzung einhergehende maximale Volumen und die Wirkung einer möglichen Architektur wird dem Standort und seiner aktuellen Einbindung gerecht.

Um die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet vor dem Hintergrund der aktuell gültigen Landesbauordnung LBauO NRW definieren zu können, wird ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen eine Oberkante der baulichen Anlagen definiert. Für bauliche Anlagen Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ gilt als die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen („OK“) das Maß von der Bezugsebene Normalhöhennull (NHN; DHHN 2106) bis zum

oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungen). Die festgesetzte Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf eine Höhe von OK SO „Gastronomiebetrieb“ von max. 56,5 m ü. NHN nicht überschreiten.

Mit dieser Höhe sind alle derzeitigen baulichen Anlagen (mit Ausnahme des Werbe-Pylons, für den eine gesonderte Festsetzung getroffen wird) sicher zulässig. Ein höheres Maß ist aus Sicht der zulässigen Nutzung, aber auch aus städtebaulichen Gründen nicht erkennbar. Die Begrenzung auf das genannte Maß erfüllt ohne Einschränkung der grundsätzlichen Nutzung die städtebaulich begründete und der Umgebung angemessene Einbindung in das Ortsbild.

Für das Sondergebiet SO Gastronomiebetrieb wird eine Überschreitung von 1,0 m festgesetzt bei bis zu 20 % der Grundfläche des jeweils obersten Geschosses. Durch die eher geringe überbaubare Fläche und die hinreichend hohe maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind diese Zulässigkeiten begründet. Für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist ebenfalls eine Überschreitung von 1,0 m zulässig. Es dürfen hier bis zu 90 % der Grundfläche des jeweils obersten Geschosses für diese Nutzungen benutzt werden.

Im Bereich des Sondergebietes SO werden Baugrenzen zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wie die bisherigen übernommen. Die Baugrenzen im Sondergebiet werden weiterhin aus Gründen der städtebaulichen Grundordnung und Zuordnung auf der Grundstücksfläche für notwendig eingestuft. Frei wählbare Positionierungen baulicher Anlagen würden auch hier keine befriedigende städtebauliche oder stadtgestalterische Lösung beinhalten. Mit dieser Festsetzung ist zudem nicht zu erwarten, dass mögliche Ausnahmen und Befreiungen vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt würden, da es sich um den Bestand sichernde Festsetzungen handelt. Eine Erweiterung der bisherigen Grenzen der Darstellung bzw. Festsetzung ist nicht angezeigt, zumal das heute zulässige Maß noch nicht ausgeschöpft ist.

8.3 Verkehrstechnische Erschließung

Für die Anbindung des Gewerbegebiets GE (in Verbindung mit dem Sondergebiet SO) an das übergeordnete klassifizierte Straßennetz wurden verschiedene Untersuchungen und Planungen durchgeführt, um festzustellen, ob das Straßennetz leistungsstark genug ist, die beabsichtigten Nutzungen aufnehmen zu können oder ob Anpassungen erforderlich werden.

Dem folgend wurden die relevanten Straßen und Knotenpunkte ermittelt, die unmittelbar oder indirekt betroffen sind (A46 AS Erkrath Nord / Rothenbergstraße Straße (1) / A46 AS Erkrath Süd/Gerresheimer Straße (2) / Nordring/Gerresheimer Straße/Westring (3) / Nordring/ Diekhaus (4)). Um an diesen Strecken und Punkten belastbare Rückschlüsse bzw. Ableitungen und Planungen durchführen zu können, wurden Kurzzeitzählungen an den Knoten 1-4 in den Zeitbereichen 06:00-10:00 Uhr und 15:00-19:00 Uhr durchgeführt, der Neuverkehr durch das Gewerbegebiet GE „Hildener Tor“ ermittelt, eine Abschätzung der Verteilung des Neuverkehrs auf maßgebende Knotenpunkte vorgenommen, eine Zusammenstellung der Verkehrsquerschnittswerte an maßgebenden Querschnitten zur Lärmberechnung angefertigt, eine Beurteilung und ein Nachweis der Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten durchgeführt und Maßnahmen aufgezeigt, die eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte gewährleisten können.

Die einzelnen und detaillierten Ergebnisse zu diesen durchgeführten Leistungen sind dem verkehrstechnischen Gutachten zu entnehmen (Dehmer & Brückner 11/2019). Die Bewertung der

Auswirkungen des Gewerbegebiets Hildener Tor wird an Hand von zwei Fallbetrachtungen bewertet: der Bestandsfall (Status ohne Maßnahmen) und der Planfall (Bestandsfall zzgl. Gewerbegebiet Hildener Tor).

Die Verkehrsdaten von der Bundesverkehrszählung 2010 und 2015 lassen für den Untersuchungsbereich signifikante Verkehrssteigerungen erkennen. Die Ergebnisse von Dauerzählstellen legen nahe, dass sich dieser Trend (bis auf Teilabschnitte) moderat fortsetzt. Der Abschnitt Nordring – Ostring weist eine Querschnittsbelastung von ca. 14.750 Kfz/d (Tageszählung 2015) auf. Dies sind nur ca. 54 % der Tagesbelastung gegenüber dem Abschnitt KP Nordring/Gerresheimer Straße – AS Erkrath Süd (ca. 27.098 Kfz/d).

Auf Grund dieser Gewichtung ist die Orientierung der Hauptverkehrsströme des geplanten Gewerbegebietes in Richtung der BAB 46 über die AS Erkrath (Ab- und Zufluss am Knoten Nordring / Diekhaus in Fahrtrichtung West) und daraus abgeleitet ein geringerer Ab- und Zufluss in Fahrtrichtung Ost zu erwarten. Eine grundsätzliche Umorientierung der Verkehrsströme durch die Ausweisung des Gewerbegebietes findet nicht statt und kann eindeutig verneint werden. Dazu sind die Verkehrsmengen des geplanten Gewerbegebietes im Verhältnis zu den Gesamtverkehrsmengen zu gering.

Darüber hinaus lässt sich in Anbetracht der geringeren Querschnittsbelastungen sowohl des Nord- als auch des Ostringes schließen, dass die signalisierten Knoten in der vorgenannten Richtung (Gerresheimer Straße/AS Erkrath) trotz des (geringeren) Mehrverkehrs ausreichend leistungsfähig sein werden (vgl. Ergebnis Verkehrsgutachten Dehmer & Brückner 11/2019).

Eine Verkehrserhebung und Auswertung der Kurzzeitzählung wurde durchgeführt und die Tagesbelastungen für die Lärmberechnungen im Bereich der Knoten (3) und (4) zusammengestellt (für Bestandsfall und Planfall). An den Knotenpunkten (1) – (4) wurden daraus Zeitbereiche für die Bemessungsstunden ermittelt (Bemessungsstunde früh: 07:15 – 08:15 Uhr und Bemessungsstunde spät: 16:15 – 17:15 Uhr).

Im Einzelnen wurden die Verkehrsbelastungen für den Planungsfall (Gewerbegebiet Hildener Tor) auf Grundlage der Vorgaben aus dem Bebauungsplan ermittelt als Abschätzung des Verkehrsaufkommens über Tagesverkehrsmengen sowie die Verkehrsmengen in den verkehrlichen Spitzenstunden. Verschiedene Parameter liegen dieser Ermittlung zu Grunde, so auch die Art der Nutzung („Gewerbegebiet") mit vorwiegend nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und einer gemischten gewerblichen Nutzung mit Büros. Spezifische Werte für den Gesamtverkehr aus Beschäftigten-, Güter-, Besucher- und Kundenverkehr konnten damit abgeleitet werden. Für die Tagesbelastungen (Nutzung für die Lärmberechnung) wurde als Datengrundlage zudem auf aktuelle Nutzererhebungen von Fa. McDonalds zurückgegriffen. Diese Bestandswerte wurden für den Planfall entsprechend angepasst.

Um die Bestimmung der jeweiligen Verkehrsbelastungen dem Ergebnis nach zusätzlich abzusichern, wurde in Bezug auf die Prognose der Belastung der Landesstraßen der Prognosehorizont 2030 gesondert einbezogen. Die Herleitung der jeweiligen Prognosedaten ist auf Grundlage der verschiedenen Vorgaben und Gutachten erarbeitet. Der Nachweis, das keine Verschlechterung nach dem geplanten Ausbau der angrenzenden Landesstraße erfolgen wird und eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden kann, ist erfolgt und dargelegt.

Für die Bemessungsbelastung „Früh“ werden vom Gewerbegebiet 43 Kfz/h (davon 14 SV/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. Bei der Verkehrsverteilung wird davon ausgegangen, dass sich (wie bereits in der durch die Stadt Hilden in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie von 2015 ausgeführt) die Verteilungen des Verkehrs aus der Kurzzeitzählung (KZZ) hinsichtlich der Quelle-Zielbeziehung in/aus Richtung des Gewerbegebiets Hildener Tor auf den zu erwartenden Verkehr übertragen lassen.

Bezüglich der Verkehrsbelastungen durch das geplante Gewerbegebiet „Hildener Tor“ wurden zum einem die Verkehrsbelastungen im Planungsfall (Gewerbegebiet Hildener Tor) betrachtet, zum anderen die zu erwartende Verkehrsverteilung der Verkehre aus dem und zum Gewerbegebiet. Die Abschätzung des Verkehrs bezieht sich dabei ausschließlich auf die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE).

Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens werden die Tagesverkehrsmengen sowie die Verkehrsmengen in den verkehrlichen Spitzenstunden ermittelt. Dazu werden für die gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzungen durch den Gutachter und entsprechend der aktuellen Planung der Vorhabenträgerin hinreichend ungünstige Annahmen der Verkehrsmengen getroffen. Es werden auf der maximal überbaubaren Fläche (hier ca. 4,19 ha) für Gewerbenutzflächen bzw. „teilbare Hallenflächen“ ca. 88% der Gesamtfläche angenommen, für Büroflächen ca. 12 %. Als Parameter für die Nutzung „Gewerbegebiet" werden vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und gemischte gewerbliche Nutzung mit Büros (ohne weitere Angaben zur Nutzung) gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt. Als Bezugsgröße wird die Bruttogeschossfläche in vereinfachter Abschätzung (Nutzungen ohne hohen Kundenverkehr) berücksichtigt. Daraus ergeben sich belastbare und begründete Annahmen als spezifische Werte für den Gesamtverkehr (Beschäftigten-, Besucher-/Kundenverkehr):

Beschäftigtenverkehr

Fläche	je Beschäftigter: ca.	100 m2
Bürofläche	je Beschäftigter: ca.	37,5 m2
Anwesenheitsquote	je Beschäftigter: ca.	85 %;
Wegehäufigkeit	je Beschäftigter: ca.	3,3
Pkw-Besetzungsgrad	je Beschäftigter: ca.	1,05
MIV-Anteil (aufgrund nicht-integrierter Lage)		80 %
Anteil Binnenverkehr (Schnellrestaurant im Nahbereich): 10 %		

Güterverkehr

Lkw-Fahrten	je Beschäftigter „Gewerbe“	1,0
Lkw-Fahrten	je Beschäftigter „Büro“	0,075

Die Annahmen zur Abschätzung des Verkehrs während der Bemessungsstunden werden als konservative Ansätze angesehen, die eine hinreichende „negative Abschätzung“ der Annahmen beinhalten. Für die Bemessungsbelastung „Früh“ werden vom Gewerbegebiet 43 Kfz/h (davon 14 SV/h) und zum Gewerbegebiet 173 Kfz/h (davon 24 SV/h) angesetzt. Für den Querschnitt ergeben sich damit 216 Kfz/h (davon 38 Lkw).

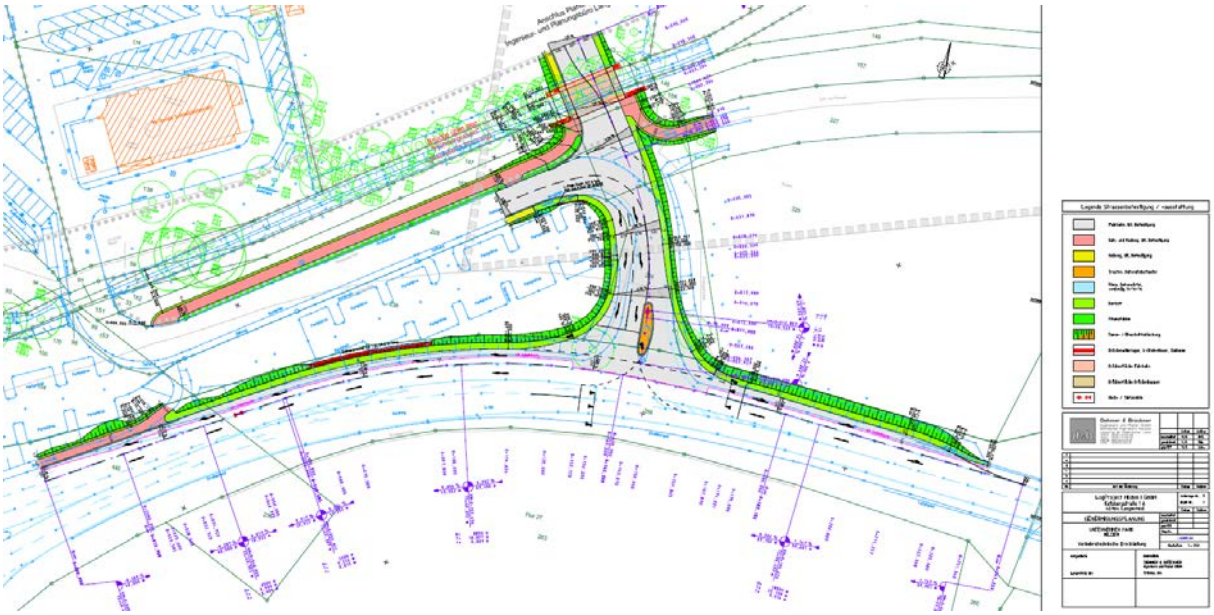
Für die Bemessungsbelastung „Spät“ werden vom Gewerbegebiet 96 Kfz/h (davon 22 SV/h) und zum Gewerbegebiet 20 Kfz/h (davon 6 SV/h) angesetzt. Für den Querschnitt ergeben sich damit 116 Kfz/h (davon 28 Lkw). Insgesamt werden im Tagesverkehr (Ziel- und Quellverkehr) für das Gewerbegebiet ca. 1.654. Kfz/d davon 402 SV/d erwartet.

Die Verkehrsverteilung der Verkehre für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt bewertet: Als Einzugsbereich sowohl für den Beschäftigtenverkehr, als auch für den Wirtschaftsverkehr, kann der Großraum Düsseldorf angesehen werden. Durch die Nähe des Gewerbegebietes zur Autobahn A 46 wird hierüber ein Großteil des Verkehrs zu erwarten sein.

Diese vorrangigen Verkehrsbeziehungen lassen sich in den bestehenden Verkehrsverteilungen am Knoten Gerresheimer Straße/Nordring und auch am Knoten Nordring / Diekhaus beobachten.

Auf Grundlage dieser Ermittlungen und Ergebnisse wurden alle relevanten einzelnen Knotenpunkte der Straßen einer Bewertung unterzogen. Der betrachtete Untersuchungsbereich ist demnach in den Bemessungsstunden stark belastet, was sich unter anderem durch zu beobachtende Rückstaus (Videoerfassung im Rahmen der Kurzzeitzählung) vor den Zufahrten ausdrückt. Während die Knotenpunkte im Zuge der Gerresheimer Straße im Bereich der Anschlussstelle Erkrath (BAB 3) 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.

Abbildung 20 Vorschlag zu notwendigen Maßnahmen an den Straßen „Diekhaus“ und „Nordring“



(Quelle: Dehner & Brückner, Ingenieur und Planer GmbH, Gründau-Lieblos)

Da der Linksabbiegestrom aus dem Vorhabenbereich 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 Verkehrsstromes als ausreichend angesehen.

Bezüglich der Zufahrt Nordring 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 zu gewährleisten. Das bedeutet, dass die mehrfach angesprochene Verlängerung des Rechtsabbiegefahrstreifens Nordring West, notwendig ist.

Der Knotenpunkt Nordring / Straße Diekhaus (also die heutige Einmündung der Straße Diekhaus auf die Landesstraße) ist derzeit eine nichtsignalisierte Einmündung. Über diesen Knotenpunkt muss das Gewerbegebiet „Hildener Tor“ direkt angeschlossen werden. Auf Grund des dadurch 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 und Geradeaus/Rechts). Die Abfahrt des Knotenarms Nordring West ist auf zwei Fahrspuren zu erweitern (siehe Rechtsabbiegefahrstreifen Zufahrt Nordring am KP Nordring/Gerresheimer Straße). Hiermit erhält man zusätzlich benötigte Aufstellflächen für den Rechtsabbieger der Zufahrt Nordring am Knoten Gerresheimer Straße/Nordring/Westring.

Auf Grund der geringen Knotenabstände zwischen dem bereits signalisierten Knoten Gerresheimer Straße/Nordring/Westring (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 (Ausnutzung der Aufstellflächen zwischen den Knoten (4) und (3) der Fahrtrichtung West). 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) vermieden ist.

Um die erforderlichen Maßnahmen umsetzen zu können, wurden erste Vor- und Abstimmungsgespräche mit den Straßenbaulastträgern (Stadt Hilden und Landesbetrieb Straßen NRW) gesucht. Die Straßenbaulastträger haben signalisiert, dass eine Umsetzung erforderlicher Maßnahmen grundsätzlich fachlich umsetzungs- bzw. genehmigungsfähig erachtet würden – die weitere konkrete Planung und deren Nachweise voraussetzend. Des Weiteren wurde klargestellt, dass alle Maßnahmen und Kosten zu Lasten des Verursachers gehen müssen.

Den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchungen und den Planungen folgend, sind Teile der Landesstraße L282 „Nordring“ baulich anzupassen. Der Umbaubereich ist Teil des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP Nr. 22 und gleichzeitig Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A. Weitere Details sind noch mit dem Planungsträger abzustimmen. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird im Bebauungsplan nicht Gegenstand einer Festsetzung sein.

Des Weiteren haben die Ergebnisse gezeigt, dass Teile der Straße Diekhaus ebenfalls baulich anzupassen sind. Auch dieser Umbaubereich ist Teil des Geltungsbereiches des VEP Nr. 22 und gleichzeitig Teil des VBP Nr. 204A.

Für das Gewerbegebiet GE wird es nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 14,0 m zur öffentlich gewidmeten Straße Diekhaus geben. Weitere Erschließungen zu nächst gelegenen öffentlichen Erschließungsstraßen werden weder als technisch sinnvoll noch als planerisch

begründbar eingestuft. Das Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ ist – wie bereits heute auch - nur über eine Zufahrt in einer Breite von maximal 11,5 m erreichbar (Straße Diekhaus). Auch sind keine weiteren äußeren Erschließungen des Sondergebietes vorgesehen oder erforderlich.

Gemäß der Darlegungen und Erläuterungen des Verkehrsgutachtens sind somit bereits alle zusätzlichen Verkehrsmengen und Prognosedaten 2030 für die BAB 46 und dem AK Hilden sowie die Anschlussstelle Erkrath Grundlage der gutachterlichen Betrachtungen gewesen. Diese sind im Verkehrsgutachten in der Gesamtfassung mit allen Nachweisen dargelegt.

Die von einem angedachten, späteren Ausbau der BAB46 betroffenen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des VBP 204A sind südlich der BAB 46 und östlich der Landesstraße (Gerresheimer Straße) derzeit nicht bekannt. Die später ggfs. für dem Umbau der BAB46 benötigten zusätzlichen Flächen außerhalb der Liegenschaftsflächen der Bunderepublik Deutschland auf den südlich gelegen Fremdgrundstücken ist im Zuge der aktuellen Bauleitplanung nicht abgrenzbar. Ob überhaupt Flächen Dritter zwingend benötigt werden, ist für die Stadt Hilden mit derzeitigem Planstand zur Änderung des AK Hilden nicht erkennbar und unbestimmt. Insofern kann eine optionale Betrachtung der möglichen Planungsabsichten des Landesbetriebs nicht wirksam umgesetzt werden, da im Maßstab des Bebauungsplanes hierfür keinerlei räumlich oder inhaltlich wirksame Festsetzungen im Vorgriff oder vorsorgend in Abweichung zum derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 204 getroffen werden können.

Ebenfalls werden die bestehenden rechtswirksamen Festsetzungen „Wald“ südlich der BAB 46 im heutigen Bebauungsplan 204 nicht verändert. Eine Änderung im Vorgriff einer Planungsabsicht des Landesbetriebes Straßen kann erfolgen, da die Planungsabsicht aktuelle weiterhin unkonkret ist und in einem späteren und gesondertem fachrechtlichen Verfahren (Planfeststellung) geregelt werden muss. Des Weiteren würde die Stadt planrechtlich die heutige eindeutige Waldeigenschaft des Waldes im Sinne des LFoG für einen Dritten aufgeben und Ersatz schaffen müssen. Die beabsichtigten Festsetzungen folgen somit aktuell den örtlichen Eigenschaften der Flächenteilbereiche (Wald).

In der Zusammenfassung notwendiger Maßnahmen, die durch das geplante Gewerbegebiet erforderlich werden, lassen sich für die Ertüchtigung der verkehrstechnischen Anlagen folgende Aussagen treffen:

Knotenpunkt AS Erkrath Nord (A46) / Rothenbergstraße (1)

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Knotenpunkt AS Erkrath Süd (A46) / Gerresheimer Straße (2)

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Knotenpunkt Nordring / Gerresheimer Straße (3)

Die Signalisierung des Knotenpunktes bedarf der Optimierung, um die verkehrsabhängigen Elemente auf die neuen Gegebenheiten der Bemessungsstunden optimal abzustimmen.
Der derzeit lediglich 40 m lange Rechtsabbiegefahrstreifen der Zufahrt Nordring ist komplett bis zum angrenzenden Knoten Nordring / Diekhaus, zu verlängern.

Knotenpunkt Diekhaus / Nordring (4)

Um die Leistungsfähigkeit zu gewährleisten, ist der Knotenpunkt zu signalisieren und auszubauen (separate Fahrspuren für Abbiegeströme) der Zufahrt.
Die Zufahrt „Nordring Ost“ ist so zu erweitern, dass zwei Zufahrtsspuren zur Verfügung gestellt werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass über den Ausbau der Landesstraße Nr. 282 eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Hilden und dem Landesbetrieb Straßenbau abzuschließen sein wird. Die grundsätzliche Zustimmung durch den Landesbetrieb Straßenbau in Bezug auf den Umbau der Landesstraße liegt der Stadt Hilden vor. Das Ergebnis der Vereinbarung wird sofern erforderlich Teil des Bebauungsplanes.

Ebenfalls wird gemäß der bisherigen Erörterungen erwartet, dass die Ausbaumaßnahmen in vollem Umfang von der Stadt Hilden als Verursacher zu tragen sind. Gleiches gilt für die Ablöse der Unterhaltung von zusätzlichen Verkehrsanlagen und Flächen, welche später nach Umbau und Anpassung der Verkehrsflächen in die Baulast des Landesbetriebes übergehen.

Bei allen Teilen der Planungen wurde zu Grunde gelegt, dass die allgemeinen Forderungen zu Landesstraßen des Landesbetriebes Straßen NRW zu beachten sind. Hierbei ist sich der Träger der Planung bewusst, dass er gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz oder ggfs. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung wird geltend machen können.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um die Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr mit Nebenanlagen sicherstellen zu können, bedarf es innerhalb des Sondergebietes SO „Gastronomiebetrieb“ und Gewerbegebietes GE für die Nebenanlagen wie Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche keinerlei zusätzlicher Festsetzungen. Dies entspricht zum einen den bereits bestehenden Festsetzungen im Sondergebiet SO, zum anderen kann nicht erkannt werden, dass eine Flexibilität innerhalb des GE oder SO negativ berührt wäre. Eine Massierung entsprechender baulicher Nebenanlagen ist auf Grund des Nutzungsspektrum und den Zulässigkeiten im Sondergebiet SO und dem Gewerbegebiet GE zudem nicht zu erwarten.

Weitere bauliche Nebenanlagen wie Fahrradunterstellplätze und vergleichbare Einrichtungen sind ebenfalls zulässig, da sie den Bedarfen bzw. Nachfragen der Kunden und Mitarbeiter in den beiden Gebieten entsprechen und gleichzeitig die Nutzung des Fahrrades an Stelle des Kfz fördern helfen.

Im Gewerbegebiet GE können die notwendigen Flächen für technische Einrichtungen mit Nebenanlagen als Hochbauten räumlich eingegrenzt werden (Übergabepunkte Ver- und Entsorgung, Brandschutzeinrichtungen wie Sprinklerzentrale und Löschwassertank). Von daher erfolgt eine Festsetzung als Abgrenzung der räumlichen Lage der Nebenanlagen. Somit können die potentiellen Auswirkungen dieser Nebenanlagen in ihrer räumlichen Wirkung im Ortsbild und im Übergang zur Straße Diekhaus hinreichend und positiv beschrieben werden.

Für die Nebenanlagen, die für die maßgeblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich werden, sind somit durch die Bestimmtheit der notwendigen Lage der Einrichtungen Flächenbereiche dargestellt und konkretisiert. Dies betrifft die Einbindung der Medien „Strom“ und „Gas“ sowie „Trinkwasser“, aber auch die Einrichtungen für Schmutzwasserförderung und deren -ableitung und ergänzend die Regenwasserbehandlung.

Durch die Erfordernisse zum Brandschutz wurde zudem ein Flächenbereich dargestellt, der explizit der Löschwasserbevorratung dienen kann, da im Brandfalle eine vollständige Versorgung aus dem örtlichen Netz nur unter nicht verhältnismäßigem Aufwand sichergestellt werden könnte (Ertüchtigung / Neubau von zuführenden Leitungen). Die Höhe baulicher Nebenanlagen in diesen Flächen („L“ Löschwasser) ist im Falle eines oberirdischen Löschwassertanks folgerichtig ebenfalls begrenzend festgesetzt, um diese Nebenbauwerke dem Hauptbaukörpern und der Architektur unterordnen zu können.

8.5 Baugestalterische Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Satzungen

Für die Flächen des Sondergebietes SO „Gastronomiebetrieb“ und das Gewerbegebiet GE sind in Bezug auf Werbeanlagen baugestalterische Festsetzungen erforderlich, um die örtliche Wirkung auf das Ortsbild und die Wirkung auf das Landschaftsbild ordnen zu können. Die Art der Werbeanlagen – hier insbesondere deren Höhe oder deren Wirkweise – wird in Bezug auf die Zulässigkeiten eingeschränkt, dass die Werbeanlagen nicht überproportional oder erheblich nachteilig und damit störend wirken.

An den Gebäudefassaden sind von daher Werbeanlagen nur so anzubringen, dass diese nicht über die Gebäudefronten hinausragen. Damit kann zunächst die grundsätzliche Kontinuität der baurechtlich genehmigten Architektur gewahrt bleiben.

Des Weiteren sind die Werbeanlagen in ihrer Wirkweise nur so auszulegen, dass nicht mit wechselndem oder pulsierendem, ebenfalls nicht bewegtem oder laufendem und bzw. oder blendendem Licht ausgeführt wird. Ebenfalls ist dem folgend eine Verwendung von Boostern und bzw. oder Lasertechnologien unzulässig.

Sofern die Werbeanlagen nicht im Bereich der Fassade angebracht sind, sondern auf den Freiflächen des Grundstückes errichtet werden sollen, dürfen diese grundsätzlich nur außerhalb der Werbeverbotszone gemäß § 28 Abs. 1 StrWG NRW errichtet werden. Werbeanlagen in diesen Bereichen sind dann nur als Werbefahne oder als Werbeeinrichtung auf einem Mast / Pylon oder vergleichbaren zulässig. Diese Begrenzung dient der Verhinderung einer ungeordneten Massierung von Einzelwerbetafeln oder -einrichtungen auf dem Gelände. Insbesondere vor dem Hintergrund der Nähe zur Gerresheimer Straße und der dort erzielbaren Werbewirkung, jedoch gleichzeitig der potentiellen Beeinträchtigung oder sogar Störung des Verkehrs, sind die Einschränkungen begründet und auch für die Gewerbetreibenden zumutbar.

Sofern die Werbeanlagen als „Werbeträger an Pylonen“ vorgesehen ist, ist deren Anzahl ebenfalls auf ein den Ortsbild und der standörtlichen Situation gerecht werdendes Maß zu begrenzen. Eine Ausstrahlung der so errichteten Werbeanlagen durch Massierung der Einzelanlagen oder grundsätzliche Positionierung in die freie Landschaft, also in Nord- und Ostrichtung, ist grundsätzlich zu dessen Schutz zu vermeiden. Derzeit besteht eine Werbeanlage auf dem Gelände des Schnellrestaurants McDonald´s (selbstleuchtend im Corporate Design der Marke) in zukünftigen Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“. Weitere Anlagen sind dort nicht zulässig. Die Anzahl wird auf eine zulässige Werbeanlage dieser Art begrenzt.

Die identische Anzahl zulässiger Werbeanlagen dieser Art (an / auf Pylon oder mastartig) wird im Gewerbegebiet GE zugelassen. Die Höhe dieser baulichen Anlagen wird begrenzt (hier: auf 62,0 m ü.NHN), um eine störende Fernwirkung in die Umgebungsräume wie z.B. die südlichen Wohngebietsflächen oder den nördlichen Landschaftsteilraum ausschließen zu können.

Des Weiteren ist eine baugestalterische Festsetzung in Bezug auf die zulässigen Arten der Einfriedungen der Grundstücke erforderlich, um die angrenzenden Landschaftsteilräume im Norden und Osten zu schützen und die Wirkung zu den Landesstraßen und der Straße Diekhaus zu ordnen. Die Einfriedungen sind „optisch nicht störend“ und im Sinne der Wahrnehmung – zur Landschaft und zu den Eingrünungsflächen – als untergeordnet herzurichten. Massive oder geschlossene oder farblich nicht der Landschaft und den Gehölzen angepasste Farbgebungen der Einfriedungen können diese Zielstellung nicht erfüllen und sind von daher als unzulässig auszuschließen.

Um dennoch eine zielgerichtete und den Ansprüchen in Gewerbegebieten entsprechend zugangssichere und zuverlässige Einfriedungen garantieren zu können, wird die Einfriedigung privater Baugrundstücke im Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ und Gewerbegebiet GE für die Zaun- und Toranlagen als Stabgitter-Zaunanlage (oder vergleichbare Ausführungen) festgesetzt.

Die Höhe der Anlagen soll eine Höhe von bis zu 2,0 m nicht überschreiten, um keine zusätzlichen bauordnungsrechtlichen Regelungen auszulösen. Um die Wirkweise in die Landschaft sicher garantieren zu können, sollen die Zaun- und Toranlagen als teil-transparente Maschendraht- oder Stabgitter-Zaunanlage (oder in vergleichbaren Ausführungen) errichtet werden. Für eine farbliche Unterordnung der Zaun- und Toranlagen werden Farbbereiche der Farben „Grau“ bis „Anthrazit“ vorgeschrieben. Dieses Spektrum entspricht analog den Farbtönen von z.B. RAL 7033 (zementgrau), RAL 7016 (anthrazitgrau) oder auch RAL 7037 (alugrau / staubgrau).

Als ergänzende Empfehlung, jedoch nicht im Sinne einer textlichen Festsetzung oder als Hinweis, wird ergänzend für die Beleuchtung in den Freianlagen darauf verwiesen, dass nach technischer und sicherheitstechnischer Maßgabe nur solche LED-Leuchtmittel zur Verwendung kommen sollten, die eine nur sehr geringe Anziehungskraft auf Insekten und somit auf Fledermäuse auswirken. Eine Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen mit LED-Leuchtmitteln mit einer warmweißen Leuchtfarbe (2.600 – 3.000 Kelvin) sind dazu geeignet.

In Bezug auf die Satzung über die Grüngestaltung in Gewerbegebieten der Stadt Hilden wird von der Anwendung der Satzung kein Gebrauch gemacht. Die Nicht-Anwendung der Satzung begründet sich in mehreren Teilaspekten.

Die Stadt Hilden versucht mit dem vorgeschlagenen, sehr spezifischem Plankonzept im VBP 204A eine zeitgemäße und nachhaltige, sowie möglichst flächensparende und Ressourcen schonende Planung dringend benötigter gewerblicher Nutzflächen aufzustellen. Um andere, nicht versiegelte Flächen oder Freiraum zu schonen, wird eine bereits genutzte Fläche umgenutzt. Auf den Umnutzungsflächen soll eine möglichst hohe aber ausgewogene Ausnutzung der gewerblichen Nutzflächen erzielt werden, um das oben genannte Ziel sichern zu können. Die oben genannte Satzung formuliert in den Zielen einen Planungshorizont mit Stand 12/1991.

Die dort verankerten Ziele durften mit seinerzeitiger Satzungsausrichtung davon ausgehen, dass das „neue“ Schutzgut „Fläche“ keinen notwendig abwägbaren Belang dargestellt. Von daher gehen die in der Satzung formulierten, inhaltlich weiterhin tragfähigen Anforderungen davon aus, dass „Fläche“ bereitgestellt werden kann. Dies ist für das aktuell spezifische Projekt und die besondere Konstellation der formulierten Planungsziele für den Bebauungsplan ausnahmeweise nicht der Fall. Sofern für das Plangebiet möglich, werden gemäß Einzelfallprüfung die Anforderungen aus der Satzung umgesetzt und im Einzelnen verankert.

8.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen

(mit Übernahmen der Darlegungen aus dem Umweltbericht sowie des integrierten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages)

8.6.1 Grünordnerische Maßnahmen und Ein- bzw. Begrünung

Die erforderlichen Maßnahmen des in Kap. 7.3 dargelegten grünordnerischen Konzeptes werden im Zuge der Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan konsequent beschrieben und umgesetzt. Die Gliederung der randlichen Nutzflächen durch Grünstrukturen und die grüngeprägten Freiflächenanteile sowie die Eingrünung der gewerblichen Flächenbereiche zum Außenbereich, hier vor nach Osten, stellen die Kernpunkte der Maßnahmen dar.

Alle wertgebenden Gehölzstrukturen, die die Eingrünung des Standortes grundsätzlich unterstützen, werden für den Erhalt gesichert und weiterentwickelt. Die Flächenbereiche im Norden, die derzeit durch Gebüsche und waldartige Strukturen geprägt sind, bleiben erhalten und werden im Übergang zu den neuen Nutzflächen umgebaut und umgestaltet, so dass diese Freiflächen nachhaltig gesichert werden können. Vergleichbare Übergangsflächen im Westen zur Gerresheimer Straße bleiben unberührt, da diese im Eigentum bzw. unter Verfügungshoheit des Landesbetriebes Straßen NRW stehen. Die bestehenden Baumreihen im Süden des Plangebietes am Hühnergraben bleiben - bis auf Stellen der notwendigen Einfahrt und der Ableitung des Regenwassers – ebenfalls unberührt (Erhalt).

Die Standortflächen des Gewerbegebietes werden in den Übergangsbereichen zum Außenbereich eingegrünt, um eine Einbindung in die Landschaft sicherzustellen. Dazu wird zur östlichen Grenze eine Eingrünung vorgenommen, um die östlichen baulichen Anlagen (z.B. Hallen) gegen die Wahrnehmung aus der Landschaft einzubinden und um eine Vernetzung mit den Wald- und Gebüschstrukturen in Norden und Süden sicherzustellen. Die Breite des als freiwachsende Baum-Strauchhecke konzipierten Streifens wird ca. 4-4,5m (bis 6m, in Teilen breiter) betragen.

Des Weiteren wird eine „innere Durchgrünung“ der gewerblich nutzbaren Flächen sichergestellt, um den Aspekten der positiven stadtgestalterischen Wahrnehmung und des Stadtbildes, der positiven Begünstigung des Arbeitsumfeldes sowie den Optimierungen für die lokalklimatischen Anforderungen gerecht zu werden.

Für das konkrete Vorhaben der Vorhabenträgerin werden deshalb innerhalb des Gewerbebereiches die Freiflächen als Grünflächen so gestaltet, dass die Gewerbeflächen durch Grünelemente gestalterisch gegliedert werden. So werden die Freiflächen um die vorgelagerten Bürogebäude („Cubes“) konsequent mit raumbildenden Bäumen begrünt. Die Begrünung erfolgt dort u.a. mit einer reihenartigen Baumpflanzung je Gebäudeeinheit. Dadurch wird eine Teilgliederung der ca. 200 m langen Gesamtansicht des mittelhohen Hallenkomplexes im Süden wie im Norden erreicht. Die linienhafte Freiflächen entlang der inneren Verkehrsflächen werden ebenfalls für eine Gliederung und räumliche „Grün“-Strukturierung genutzt, in dem hier vertikale Grünelemente (wie Baumreihen oder Hecken) vorgesehen werden. Die benannten Maßnahmen werden durch Vereinbarung des Begrünungskonzeptes im Durchführungsvertrag gesichert.

Die aufgehenden Wandflächen werden auf der ostexponierten Fassadenfläche fast durchgängig mit Fassadenbegrünungen zum Landschaftsraum eingebunden. An den südlichen, sonnenexponierten Fassadenflächen werden ebenfalls Fassadenbegrünungen vorgenommen. Im Vorhaben der Vorhabenträgerin werden die Dachflächen der vorgelagerten Bürogebäude und des westlich Gebäudekomplexes – wie auch alle Nebenanlagen mit Dachflächen - mittels Dachbegrünungen eingebunden.

Die Stellplatzanlagen für Pkw werden durch Einzelbaumstellung begrünt und werden mittels versickerungsfähigen Ausgestaltungen der Fahr-Oberflächen optimiert. Die Begrünung der Flächen im Westen dient dort zudem der optischen Einbindung zur Gerresheimer Straße und zur stadtgestalterischen Gliederung dieser Übergangszone.

Im Bereich der Bestandsflächen des Schnellrestaurants (McDonald´s) sind keine unmittelbaren Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen. Die bestehende Struktur und Begrünung bleibt erhalten. Im nordwestlichen Teil dieser Flächen wird lediglich die heutige Stellplatzsituation neu organisiert (Liegenschaften) und eine Trennung der Nutzungen (Sondergebietsfläche zu Gewerbegebiet) vorgesehen.

8.6.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern / Fläche für Wald

Die wertgebenden Bereiche und Strukturen, die für einen dauerhaften Erhalt überhaupt gesichert können, befinden sich im Süden des Geltungsbereiches am Hühnergraben (Baumreihe) und im Norden in Übergang zur Bundesautobahn BAB 46 „Waldflächen“). Zu nennen sind für das Gewerbegebiet GE der breite waldartige Streifen mit der Festsetzung „Wald“ im nördlichen Bereich der Liegenschaft der Vorhabenträgerin und die kleinen Teilflächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern „E1“ und „E2“.

Die Bepflanzung der Flächen „E1“ ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall unter Verwendung lebensraumtypischer Arten zu ersetzen. Die Fläche E2 ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten, jedoch als offene Hochstaudenflur, da hier Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten einer u.a. Gas-Fernleitung vorliegen. Zudem sind diese Flächen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten, um die Leitung zu schützen.

Des Weiteren wird der schmale Flächenbereich zwischen den nördlichen Waldflächen und den südlichen gewerblichen Nutzflächen als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und als Anpflanzungsfläche „E+A“ festgesetzt. Dadurch kann der nördlich verbliebene Waldstreifen und die gebotenen nördliche Eingrünung dauerhaft gesichert werden. In diesen Flächenbereichen ist der vorhandene Gehölzbestand im Sinne eines stufig aufgebauten Waldmantels zu erhalten und unter Verwendung lebensraumtypischer Arten zu erhalten und zu entwickeln. Südlich vorgelagert ist dazu ein Krautsaum mittels Ansaat als Landschaftsrasen mit Kräutern zu ergänzen. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese unter Verwendung lebensraumtypischer Arten zu ersetzen.

Für das Sondergebiet „Gastronomiebetrieb“ wird die heute bestehende Grünfläche zum Hühnergraben für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern $E_{Grünfläche}$ und der sonstige verbleibende Freiflächenanteil gesichert. Insbesondere die zu erhaltende Grünfläche sichert den notwendigen gewässerökologischen und grün-gestalterischen Übergang zum Gewässer.

8.6.3 Flächen für Anpflanzungen

Die Flächen für erforderliche Anpflanzungen begrenzen sich auf die Randflächen zu den gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet GE im Westen, Süden und Osten.

Die Anpflanzflächen A1 bis A4 sind als Rasen- oder Wiesenfläche unter Verwendung der Regel-Saatgut-Mischung RSM 7.1.2 als Landschaftsrasen mit Kräutern herzurichten und zu erhalten. Fläche A4 wird zusätzlich mit einer mind. 1-reihige Schnitthecke aus Heckenpflanzen (100-125 cm; pro lfd. Meter 4 Pflanzen) angelegt, um eine vertikale Gliederung des Grünraumes im Bereich der südlichen Gewerbeflächen sicherzustellen.

Alle festgesetzten Anpflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Für erforderliche Ersatz- und Nachpflanzungen sowie Anpflanzungen sind entsprechende Pflanzen und deren Qualitäten in Pflanzlisten als Mindeststandard benannt bzw. festgesetzt.

8.6.4 Dachbegrünung und weitere Maßnahmen zur Begrünung

Weitere Maßnahmen zur Begrünung des Standortbereiches stellen die Maßnahmen auf den Dachflächen mit nachgeschalteter Versickerung und mit extensiver Dachbegrünung dar.

Die Dachflächen der Grundfläche des obersten Geschosses und die Dachflächen von baulichen Anlagen der Nebenanlagen mit einer Ausdehnung von mehr als 4 m² werden konsequenterweise gemäß des oben begründeten Konzeptes mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung begrünt. Technische Einrichtungen und Belichtungsflächen auf den Dachflächen sind dort ausgenommen. Die Mindestqualität der Dachbegrünung wird als flächiger Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatt- und Steinbrechgewächse sowie Gräsern mit einem Deckungsgrad der Vegetationsdecke von mindestens 90 % vorgesehen.

Die Mindestfläche der zu begrünenden Dachflächen beträgt 2.250 m2. Diese Begrünung ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind im Gewerbegebiet GE auf einer Mindestlänge von 160 m zusammenhängend oder in Einzelabschnitten die Fassadenflächen mit Sonnenexposition dauerhaft mindestens bis 2,0m unterhalb der Oberkante der Fassadenfläche flächig zu begrünen. Die Fassadenbegrünung wird insbesondere auf der Ostseite sowie in Teilflächen der Fassaden der Südseite zur Eingrünung und zur kleinklimatischen Verbesserung des Standortes erforderlich.

Die Begrünung ist durch Selbstklimmer oder mit rankenden oder schlingenden Pflanzen und gesonderter Rankhilfe zulässig und muss je laufender Meter zu begrünender Fassadenfläche mit mindestens zwei Kletterpflanzen bepflanzt werden.

Als weitere Maßnahmen sind zur Begrünung des Gewerbegebietes GE im Bereich ebenerdiger, offener Stellplätze je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch diese Festsetzungen sind aus Erfordernissen der Eingrünung des Gesamtstandortes und zur kleinklimatischen Verbesserung des Standortes an sich begründet.

Im Bereich der Baumpflanzungen muss das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 12 cbm je Baumstandort betragen. Dabei sind offene Baumscheiben und Pflanzbeete so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist. Die Baumscheiben/ Pflanzbeete müssen mind. 6 m² aufweisen und sind mit Bodendeckern (Stauden und / oder niedrigwüchsige Gehölze) und / oder mit Rasen dauerhaft zu begrünen.

Um für die nicht in Anspruch genommen Flächen im Gewerbegebiet für deren Begrünung einen Mindeststandard zur Begrünung festzulegen, ist als Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen- und Wiesenflächen einzufordern (Festsetzung). Weitere Bepflanzungen können in Anlehnung an die Arten von vorgegebenen Pflanzliste durchgeführt werden.

Hierbei ist die Verwendung von Ziergehölzen ist nicht zulässig. Ebenfalls wird das Einbringen von Kies-, Schotterflächen, Folien und Vliesmaterialien außer im Bereich von zulässigen Versickerungsmulden als unzulässig betrachtet. Derartige „Freiflächengestaltungen" stellen keine Begrünungen dar und verfehlen den Zweck der vorgennannten Zielstellungen.

8.6.5 Erforderlicher Ausgleich und Kompensation

Landschaftsrechtlich zu betrachtende Ausgleicherfordernisse

Für die Kompensation und den Ausgleich auf den Flächen des Gewerbegebietes GE und dem Sondergebiet SO werden die oben beschriebenen Maßnahmen zur Begrünung angerechnet, die innerhalb des Geltungsbereiches des VBP oder durch Festlegungen im Durchführungsvertrag auf den Ausgleich anrechenbar umgesetzt werden.

Nach der Umsetzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des VBP Nr. 204A in Verbindung mit dem Begrünungskonzept der Vorhabenträgerin (im Sinne einer worst-case-Betrachtung) stellt sich die dezidierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wie folgt dar:

Bilanzgebiet	Kompensationsforderung (ÖWE)	erbrachte Kompensation (ÖWE) im Gebiet	Saldo (ÖWE)
VEP Nr. 22	157.272	58.494	- 98.778
VBP Nr. 204A	7.353	5.407	- 1.946
Summe	**164.625**	**63.901**	**- 100.724**

Es verbleibt somit durch die Festsetzungen des VBP bzw. den Festlegungen des Durchführungsvertrages, d.h. durch die Realisierung des Büro- und Gewerbeparks „Gewerbegebiet GE" mit zugehörigen Erschließungsflächen ein Gesamtdefizit von 98.778 Punkten, das über externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Die Sicherung und Neuregelung des Sondergebiets „SO Gastronomiebetrieb" erfordert externe Maßnahmen im Umfang von 1.946 ÖWE.

Ausgleicherfordernisse gemäß Baumschutzsatzung

Für die Inanspruchnahme der 57 gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume besteht das Erfordernis von Kompensationspflanzungen im Umfang von 69 Stück.

Im Bereich der geplanten Stellplätze sind insgesamt mind. 25 Baum-Anpflanzungen (als Bestandteil des anrechenbaren, kompensatorisch wirksamen Freiflächenanteils) vorgesehen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen im Umfang von 69 Stück können innerhalb des Geländes des Gewerbepark in Gänze kompensiert werden.

Forstrechtlich zu betrachtende Kompensationserfordernisse

Mit Bezug auf die in Kap. 7.3 dargelegten forstrechtlichen Belange ermitteln sich die forstrechtlichen Eingriffe und das daraus hergeleitete Erfordernis von Ersatzaufforstungen gemäß Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz NRW im Zuge der Beteiligung wie nachstehend beschrieben.

Dabei sind sowohl der Flächen- als auch der Funktionsverlust im Verhältnis 1:1 gemäß den Vorgaben des Landesbetriebes Wald und Holz zu berücksichtigen:

VBP 204A	realer Verlust Waldfläche	ca. 0,46 ha
	Funktionsverlust	ca. 0,12 ha
	Summe	*ca. 0,58 ha*

Der Umfang erforderlicher Ersatzaufforstungen umfasst für den VBP Nr. 204A ca. 0,58 ha.

8.6.6 Nachweise für den erforderlichen externen Ausgleich

Die extern gelegenen Ausgleichsmaßnahmen müssen im B-Plan respektive dem VBP genau und hinreichend konkret beschrieben werden. Eine Sicherung und eindeutige Zuordnung zwischen Eingriff und Ausgleichsmaßnahme ist zwingend erforderlich.

Zur Kompensation des Verlustes von Waldflächen (Forderung ca. 0,58 ha) und des vorhandenen landschaftsökologischen Defizits zur Realisierung des Gewerbeparks (98.778 ÖWE) und des Sondergebiets (1.946 ÖWE) von insgesamt 100.724 ökologischen Wertpunkten werden nachfolgend beschriebene externe Kompensationsmaßnahmen herangezogen. Eine landschaftsökologische Kompensation vorrangig durch Entsiegelungen im Gebiet der Stadt Hilden kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht realisiert werden.

Nachweis zur forstrechtlichen Kompensationsmaßnahme (Erstaufforstung)

(Externe Kompensationsmaßnahme „Am Flausenberg“)

Die als Nachweis zur forstrechtlichen Kompensation als Erstaufforstung in Rede stehende Fläche befindet sich ca. 2 km südöstlich des geplanten Gewerbeparks, d.h. der Eingriffsfläche, zwischen östlichen Rand des Hildener Siedlungsbereichs und der L 403/ BAB 3 („Am Flausenberg“). Die derzeit als Grünland genutzten Flurstücke 43 und 387 in der Gemarkung Hilden, Flur 9, sollen unter Berücksichtigung vorhandener Wald-/ Gehölzstrukturen und einer querenden Leitung mit Schutzstreifen zu einem Eichenmischwald entwickelt werden.

Die ca. 7.006 m² große Fläche ist als „Dauergrünland“ klassifiziert und liegt gemäß Landschaftsplan Kreis Mettmann im „Entwicklungsraum zwischen Weg Flausenberg und dem Ostring“ (D 1.1-14), innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hildener Stadtwald/ Itter“ (D 2.3-6; LSG-4807-0010).

Ziel der Aufwertungsmaßnahme ist es, eine bestehende Waldfläche fachtechnisch nach den Maßgaben der naturnahen Waldwirtschaft zu arrondieren und durch die angefügte ökologisch besonders wertvolle Waldrandstruktur aufzuwerten. Das landschaftsökologische Aufwertungspotenzial der Maßnahme „Am Flausenberg“ ergibt sich mit 21.018 ÖWE.

Die Sicherung der Maßnahmen zur Erstaufforstung erfolgt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem Kauf der beabsichtigten Aufforstungsflächen durch die Stadt Hilden. Die Stadt Hilden klärt im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend die Zulässigkeit der Erstaufforstung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz (Regionalforstamt Gum-

mersbach) als zuständige Untere Forstbehörde. Eine gesonderte Genehmigung der Erstaufforstung ist dann gemäß Auskunft des Landesbetriebs Wald und Holz nicht erforderlich. Die Sicherung der Kostenübernahme der Aufwendungen für die externe Erstaufforstung erfolgt über den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und der Vorhabenträgerin.

Nachweis zur landschaftsökologischen Kompensationsmaßnahme

Der Nachweis für das festgestellte landschaftsökologischen Defizits von insgesamt 100.724 ökologischen Wertpunkten kann in Kombination mit anderen Maßnahmen multifunktional geführt werden. Das festgestellte landschaftsökologische Aufwertungspotenzial der forstrechtlichen Maßnahme „Am Flausenberg“ kann auf Grund der Maßnahmenart (Herstellung von landschaftsökologisch erheblich positiv wirksamen Waldflächen) angerechnet werden. Die Aufwertung am Standort „Am Flausenberg“ wurde mit 21.018 ÖWE berechnet.

Damit ergibt sich ein verbleibendes landschaftsökologisches Kompensationserfordernis von 79.706 ÖWE (100.724 ÖWE abzgl. 21.018 ÖWE). Folgende, nachfolgend beschriebene externe Kompensationsmaßnahmen wird für das verbleibende Defizit herangezogen.

Externe Kompensationsmaßnahme „Itter“

Die Itter durchfließt das Stadtgebiet von Ost nach West. Dabei sind im städtischen Innenbereich mehrere Gewässerabschnitte vorhanden, die als Maßnahmenflächen für eine ökologische Aufwertung und Verbesserung geeignet sind. Der in Rede stehende etwa 2.000 m lange Gewässerabschnitt erstreckt sich in etwa zwischen der A 3 im Osten und dem Bahnhof Hilden im Westen, d.h. zwischen Oststraße (etwa Gewässerstationierung km 8+100) und Neustraße (etwa km 6+100) (vgl. auch Abb. 3).

Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Hilden (3431) und beziehen sich auf folgende Fluren und Flurstücke:

- Flur 58, Flurstücke 1641, 852, 853 und 1770 tlw. (ca. 2.800 m2; Neustraße bis Itterstraße)
- Flur 58, Flurstücke 1453, 1246 tlw., 1543 tlw. und 1455 (ca. 3.500 m2; Itterstraße bis Benrather Straße)
- Flur 58, Flurstücke 932, 927, 914, 922, 924, 903, 904, 906 - 908, 911, 918 und 1389 (ca. 1.400 m2; Benrather Straße bis Schwanenstraße)
- Flur 58, Flurstücke 943, 953 – 956, 958 tlw., 959, 961 tlw., 968, 985, 987, 1535, 1537, 1539 und 1541 (ca. 1.00 m2; Schwanenstraße bis Kurt-Kappel-Straße)
- Flur 49, Flurstücke 1132 tlw. und 1133 (ca. 1.300 m2; Kurt-Kappel-Straße bis Bismarckstraße)
- Flur 50, Flurstücke 808, 809 und 1210 und Flur 48, Flurstücke 2099 und 2100 tlw. (ca. 3.000 m2; Bismarckstraße bis Berliner Straße)
- Flur 48, Flurstücke 1722 tlw., 1727, 1724, 1219, 1227, 1214, 1216, 1434, 1435, 1437, 1238, 1253, 713, 720, 1256 tlw., 1264 tlw. (ca. 4.700 m2; Berliner Straße bis Elberfelder Straße)
- Flur 46, Flurstücke 361 – 363, 365 – 369, 371, 373, 375, 377, 379, 381, 383, 384, 504 und 506 (ca. 6.200 m2; Elberfelder Straße bis Oststraße)

Die Maßnahmen werden in einer Breite von 10 m – 25 m umgesetzt und umfassen eine Gesamtfläche von ca. 2,60 ha. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Bergisch-Rheinischen-Wasserverbands (BRW; als zuständiger Wasserverband) und der Stadt Hilden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als naturnahe Umgestaltung des Fließgewässers „Itter“ mit Struktur- und Gewässerumfeld-verbessernden Maßnahmen an verschiedenen Stellen umgesetzt. Die strukturverbessernden Maßnahmen dienen der Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie für das Gewässer. Sie beinhalten die Schaffung ersatzauenähnlicher Strukturen, kleinere Aufweitungen und die Verbreiterung der Sohle zur Vergrößerung des Gewässerlebensraums und zur Minimierung des hydraulischen Stresses, den Einbau von Totholz und Strukturelementen zur Erhöhung der Strömungsdiversität und weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Kleinstlebewesen und Fische; auch unter Einbeziehung randlicher Flächen. Die Maßnahmen werden in einem „Handlungskonzept Itter“ konkretisiert und sind wichtiger Bestandteil des großräumigen Konzeptes der Itter-Renaturierung.

Das Aufwertungspotenzial des Maßnahmenkonzeptes „naturnahe Umgestaltung des Fließgewässers Itter im Innenstadtbereich der Stadt Hilden“ ergibt sich mit mindestens 79.706 ÖWE. Je nach Maßnahmenoption ist ein Gesamt-Aufwertungspotential von mindestens ca. 104.000 ÖWE erreichbar.

Die Sicherung der Maßnahmen und der für die Kompensation beabsichtigten Flächen erfolgt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan BVP 204A in Verbindung mit einer Verwaltungsvereinbarung mit dem Kreis Mettmann. Die Sicherung der Kostenübernahme der Aufwendungen für die externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und der Vorhabenträgerin.

8.7 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung / Entsorgung

8.7.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Gewerbegebiet GE und das Sondergebiet SO Gastronomiebetrieb erfolgen getrennt mit eigenständigen Anschluss an das städtische Abwassernetz der Stadt Hilden und werden zukünftig ebenfalls getrennt betrieben.

<u>Gewerbegebiet GE</u>

Für den Unternehmer-Park Hilden wird ein eigener Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Hilden mit Schmutzwasser-Pumpstation und Druckleitung zu errichten sein.

Der nächst gelegene Anschlusspunkt für die Übergabe des Schmutzwassers in den städtischen Kanal liegt etwa im Bereich der Zufahrt zur städtischen Kleingartenanlage, Lodenstraße 1e in ca. 200 Meter Entfernung. Zur Errichtung der Schmutzwasserdruckleitung wird eine geschlossene (unterirdische) Querung evtl. im Horizontalspülbohrverfahren beabsichtigt. Die Bohrachse liegt parallel zu der bereits vorhandenen Schmutzwasserdruckleitung, die von der heutigen Tennis- und Golfranch ausgeht.

Der Verlauf der Trassenachse, die technischen Einrichtungen und die notwendigen Voraussetzungen zur Umsetzung sowie Sicherung sind mit u.a. dem zuständigen Tiefbauamt der Stadt Hilden erörtert. Nähere Festlegungen erfolgen auf der nachgeschalteten Planungsebene.

<u>Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“</u>

Das Schmutzwasser aus dem Sondergebiet wird ebenfalls über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abgeleitet. Die vorhandene, mit der Tennis-Ranch genutzte Schmutzwasser-

Pumpstation und Druckleitung soll bis zum vorhandenen Anschluss an die öffentliche Kanalisation in Höhe der städtischen Kleingartenanlage Lodenheide erhalten werden.

8.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Planung sieht vor, das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ortsnah zu beseitigen, wobei der größere Teil der befestigten Flächen zu Versickerungsanlagen innerhalb des B-Plangebietes entwässert.

Ein geringerer Teil wird mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage dem Hühnergraben zugeleitet (mit wasserrechtlicher Erlaubnis UWB Kreis Mettmann).

Gewerbegebiet GE

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird innerhalb des Gewerbegebiets in den Untergrund versickert. Als Versickerungsverfahren ist ganz überwiegend die Versickerung in Kies- oder Kunststoffbox-Rigolen geplant. Die Untergrundeigenschaften erlauben zudem Muldenversickerung oder breitflächige Versickerung. Die Versickerungsanlagen werden ganz überwiegend unterhalb der geplanten Verkehrsflächen angeordnet.

Das Niederschlagswasser der befestigten Pkw-Stellplätze und –fahrflächen fließt oberflächig oder in oberflächennahen Rinnen zu Mulden-Rigolen-Elemente zu. Die Mulden werden regelmäßig entlang geplanter Stellplatzreihen angeordnet. Während Pkw-Stellplätze zur Abflussverminderung wasserdurchlässig befestigt werden, sind die Fahrflächen derzeit wasserundurchlässig geplant.

Die Verkehrsflächen für den Lkw-Verkehr haben ca. 1,6 ha Einzugsgebiet und sind wasserundurchlässig befestigt. Das Niederschlagswasser wird über Rinnen oder Straßeneinläufe zunächst Regenwasser-Grundleitungen und mittels Regenwasser-Pumpstation dem Hühnergraben zugeleitet. Vor Einleitung wird der Abfluss mittels Rückhalteeinrichtung (ca. 380 m3, Rückhaltekanal) gedrosselt (zulässiger Drosselabfluss 5 L/sec). Bei seltenen Starkregenereignissen erfolgt die Ableitung planmäßig im freien Gefälle in den Hühnergraben.

Sondergebiet SO Gastronomiebetrieb

Die bestehenden Anlagen zu Niederschlagswasserbeseitigung im Sondergebiet sollen so geändert werden, dass bestehende Zuflüsse vom Gebiet der Tennis-Anlage abgebunden werden. Das bestehende Netz von Regenwassergrundleitungen mündet wenige Meter unterhalb des Durchlasses Diekhaus auf der rechten Gewässerseite in den Hühnergraben. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen des Sondergebiets soll insofern weiterhin dem Hühnergraben zugeleitet oder in den Untergrund versickert werden.

Sofern im Rahmen der Neuordnung der Niederschlagswassereinleitung eine Begrenzung der Einleitungsmenge aus dem Sondergebiet SO Gastronomiebetrieb in den Hühnergraben erforderlich wird, sind ggf. entsprechende Maßnahmen wie Regenrückhaltung oder Versickerung des Niederschlagswassers z.B. als Rigolenversickerung umzusetzen.

Straße Diekhaus

Der überwiegende Teil der Straße Diekhaus liegt außerhalb der B-Plan-Grenze. Innerhalb des B-Plangebiets liegt lediglich ein kurzer Straßenabschnitt, dessen befestigte Fläche im Bereich zwischen Nordring und Zufahrt zum Gewerbegebiet mäßig vergrößert wird. Das Niederschlagswasser dieser Gemeindestraße wird über die Böschungsschulter entwässert und versickert breitflächig.

Autobahn / Landesstraße L404

Die Entwässerung der innerhalb des VBP gelegenen befestigten Autobahn-Flächen wird gegenüber dem Ist-Zustand nicht verändert. Das ablaufende Niederschlagswasser der unbefestigten Dammböschungen von Gerresheimer Straße / L 404 und BAB 46 einschl. BAB 46-Zufahrt versickert bei Starkregen unverändert breitflächig am Böschungsfuß.

8.7.3 Überflutungsschutz

Gewerbegebiet GE

Das bei sehr seltenen Starkniederschlagsereignissen anfallende Wasser wird zu vollständigem Einstau der Tiefhöfe an den Anlieferungsrampen führen. Hier können ca. 530 m3 Niederschlagswasser zeitweise eingestaut werden. Lkw-Verkehrsflächen einschl. Zufahrt und Feuerwehrumfahrt, Versorgungsgebäude und Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Hauptgebäudes im geplanten Gewerbegebiet (OKFF) werden in Bezug auf den abgeschätzten etwa bordvollen Hochwasserabfluss des Hühnergrabens hochwasserfrei angelegt.

Ein gesonderter Hochwasserobjektschutz wird als nicht erforderlich beurteilt.

Sondergebiet SO Gastronomiebetrieb

Es sind keine Änderungen am Bestand geplant oder als erforderlich eingestuft.

8.8 Sonstiges

8.8.1 Kampfmittel Hilden

Wie oben bereits dargelegt, liegen Kenntnisse über Kampfmittel für den Geltungsbereich vor. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Vorhabenbereich. Die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch) wird empfohlen, sofern diese nicht vollständig innerhalb geräumter Flächen liegen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Zuständig ist derzeit:

Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf bei der

Bezirksregierung Düsseldorf
Kampfmittelbeseitigung
Dezernat 22: Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung
Tel.: 0211 475-971
Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf

Ein entsprechender Hinweis wurde formuliert.

8.8.2 Grundwasserabsenkungen während der Bauphase

Für die spätere Errichtung einzelner Bauteile / Bauwerke ist derzeit nicht erkennbar, dass in der Bauphase möglicherweise eine zeitweise oder geringfügige Grundwasserabsenkung nötig sein wird. Sollte dies durch sehr hohe oder ungewöhnliche Grundwasserstände dennoch der Fall sein, ist es erforderlich frühzeitig die Auswirkungen des potenziellen Absenktrichters und der mit der Absenkung verbundenen Ableitung des geförderten Grundwassers zu prüfen.

Eine derartige Prüfung kann im Einzelfall für die Standortwahl oder die Durchführung der Baumaßnahme einzelner Bauteile / Bauwerke von Relevanz sein. Vor der Durchführung einer Grundwasserabsenkung muss eine wasserbehördliche Erlaubnis beim Kreis Mettmann, Untere Wasserbehörde, beantragt werden.

8.8.3 Brandschutz

Für die Sicherstellung des Brandschutzes auf den Flächen des beabsichtigen Gewerbegebietes wurden im Zuge der Aufstellung des Entwurfes die verschiedene Randbedingungen für den Brandschutz geprüft und entsprechend der Notwendigkeit Aussagen getroffen. Dies bezieht sich auf u.a. die Löschwasserversorgung, Zufahrten und Befahrbarkeiten, Aufstellflächen und Begegnungsverkehr.

Der Bereich des GE muss eine ausreichende, an die geplante Nutzung angepasste, Löschwasserversorgung aufweisen. Das DVGW Arbeitsblatt W 405 sieht für ein GE die Löschwassermenge von 96m3/h vor, je nach Bauart auch 192m3/h. Durch Maßgaben der Ertüchtigung der Wasserleitungen ist eine Bedarfsmindestdeckung möglich. Des Weiteren wird im Entwurf und dem VEP Nr. 22 sichergestellt, dass alle Straßen und Einfahrten mit den Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbar sein müssen. Die Kurven sind mit einem Außenradius von mindestens 10,5m vorzusehen. Die Vorgaben der W BauO NRW (Absatz 5) wurden bei der Planung der neuen Zufahrt zum GE von der Straße Diekhaus aus bereits berücksichtigt.

Die Zufahrtsstraße und inneren Fahrflächen werden ausgebaut, dass zwei Großfahrzeuge über die gesamte Länge ungehindert aneinander vorbeifahren können und eine gesicherte Beschränkung zum Grünstreifen besteht (Hochbordbürgersteig o.a.), um eine ungewollte Befahrung des Grünstreifens zu verhindern.

8.8.4 Versorgungsleitungen

Für die adäquate Herstellung und Sicherstellung der Versorgung des Standortbereiches werden zusätzlich Medien und Kapazitäten für den Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes GE erforderlich werden. Die dazu erforderlichen Flächen für Versorgungseinrichtungen sind in den zeichnerischen Festsetzungen zum Entwurf in Klärung mit den zuständigen Stadtwerke hinreichend groß und lagetechnisch umsetzbar festgesetzt.

Für die Stromversorgung werden notwendige Leitungstrassen von Süden kommend von der Gerresheimer Straße neu verlegt werden. Für die Gasversorgung wird ebenfalls über eine neue Leitungstrasse von der Gerresheimer Straße kommend umgesetzt werden müssen. In Bezug auf die Wasserversorgung wird die vorhandene Leitung auf dem Grundstück Diekhaus 2 genutzt und in das Gelände des Gewerbegebietes (Unternehmerpark Hildener Tor) nach Osten weiterverlegt. Die verschieden Leitungen und Anlagen benötigen nach Vorgaben des jeweiligen örtlichen Versorgers der grunddienstliche Sicherung.

In Bezug auf die notwendige Bereitstellung von Löschwasser kann durch den Einbau eines weiteren Hydranten der gemäß W405 zu ermittelnden Löschwasserbedarf in Höhe von 96 m³ /h abgedeckt werden. Somit ergibt sich für die verschiedenen Teilelemente der Versorgung eine hinreichende Sicherheit der Vollzugsfähig des Bebauungsplanes.

8.8.5 Abfallentsorgung

Für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird auf die satzungsrechtlichen Vorgaben zur Abfallentsorgung verwiesen.

Um die Erschließung des Gewerbegebiete GE für die Abfallentsorgung sicherzustellen, wäre demgemäß zu berücksichtigen, dass vom Grundsatz her die örtlichen Entsorger mit deren u.a. Müllfahrzeugen (i.d.R. 26 to; 11,50 x 2,70 m) nicht in Privatstraßen einfahren. Abfallgefäße zur Abfuhr müssten an der nächsten gewidmeten Straße bereitgestellt werden (hier Diekhaus).

Da eine derartige Lösung nicht der Nutzung innerhalb des GE entspricht, wird dafür Sorge getragen, dass eine entsprechende Belastbarkeit und ausreichend bemessene Verkehrsanlagen mit Wendeanlagen auf den Flächen des GE gewährleistet und attestiert ist. Über die Möglichkeiten des VEP Nr. 22 und dem zu schließenden Durchführungsvertrag werden die notwendigen Regelungen getroffen und gesichert. Dies gilt auch für die zulässigen und angemeldeten Abfallsammelgefäße zur Abholung, die am Rand der Verkehrsflächen innerhalb des GE bereitzustellen und nach der Leerung schnellstmöglich wieder an den Standplatz zurückzustellen sind. Die Bemessung der Abfall- und Wertstoffgefäße ergibt sich auch aus den Vorgaben der beigefügten Satzung über die Abfallentsorgung in Hilden.

8.9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP 204A weist eine Größe von ca. 11,76 ha (117.600 m²) auf.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP Nr. 22 ist nicht deckungsgleich mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP 204A und weist eine Größe von ca. 8,41 ha (84.100 m²) auf.

Für die Flächen des VEP Nr. 22

Lfd. Nr.	**Festsetzungen**	**Größe in m²** (gerundet)
1.	Gewerbegebiet GE	67.930
2.	Wald	9.750
3.	Öffentliche Verkehrsfläche	6.430
	Gesamt	**84.100**

Für die verbleibenden Flächen des VBP Nr. 204A

Lfd. Nr.	**Festsetzungen**	**Größe in m²** (gerundet)
1.	Sondergebiet SO	5.110
2.	Wald	7.720
3.	Öffentliche Verkehrsfläche	16.530
4.	Öffentl. Verkehrsfläche m. bes. Zweckbestimmung (P+R)	2.500
5.	Private Grünfläche	820
6.	Gewässer	810
	Gesamt	**33.490**

9 UMWELTSITUATION (ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht (gemäß §§ 2 und 2a BauGB) erstellt.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung ist Bestandteil der Begründung – siehe Teil 2 der Begründung - und stellt die Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase u.a. auf „Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ und „auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ sowie „auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ dar.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Verringerungsmaßnahmen der festzustellenden Eingriffe und Beeinträchtigungen sowie der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die Realisierung der vorgesehenen Planung mit derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.1 Maßnahmen der Grünordnung, Vermeidung, Verminderung und Verringerung

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 und ökologische Aspekte sowie Maßnahmen zur Grünordnung, Vermeidung, Verminderung und Verringerung sind zu berücksichtigen:

- Schutz der im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen/ -gebiete durch Ausschluss immissionsträchtiger Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet in Anlehnung an den Abstandserlass NRW (2007) sowie strenge Einzelfallprüfung für Betriebe die Betriebsteile nach „Störfallverordnung“ betreiben wollen (vgl. auch zeichnerische und textliche Festsetzungen)
- Schutz des örtlichen Einzelhandels durch Nutzungsausschlüsse im Gewerbegebiet GE (vgl. textlichen Festsetzungen)
- 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 des VEP / Befestigung der Stellplätze des Gewerbegebiets mit versickerungsfähigem Pflaster zwecks Abflussverminderung / gedrosselte Einleitung der LKW-Verkehrsflächen mittels Regenwasser-Pumpstation (mit Behandlung) in den Hühnergraben auch mit Relevanz für den Aspekt Klimaschutz und Klimawandel
- mögliche Nutzung von Solarenergie
- Auflagen zur Begrünung des Gewerbegebiets GE und des Sondergebiets SO „Gastronomiebetrieb“
- Erhalt / Entwicklung und Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen durch weitere Anpflanzung/ Ansaaten mit Kompensationsfunktion, Funktionen für den lokalen Biotopverbund

und zur Eingrünung des Gewerbegebiets in den Siedlungsbereich sowie Stellplatzbegrünung

- 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
- Berücksichtigung der im Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag formulierten Maßnahmen (vgl. auch Hinweis zum Artenschutz im VBP)
- Berücksichtigung der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag formulierten, externen Kompensationsmaßnahmen (hier: für das Gewerbegebiet ca. 98.778 ÖWE und für das Sondergebiet SO ca. 1.946 ÖWE, also insgesamt ca. 100.724 ökologischen Wertpunkte).

Es sind Ausgleichsmaßnahmen für die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts zumindest in gleichwertiger Weise und für das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten.

Die innerhalb des Geltungsbereichs zeichnerisch und textlich festgesetzten (rahmenden) Anpflanzungen als auch der sonstige Freiflächenanteil im Gewerbe- als auch im Sondergebiet (gesamt mind. 10 % des GE bzw. mind. 20 % des SO) als auch die weiteren Maßnahmen bzw. Festsetzungen wie die Stellplatz, Dach- und Fassadenbegrünung übernehmen kompensatorische Funktionen. (vgl. ausführliche Darstellungen in der Begründung in Kap. 8.6).

Zu nennen sind des Weiteren für das Gewerbegebiet GE die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern E1 und E2 , die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Anpflanzungsfläche E+A sowie die Anpflanzungsflächen A1 bis A4 und der sonstige verbleibende Freiflächenanteil. Für das Sondergebiet „Gastronomiebetrieb“ sind dies analog die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern $E_{Grünfläche}$ und der sonstige verbleibende Freiflächenanteil.

Die Maßnahmen zur Kompensation der Erfordernisse aus den forstrechtlichen und den landschaftsökologischen bzw. landschaftsrechtlichen Belangen sowie den Belangen der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden sind in Kap. 8.6.5 ff der Begründung ausführlich dargelegt. Es wird an dieser Stelle aus diese Ausführungen verwiesen (Waldausgleich; Landschaftsökologischer Ausgleich durch Maßnahmen an der Itter). Die Erfordernisse zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen zur Erstaufforstung und dem landschaftsökologischen Ausgleich sind dort ebenfalls bereits ausführlich dargelegt.

9.2 Klimaschutz und Klimawandel

Klimaschutz und Klimawandel sind eines der zentralen Umweltthemen der aktuellen Zeit. Kohlendioxidanstieg in der Atmosphäre, Zunahme winterlicher bzw. Abnahme sommerlicher Niederschläge, Anstieg der Jahresmitteltemperatur und höhere Wahrscheinlichkeiten von Extremwetterereignissen sind als Klimatrends bekannt.

Dabei nehmen Kommunen zum Schutz des Klimas und zur Luftreinhaltung durch die Instrumente der Bauleitplanung eine zentrale Rolle ein, da mit einem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan (hier: Änderung) rechtsverbindlich über eine umweltverträgliche Nutzung von Grund und Boden entschieden wird. Diesem Sachverhalt tragen verschiedene gesetzliche Anforderungen Rechnung.

Festsetzungen können im Bebauungsplan zwar gemäß Planungsrecht nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen, nichtsdestotrotz sind für das Klima schützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. So fordert das BauGB in § 1 Absatz 5, dass „die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (…) gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln." Und: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden" (BauGB in § 1a Absatz 5; Klimaschutzklausel).

Weiter sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Absatz 6, Satz 7a insbesondere „die Belange des Umweltschutzes…, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt", „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie"(Satz 7f) sowie „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität" (Satz 7h) zu berücksichtigen. Weiterhin bestehen Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB) sowie für die Nutzung von Windenergie in der Bauleitplanung (§ 249 BauGB).

Durch die Planung werden in Teilflächen bereits versiegelte und flächig bebaute Bereiche (wie Tennishallen, Sportflächen, Wegeflächen, Stellplätze etc.) genutzt und einer neuer Nutzung zugeführt, die für diese Teilflächen (die bebauten und versiegelten Flächen) eine vergleichbare Versiegelung verursachen werden. Es ist zu konstatieren, dass große Teile der Gesamtfläche des beabsichtigten Gewerbegebietes erstmalig versiegelt bzw. bebaut werden sollen. Bezüglich der klimatischen Auswirkungen ist festzuhalten, neben der lokalen klimatischen Beeinflussung insbesondere die größere Kaltluftleitbahnen besonders großen Belastungen ausgesetzt sein können. Klimaökologisch sollten deshalb die bedeutsamen Flächen vor erheblicher Bebauung und Versiegelung geschützt werden.

Das Plangebiet selbst ist randlich zum nördlichen Freiraum der Stadt Hilden gelegen, der wiederum Teil eines regionalen Grünzuges in einem ausgedehnten Ost-West-gerichteten Band von 0,7 bis 1,5 km Breite ist. Die Bestandsflächen sind Siedlungsflächen (vgl. Klimaanalyse) und damit zunächst keine bedeutsamen Flächen für u.a. Kaltluftleitbahnen. In Bezug auf die Versorgung der südlich gelegenen Siedlungsflächen und mögliche Kaltluftbahnen ist festzuhalten, dass bereits heute durch die Bebauung eine bodennahe Austauschfunktion aus dem Plangebiet heraus nach Süden nicht gegeben ist. Eine direkt wirksame Kaltluftschneise ist im heutigen Zustand nur östlich der Bestandnutzungen möglich oder gegeben. Hier sind insbesondere die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten (Grünland / Ackerflächen) zu nennen.

Der geplante Vorhabenbereich selbst wird durch Eingrünung gefasst werden und randlich und in Teilflächen innen durchgrünt. Im Norden, Westen und in Teilen im Süden sind waldartige Bestände vorhanden und gesichert. Innerhalb des GE werden u.a. Stellplätze mit Bäumen überstellt und die Randflächen sowie innere Freiflächen mit Einzelbäumen und heckenartigen Bepflanzungen begrünt.

Mit der Planungsabsicht, die dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Zuge der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Grunde liegt, wäre sicherzustellen, dass die beabsichtigte Bebauung – ungeachtet der oben angesprochen Neuversiegelung – vorhandene oder örtlich anzunehmende Luftaustauschbahnen nicht erheblich negativ beeinflussen.

Der aktuelle Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine geplante Höhe zulässiger großflächiger Gebäudekomplexe von maximal 62,5 m NHN (OK Attika) vor. Ein westlich gelegener, nord-süd-gerichteter ca. 12,5 m schmaler Teil der überbaubaren Flächen kann bis auf eine Höhe von ca. 68,5 m NHN bebaut werden. Der deutlich überwiegende Teil der Gebäude liegt damit in Bezug auf die Höhe im Bereich der Höhen der heutigen Tennishalle und i.d.R. unter den Kronen der bestehenden Baumkulissen. Ein Rückschluss der unmittelbaren Negativwirkung auf die südlich angrenzenden Siedlungsflächen kann von daher nicht unmittelbar hergeleitet werden, da die heutigen und die geplanten Verhältnisse sich nicht erheblich in Bezug auf den oben benannten Aspekt unterscheiden.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens und für das Bauleitverfahren der ebenfalls erforderlichen 52. FNP-Änderung wurde durch Geonet Umweltconsulting GmbH (2019) eine modellgestützte Klimaexpertise zur Überprüfung der Sachverhalte erstellt. Die Untersuchung konstatiert für den im Regionalen Grünzug der „Bergischen Waldterrassen“ gelegenen Vorhabenbereich (Gewerbegebiet GE und Sondergebiet SO) sowohl am Tag als auch in der Nacht eine geringe Wärmebelastung (s.u.).

In Bezug auf die Schadstoffbelastung des Raums wirken demnach insbesondere die Autobahn A 46 sowie untergeordnet die weiteren regionalen Straßen als Vorbelastung. Auf Klimaschutz und Klimawandel als eines der zentralen Umweltthemen der Zeit wird verwiesen. Kohlendioxidanstieg in der Atmosphäre, Zunahme winterlicher bzw. Abnahme sommerlicher Niederschläge, Anstieg der Jahresmitteltemperatur und höhere Wahrscheinlichkeiten von Extremwetterereignissen sind als Klimatrends bekannt. Dabei nehmen Kommunen zum Schutz des Klimas und zur Luftreinhaltung durch die Instrumente der Bauleitplanung eine zentrale Rolle ein, da mit einem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan rechtsverbindlich über eine umweltverträgliche Nutzung von Grund und Boden entschieden wird.

Als Ergebnis der Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase) ist folgendes festzuhalten: Die modellgestützte Analyse der „Klimaökologischen Begleitung“ hat verdeutlicht, welche klimaökologischen Funktionen das Plangebiet bei austauscharmen Strahlungswetterlagen erfüllt und welche Veränderungen sich durch die Gewerbeentwicklung ergeben. Die im Planszenario vorgesehenen Veränderungen wirken sich klimatisch größtenteils auf das Plangebiet selbst und lediglich geringfügig auf angrenzende Bereiche aus und durch die Überbauung der Freiflächen im Unternehmerpark wird die kaltluftbildende Funktion lokal stark eingeschränkt. Im Plangebiet ist tags mit starker bis extremer Wärmebelastung bei erheblichen Strahlungswetterlagen zu rechnen; nachts ist eine massive Zunahme der Temperaturparameter gemessen an der heutigen Ausgangssituation zu erwarten (Ausbildung Wärmeinsel im Plangebiet tags und nachts).

Infolge Hinderniswirkung der zulässigen überbaubaren Flächen (Hallenbauten) erfolgt eine Herabsetzung der Strömungsgeschwindigkeiten und der Kaltluftvolumenströme (bis zu 60 % im Lee der überbaubaren Flächen / „Hallen“). Diese haben jedoch keine erhebliche Relevanz für die für Ost-West-gerichteten Strömungen. Es wird festgestellt, dass eine kleinräumige Verstärkung der Kanalisierung der Strömung stattfinden wird..

Als Fazit des Fachgutachtens wird dort wie folgt festgehalten: „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. Der Bau des Unternehmerparks stellt nach klimaökologischer Betrachtungsweise keine Beeinträchtigung der Funktionalität des Grünzuges dar."

Dass es für die überbaubaren Flächen im Plangebiet zu einer Veränderung des lokalen Mikroklimas kommen wird, ist dargelegt und erläutert. Der heutige kleinklimatische Status Quo auf den Vorhabenflächen wird sich lokal – also auf den Flächen selbst - vermindern. In der Summe der örtlichen und größer räumigen Betrachtungen für die Kaltluftbahnen und die Funktionen des Grünzuges und die Auswirkungen des Vorhabens (VPB 204A) können jedoch erheblich nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut (hier insbesondere Klima) eindeutig ausgeschlossen werden.

Mit der Festlegung und Absicht der geplanten Nachnutzung und Neuordnung des bisherigen Sondergebietes (als „Konversionsfläche") kommt die Stadt Hilden in wesentlichen Teilen den Grundsätzen der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung", sowie dem „sparsamer Umgang mit Grund und Boden" sowie „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen" gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB nach.

Im Zuge der Festsetzungen dienen folgende Maßnahmen u.a. auch dem Klimaschutz und mindern die oben konstatierten Folgen der beabsichtigen Bebauung ab:

- Möglichkeit für flächenhafte Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gewerbehalle zur Erzeugung von Strom
- Vollständige örtliche Versickerung des anfallenden nicht oder nur gering belasteten Niederschlagswassers
- Angemessene Pflanzmaßnahmen durch Bäume und rahmende Heckenstrukturen als Mindestbegrünung sowie zusätzlich mindestens Rasenansaaten.
- Dachbegrünungen auf Dachflächen der Bürogebäude und den Dächern der Nebenanlagen
- Fassadenbegrünungen in Bereich der sonnenexponierten Fassadenflächen in Teilabschnitten

Auf die Vorgaben des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) für die Neuerrichtung von Gebäuden wird hingewiesen (Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien).

Die zum heutigen Zustand weniger günstigen kleinklimatischen Verhältnisse im Bereich des „lokalen" Plangebietes (Gewerbegebiet GE / Sondergebiet SO) werden insbesondere für Strahlungswetterlagen konstatiert, die in der Regel im diesem Klimaraum nur an wenigen Tagen im Sommerhalbjahr wirksam werden. Auf die Prognose, dass die Anzahl der ungünstigen Wetterlagen (Schwachwindlagen und strahlungsintensiv) zunehmen, wird verwiesen. Da die Anzahl der Tage mit diesen klimatisch extremen Witterungslage in Berücksichtigung des ganzjährlichen Verlaufes sehr gering einzustufen sind, sind grundsätzliche Maßnahmen zum Schutz dagegen auf bauleitplanerischer Ebene nicht zwingend einzufordern.

Die Eigenentscheidung z.B. zur Optimierung der Gebäudehülle gegen Strahlungshitze oder durch geeignete klimaregulierende Maßnahmen in den Gebäuden kann dem jeweiligen Eigentümer / Betreiber der gewerblichen Nutzungen zugemutet werden. Die Wirkungen zwischen dem Versiegelungsgrad der gewerblichen Nutzflächen durch Bebauung, kompensatorischer Maßnahmen wie der Begrünung und den zu erwartenden klimatischen Auswirkungen bei Strahlungswetterlagen sind hinreichend im Zuge der Darlegungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan thematisiert.

In Abwägung der weiteren Ziele und Schutzgutbetrachtungen wird von daher das Ergreifen zusätzlicher Maßnahmen (Festsetzungen) als nicht gerechtfertigt eingestuft.

Auf Grundlage von Daten des Geologischen Dienstes NRW zum oberflächennahen geothermischen Potenzial wird die geothermische Ergiebigkeit als mittelmäßig eingestuft. Der grundstücksbezogene Standortcheck gibt Auskunft über die Einsatzmöglichkeiten von Erdwärmekollektoren (bis 2 m Tiefe) und Erdwärmesonden (bis 100 m Tiefe). In Bezug auf den Einsatz von Sonden (40, 60, 80- und 100 m Sondenlänge) wird die Ergiebigkeit im Plangebiet mit gut (Klasse 2c bzw. 2b) klassifiziert.

Insgesamt bietet das Gewerbegebiet GE bzw. das Vorhaben der Vorhabenträgerin („Unternehmerpark Hildener Tor“) Potenziale für die Umsetzung einer energieeffizienten und klimaschonenden Bauweise unter Berücksichtigung der geltenden Energieeinsparverordnung. Diese sind jedoch erst im Zuge des Bauantrags relevant. Auch ist die Nutzung von Solarenergie – wie oben erwähnt - möglich.

9.3 Gutachten zur Boden- und Baugrunduntersuchung

In der Baugrund- und Altlastenuntersuchung wurde für die Bodenanalytik eine chemische Bewertung des Bodenmaterials (gründungsrelevanter Untergrund 0,5-2,0 m uGOK) anhand acht Mischproben gemäß LAGA M20 (Feststoff und Eluat), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durchgeführt. Organoleptisch unauffällige Bodenproben und schädliche Bodenverunreinigungen können ausgeschlossen werden. Die ermittelten Konzentrationen lagen im Wesentlichen deutlich unterhalb der Richt-/ Grenzwerte. Eine Ausnahme bildet eine minimale Überschreitung der Zuordnungswerte (LAGA TR) in einer Mischprobe für die Parameter Arsen und Nickel. Demnach ist Aushubmaterial generell abzufahren und im Falle einer Verwertung als Z0-Material zu klassifizieren.

Für die Bewertung der Lagerungsverhältnisse und Gründungen wurde eine bodenmechanische Untersuchung mittels zweier Mischproben (gründungsrelevanter Untergrund im Bereich geplanter Neubebauung) durchgeführt: Es zeigte sich Mittelsand, feinsandig, schwach schluffig, schwach grobsandig, der Bodenklasse 3 bzw. bei Wassersättigung der Bodenklasse 2, als nicht frostempfindlicher Boden.

Die Lagerungsdichten sind als locker bis mitteldicht festgestellt. Der Baugrund wird als stark setzungsempfindlich und schlecht tragfähig eingestuft: Eine erforderliche Nachverdichtung wird als erforderlich angesehen. Bodenaustausch wird erforderlichenfalls mit Kalksteinbruch oder Recycling-Materialien empfohlen und / oder bei Tiefgründungen wird darauf verwiesen, dass erst ab einer Teufe von ca. 5 m u GOK ein anstehender dicht gelagerter, gut bebauungsfähiger Untergrund mit ausreichender Standfestigkeit anzutreffen sein wird. Nur vereinzelt sind auftretende Bodenschichten in gründungsrelevanten Horizonten mit sicherer Lagerungsdichte angetroffen worden.

Es kann keine Ausweisung einheitlicher Gründungsvarianten ausgesprochen werden, da keine Homogenbereiche gleicher baugrundtechnischer Eignung vorherrschen. Bei einer Annahme der Neubebauung ohne Unterkellerung werden Einzel- und Streifenfundamente, freitagende Sohlplatte mit umlaufenden Frostschutzschürzen und Tiefgründungen über Mikropfähle oder Brunnen empfohlen.

Zur Vermeidung eines Aufstaues von Sicker- bzw. Schichtwasser werden Drainagen angeregt. Die frostfreie Gründungstiefe wird bei ca. 0,8 m u GOK angegeben. Senkrechte Ausschachtung ist bis zu einer 1,25 m Tiefe ohne Maßnahmen möglich, ansonsten wird eine Baugrubenböschung bis 45° und ggf. eine Folienabdeckung angeordnet. Eine Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten ist angezeigt, ebenso wie eine Verdichtungsprüfung. Ein Rückbau- und Entsorgungskonzept ist im Zuge der weiteren Detail-/ Ausführungsplanung vorzulegen.

Aufgrund der bereits in geringer Tiefe anstehenden gut wasserdurchlässigen Sande ist ein Bodenaustausch im Bereich von Versickerungsanlagen in größerem Umfang nicht erforderlich; ggfs. ist ein Austausch oberflächennaher, gering wasserdurchlässiger lehmiger Decksichten im Bereich der stellplatznahen Sickermulden erforderlich.

9.4 Immissionsschutz

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A der Stadt Hilden wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden und der vom Plangebiet ausgehenden, auf die Umgebung einwirkenden Geräuschimmissionen durchgeführt.

Unter Anwendung der Vorschriften der TA Lärm wurden genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (Immissionsorte) ermittelt, welche den Anforderungen des BImSchG Teil 2 unterliegen. Die zu berücksichtigten Immissionsorte, Gesamtimmissions- und Planwerte sind dezidiert dargestellt. Die relevanten Immissionsorte richten sich mit den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm (Nr. 6.1 / Nr. 6.6) grundsätzlich nach den im Bebauungsplan beabsichtigten (festgesetzten) Baugebietskategorien. Hilfsweise wird die tatsachliche Nutzung hinzugezogen. Für die Nutzungen im Außenbereich (hier zwei Immissionsorte, Nr. 1 und Nr. 2) sind die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete anzusetzen.

Im Falle der Immissionsorte 3 – 10 wird es als sachgerecht und geboten sowie städtebaulich begründbar vertreten, nach TA Lärm Nr. 6.7 geeignete Zwischenwerte zu bilden. Die Immissionsorte sind unmittelbar miteinander verwoben: das allgemeines Wohngebiet (Immissionsorte 3 – 7) grenzt unmittelbar an das reine Wohngebiet an(Immissionsorte 8 – 10). Des Weiteren liegen nördlich gewerblich genutzte Gebietsbereiche bzw. der Außenbereich.

Die betroffenen Immissionsorte befinden in den Wohngebieten sich am nördlichen Rand und sind durch ihre Nachbarschaft zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen im derzeitigen Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A (Gastronomiebetrieb mit Ausengastronomie, Tennis- und Golfranch, Stellplatzanlagen, SandBar) seit vielen Jahren den gewerblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Die insoweit festzustellende, bestehende Gemengelage ist durch die Bildung von Zwischenwerten zwischen den für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Immissionsrichtwerten zu berücksichtigen. Ein sachgerechter Ausgleich der widerstreitenden nachbarlichen Interessen kann damit hergestellt und dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme Rechnung getragen werden.

Die entsprechende Anwendung findet sich in Nr. 6.7 TA Lärm auch im Falle des Aneinandergrenzen von Wohngebieten und dem Außenbereich (vgl. etwa OVG NRW, Beschluss vom 6.

Mai 2016 – 8 B 866/15 –, BauR 2016, 1760), wie es ebenfalls in der vorliegenden Planungssituation in Bezug auf die Immissionsorte 3 – 10 gegeben ist.

Für die Ermittlung dieses Zwischenwertes sieht die TA Lärm keine starren Regeln vor. Maßgeblich ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen durch die zu bildenden Zwischenwerte nicht überschritten werden. In Anwendung der Nr. 6.7 TA Lärm erscheint für die Immissionsorte 3 – 7 eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um 2 dB(A) auf 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts und für die Immissionsorte 8 – 10 eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete um 5 dB(A) auf 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gerechtfertigt und geboten.

Dadurch wird die bestehende Gemengelage zwischen Wohnen und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet, die seit über 25 Jahren besteht, sachgerecht abgebildet. Durch die Anhebung der Immissionsrichtwerte wird das Nebeneinander emittierender und schutzbedürftiger Nutzungen berücksichtigt.

Dasselbe gilt für die Randlage zum Außenbereich. Die gewählte Anhebung der Immissionsrichtwerte ist moderat und bleibt deutlich hinter dem arithmetischen Mittel im Verhältnis zum benachbarten gewerblich genutzten Bereich zurück. Auch werden die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete, die darauf ausgelegt sind, dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse ohne besonderen passiven Schallschutz sicherzustellen, deutlich (namentlich um mindestens 3 dB(A)) unterschritten.

Die Immissionsorte 8 – 10 erreichen trotz der Zwischenwertbildung noch das hohe Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebiets. Dies entspricht der Annahme der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, dass dem Schutzbedürfnis eines an den Außenbereich angrenzenden reinen Wohngebiets regelmäßig dann genügt, wenn – wie hier – die für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Immissionsrichtwerte gewahrt sind (vgl. etwa OVG NRW, Beschluss vom 6. Mai 2016 – 8 B 866/15 –, BauR 2016, 1760). Außergewöhnliche Umstande, die vorliegend einen höheren oder niedrigeren Zwischenwert gebieten wurden, sind nicht ersichtlich. Eine Geräuschvorbelastung durch gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangebietes liegt im Einwirkungsbereich der berücksichtigten Immissionsorte und deren Fassadenorientierung nicht vor. Der Planwert LPl entspricht daher dem Gesamtimmissionswert LGI.

Die Erhöhung der Immissionsrichtwerte an den ermittelten Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches aber in angrenzenden Bebauungsplangebieten mit rechtsgültigen Festsetzungen wird als sachlich akzeptabel und zumutbar eingestuft. Nach rechtlicher Prüfung wird die Auffassung vertreten, dass es bei diese Erhöhung für den Schutzstatus und in Bezug auf den Vertrauensschutz der vorhandenen Satzungsbereiche nicht der Einbeziehung der Immissionsorte in den Geltungsbereich des VBP bedarf.

Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchzufuhren. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte sind in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 [7], aufgeführt. Innerhalb der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm werden für die Gewerbeflachen des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte berücksichtigt: Gebietsausweisung Schalltechnischer Orientierungswert in dB(A) für das Gewerbegebiet (GE) Tag: 65; Nacht: 55.

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte: "In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Die Begründung zur Anhebung der oben dargelegten Immissionsrichtwerte in Verbindung mit Nr. 6.7 der TA Lärm (Zwischenwertbildung in Gemengelagen, Einzelfallbetrachtung) wird gemäß der rechtlichen Prüfung für sachgerecht und anwendbar eingestuft. Die gesamte Fallkonstellation örtlichen Bebauung stellt eine gegebene bestehende, gewachsene Gemengelagen. Die Möglichkeit der Zwischenwertbildung wird auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgerichtete Einzelvorhaben angewendet. Dabei wird stets vorausgesetzt, dass der Stand der Lärmminderungstechnik bei der lärmverursachenden Anlage auf dem Betriebsgrundstück eingehalten wird. Ein Nachweis der Einhaltung des Standes der Technik ist also zu erbringen.

Geräuschkontingentierung des Bebauungsplangebietes

Zur Festlegung der von dem Bebauungsplangebiet ausgehenden zulässigen Lärmemissionen erfolgte eine Geräuschkontingentierung der Teilflachen gemäß DIN 45691 mit Dimensionierung der von den beiden Teilflachen (Sondergebiet SO (TF1 / TF2) und Büro- und Gewerbepark GE (TF2)) ausgehenden zulässigen Emissionskontingente (LEK). Die Bestimmung der maximal zulässigen Emissionskontingente LEK erfolgte im Hinblick auf die Einhaltung der in der Nachbarschaft des Plangebietes einzuhaltenden gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Die sich für das Bebauungsplangebiet ergebenden zulässigen LEK wurden in Einzelnen bestimmt (Kapitel 5.3 des Fachgutachtens).

Da der Planwert LPI an einzelnen Immissionsorten grundsätzlich nicht ausgeschöpft werden soll, wurden auf Grundlage des Anhangs A.2 der DIN 45691 Zusatzkontingente dimensioniert. In einem gesonderten Lageplan (Anlage 2.4) ist eine zeichnerische Umsetzung für die Kennzeichnung der Zusatzkontingente wiedergegeben. Ein Vorschlag für textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Bezug zu den Emissionskontingenten LEK und den Zusatzkontingenten sind eingebracht.

Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet / erforderliche Schallschutzmaßnahmen

Auf Grundlage der Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen mit Berücksichtigung der Belastungszahlen für den Planungsfall und des angrenzenden P+R-Parkplatzes ergeben sich zum Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) Beurteilungspegel von bis zu rd. 73 dB(A) im Bereich der nördlichen und sudwestlichen Baugrenze innerhalb des Gewerbegebietes.

Der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) tags für Gewerbegebiete (GE) wird hier um bis zu 8 dB(A) überschritten. Bei der berücksichtigten freien ungehinderten Schallausbreitung ohne Schallabschirmungen innerhalb des Plangebietes wird der schalltechnische Orientierungswert im gesamten Plangebiet zum Tageszeitraum überschritten.

Zum Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu rd. 67 dB(A) im Bereich der nördlichen und sudwestlichen Baugrenze innerhalb des Gewerbegebietes. Der

schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete (GE) wird hier um bis zu 12 dB(A) überschritten. Im Bereich der südlichen und im größten Teil der östlichen Baugrenze wird der schalltechnische Orientierungswert zum Tageszeitraum eingehalten.

Weder im Gewebegebiet noch im Sondergebiet sind Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch zum Nachtzeitraum geplant. Eine Bewertung des Nachtzeitraumes wurde durchgeführt, wenngleich ein Regelbetrieb in den Nachzeiten durch die Kontingentierung ausgeschlossen ist. Gemäß DIN 4109:2018 liegen an den Baugrenzen in Richtung der BAB 46 bzw. im Bereich der sudwestlichen Baugrenze maßgebliche Außenlärmpegel von 76 dB(A) bzw. rd. 77 dB(A) vor. Hieraus ergeben sich beispielsweise Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile von R'w,res = 42 dB(A) und 42 dB(A) für Büroraume.

Im Gewerbegebietet GE und im Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb" werden folglich zum Schutz vor Außenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1:2018-01 vorgeschrieben, die einzuhalten sind. Aufgrund der im Plangebiet zulässigen Nutzungen betrifft dies Büroräume oder Räume mit ähnlicher Nutzung. Die Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich in Abhängigkeit der Lage des Baukörpers aus der Differenz des in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegels (La) und dem in der DIN 4109-1: 2018-01, niedergelegten Wert $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß ergibt sich damit mit La = - 35 dB(A)

Die so bewerteten Bau-Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2:2018-01 in der Gleichung (32) mit einem Korrekturwert (KAL) nach der Gleichung (33) zu korrigieren. Der Nachweis ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Es können Ausnahmen von diesen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zugelassen werden, soweit im baurechtlichen Verfahren im Rahmen des Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung durch Standortveränderung oder Abschirmwirkung – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schallsituation im Umfeld

In einem gesonderten Untersuchungsschritt wurden die schalltechnischen Auswirkungen möglicher Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes im Vergleich des Bestandsfalls mit dem Planungsfall zu ermitteln und zu bewerten. Im Planungsfall ergeben sich an fast allen Immissionsorten geringfügige Pegelminderungen bzw. nur sehr geringe Pegelerhöhungen von ≤ 0,3 dB zum Tages- und ≤ 0,1 dB zum Nachtzeitraum vor. Ebenfalls nur geringe Pegelerhöhungen von 0,4 bis 0,5 dB liegen zum Tageszeitraum im Bereich der Immissionsorte 7, 8 und 42 bis 45 vor.

Die teilweise sowohl zum Tages- als auch zum Nachtzeitraum im Planungsfall vorliegenden Pegelminderungen sind darin begründet, das die schallabschirmende Wirkung des im Planungsfall berücksichtigten Baukörpers des Büro- und Gewerbeparks gegenüber den hierzu im „Schallschatten" gelegenen Immissionsorten größer ist als die geringe Pegelerhöhung welche sich im Planungsfall ergibt. In beiden Untersuchungsfallen wird der Pegelwert von 70 dB(A) am Tag an allen Immissionsorten eingehalten.

Der Pegelwert von 60 dB(A) in der Nacht wird an den Immissionsorten 47, 50 und 51 in beiden Untersuchungsfallen um bis zu 2,3 dB überschritten, jedoch liegt hier im Planungsfall keine zusätzliche Erhöhung des Pegelwertes vor.

Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Gewerbegebiet in Verbindung mit dem vorhandenen Sondergebiet

Für den im nördlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A auf der Teilflache TF 2 (Gewerbegebiet GE) geplanten Büro- und Gewerbepark (Vorhaben der Vorhabenträgerin) und für den auf den Teilflachen TF 1.1 und 1.2 (Sondergebiet SO) gelegenen Gastronomiebetrieb erfolgte eine Untersuchung zum Gewerbelärm gemäß der TA Lärm in Verbindung mit den Rechenvorschriften der DIN ISO 9613-2 und der DIN EN 12 354-4.

Geprüft wurde die Einhaltung sich auf Grundlage der Kontingentierung des Plangebietes für die Teilflache TF 2 durch das konkrete Vorhaben „Büro- und Gewerbepark Hildener Tor“ und für die Teilflachen TF 1.1 und 1.2 durch den Gastronomiebetrieb ergebenden Immissionskontingente (inklusive der Zusatzkontingente). Die zulässigen Immissionskontingente werden unter Berücksichtigung der beschriebenen Frequentierungen und Anforderungen an die Schalldämmung an die Hallenaußenbauteile durch den Büro- und Gewerbepark an allen Immissionsorten zum Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Lüftungstechnische Außenanlagen wurden innerhalb der vorliegenden Untersuchung noch nicht berücksichtigt. Dies erfolgt im Detail innerhalb der schalltechnischen Untersuchung zum Bauantrag. Grundsätzlich ergeben sich für die Aggregate die nachfolgend aufgeführten schalltechnischen Randbedingungen:

- Die anteiligen Geräuschimmissionen der lüftungstechnischen Außenaggregate müssen in der Summe mit den übrigen Geräuschimmissionen des Büro- und Gewerbeparks die zulässigen Immissionskontingente und kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen einhalten;
- Die lüftungstechnischen Außenaggregate sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 / der TA Lärm auszuführen;
- Die anteiligen Geräuschimmissionen der lüftungstechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.

Die zulässigen Immissionskontingente werden unter Berücksichtigung der vom Betreiber und dessen Schallgutachter zur Verfügung gestellten Nutzungsangaben und Frequentierungen durch den Gastronomiebetrieb ebenfalls an allen Immissionsorten zum Tages- und Nachtzeitraum eingehalten. Die Anforderungen der TA Lärm an die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden durch den Büro- und Gewerbepark und den Gastronomiebetrieb ebenfalls an allen Immissionsorten zum Tages- und Nachtzeitraum deutlich eingehalten.

Um dieses Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen unter Maßgabe der geplanten Nutzungen abzusichern, sind die planungsrechtlichen Ausweisungen und den textlichen Festsetzungen entsprechend hinreichend zu formulieren. Über den vorgesehenen Ausschluss von Betrieben und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Abstand von 300m oder mehr; lfd. Nr. 1 – 160) der Abstandsliste 2007 (gem. Anhang 1 zum Abstandserlass NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007, MBl. NRW 2007, S. 659), mit Ausnahme der mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklassen V der Abstandsliste (lfd. Nr. 83, 90, 95, 96, 97, 98, 134, 137, 142, 145, 150, 151, 152, 154, 155, 157 – 160), und

Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten wird hierzu ein wesentlicher Teilbeitrag begründet, da somit (analog Abstandklasse V) große Betriebe mit u.a. erheblichem Fahrverkehr und z.B. nur Verteilfunktionen (z.B. Großlager etc.) nicht zulässig sind.

Die im städtebaulichen Entwurf zum Vorhaben dargestellte und ablesbare Anordnung von Verladeplätzen zuzüglich von 15 Stellplätzen für LKW ist dem Gebäude- und Nutzungskonzept geschuldet, jedoch kein Indiz für die zulässigen Nutzungen und den davon ausgehenden Immissionsentwicklungen. Durch das spezielle Nutzungskonzept der Vorhabenträgerin mittels der definierten Gebäudehülle ist ein üblicher Vergleich von Verladestellen zur zulässigen Nutzung nicht unmittelbar möglich.

Ergebnis der Immissionsberechnungen für das Vorhaben der Vorhabenträgerin (Büro- und Gewerbepark Hildener Tor)

Die Immissionsberechnungen für das Vorhaben der Vorhabenträgerin zum Büro- und Gewerbepark erfolgten für die jeweils relevanten Immissionsorte. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen für den Büro- und Gewerbepark sind im Fachgutachten in Anlage 10.3 dargestellt.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass auf Grundlage der Kontingentierung des Plangebietes für die Teilflache TF 2 (Büro- und Gewerbepark) die Immissionskontingente (inklusive der Zusatzkontingente) an allen Immissionsorten zum Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der beschriebenen Frequentierungen und Anforderungen (Tabelle 9.4 / 9.8) an die Schalldämmung an die Hallenaußenbauteile im Büro- und Gewerbepark.

Innerhalb der vorliegenden Untersuchung wird gemäß der TA Lärm ebenfalls die Einhaltung der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen „tags“ und „nachts“ untersucht. Es werden folgende maximale Schallleistungspegel berücksichtigt:

- Türenschlagen auf dem Mitarbeiterparkplatz mit LWAmax = 99 dB(A);
- Abstellvorgang Lkw mit Bremsentlüftung mit LWAmax = 108 dB(A)
- Ladetätigkeiten im Bereich der Docks mit LWAmax = 105 dB(A);

Mit Berücksichtigung dieser maximalen Schallleistungspegel ergeben sich Maximalpegel (Anlage 10.3). Die Anforderungen der TA Lärm an die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten zum Tages- und Nachtzeitraum deutlich eingehalten. Für den Bereich der Anbindung des beabsichtigten Gewerbegebietes an das örtliche Verkehrsnetz (hier insbesondere die Landesstraße „Nordring“ und die verkehrstechnischen Umgebungsbereiche) wurden verkehrsgutachterliche Ermittlungen durchgeführt, die die anzunehmende Zunahme der Verkehre von und zum Plangebiet prognostizieren. Die Daten sind Grundlage der oben beschriebenen Immissionsberechnungen.

Insofern konnte die Vereinbarkeit des neuen Gewerbegebietes im Hinblick auf Geräusche auch für die Anbindung nachgewiesen werden.

Ergebnis der Immissionsberechnungen für das Sondergebiet SO Gastronomiebetrieb

Die Immissionsberechnungen für den Gastronomiebetrieb erfolgten ebenfalls für alle relevanten Immissionsorte. Die Ergebnisse zeigen, dass auf Grundlage der Kontingentierung des Plangebietes für die Teilflachen TF 1.1 und 1.2 sich ergebenden Immissionskontingente (inklusive der Zusatzkontingente) unter Berücksichtigung der mit dem Betreiber und dessen

Schallgutachter abgestimmten Frequentierungen durch den Gastronomiebetrieb an allen Immissionsorten zum Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden.

Gemäß der TA Lärm wurde ebenfalls die Einhaltung der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen tags und nachts untersucht. Folgende maximale Schallleistungspegel wurden analog zum Gewerbegebiet GE berücksichtigt:

- Türenschlagen auf dem Kundenparkplatz mit LWAmax = 99 dB(A);
- Abstellvorgang Lkw mit Bremsentlüftung mit LWAmax = 108 dB(A)
- Laut schreiende Person im Bereich der Ausengastronomie mit LWAmax = 108 dB(A)

Die Ergebnisse zeigen, dass die Anforderungen der TA Lärm an die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen an allen Immissionsorten zum Tages- und Nachtzeitraum deutlich eingehalten werden.

9.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Ein gesonderter Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde erarbeitet und ist im Anhang beigefügt.

Durch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde geprüft, ob für relevante Tier- und Pflanzenarten aufgrund der Lage ihrer Fundorte sowie ihrer Lebensansprüche eine Betroffenheit durch die Umsetzung der Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 bzw. die Festsetzungen des B-Plans Nr. 204 A der Stadt Hilden anzunehmen ist und ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Nach Auswertung der vorhandenen Daten wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich Habitateignungen für Sommerquartiere der Zwergfledermaus in den Gebäuden und als Lebensraum ubiquitärer gehölzbrütender Vogelarten aufweist.

Zum Individuenschutz der Fledermäuse wird ausgeführt, dass der Abbruch der Gebäude nicht im für Fledermäuse sensiblen Zeitraum der Wochenstuben, also je nach Witterung etwa Ende April bis Ende Juli, durchgeführt werden darf. Grundsätzlich sollte zum Schutz untergeschlüpfter Einzeltiere oder kleiner Gruppen die Arbeiten an quartierverdächtigen Stellen der Gebäude (z. B. Fassadenverkleidungen etc.) vorsichtig und wenn möglich von Hand durchgeführt werden.

Es ist darauf zu achten, dass mögliche Ausflugöffnungen nicht mit Plane o. ä. verdeckt werden und den Tieren die Flucht unterbinden. Werden bei den Arbeiten Tiere vorgefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und unbedingt ein Experte für Fledermausschutz beizuziehen. Wäre es aus zwingenden Gründen erforderlich, die Abrissarbeiten außerhalb des hier vorgesehenen weniger sensiblen Zeitraumes durchführen zu müssen, sind vor Beginn der Arbeiten unbedingt Fachleute hinzuzuziehen.

Zum Individuenschutz der gebüschbrütenden Vogelarten wird ausgeführt, dass Arbeiten, bei denen in Gehölze und Vegetationsbestände eingegriffen wird, außerhalb des sensiblen Brut-Zeitraumes, also zwischen Anfang September und Ende Februar, erfolgen sollen.

Insgesamt werden durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

9.6 Auswirkungen der Planung

Unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden Planung lässt sich bezogen auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit den Ergebnissen der Umweltprüfung, dargelegt im Umweltbericht (Teil B), folgendes feststellen:

Die Prüfung unterliegt einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario für das Plangebiet VBP und VEP) und einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase zur Umsetzung von Vorhaben gemäß Festsetzungen des VBP Nr. 204A.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungsprognose nur die Festsetzungen des VEP bzw. des VBP (hier: Sondergebiet Gastronomiebetrieb), nicht aber nachrichtliche Übernahmen berücksichtigt.

Die Darstellung und Bewertung der möglichen (erheblichen) Umweltauswirkungen (unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Auswirkungen) erfolgt verbal-argumentativ und ist differenziert nach den drei Stufen.

Folgende zusammenfassende Beurteilungen ergeben sich für die schutzgutbezogenen Einzelbetrachtungen:

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ergibt auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit (Wohnumfeld, Freizeit und Erholung) keine Änderungen der gegenwärtigen Situation.

Als zusammenfassende Beurteilung wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A abgesehen visueller Beeinträchtigungen einer östlich gelegenen Hofstelle im Nahbereich insgesamt nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit zu erwarten sind. Die zu erwartenden standörtlichen mikroklimatischen Veränderungen haben keine erkennbar erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut (geringe Umwelterheblichkeit).

Negative schalltechnische Auswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch können durch Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung entgegengewirkt werden, so dass diese nicht zu erwarten sind. Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß TA Lärm für die Gebäude sichern, dass entsprechende ordnungsgemäße Arbeitsbedingungen je nach Nutzungsart innerhalb der Gebäude gewährleistet sind. Die zu erwartenden lärmtechnischen Veränderungen (Verkehrslärm / Gewerbelärm) haben keine erkennbar erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (mäßige Umwelterheblichkeit).

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Als zusammenfassende Beurteilung wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A unter Berücksichtigung randlicher Biotopstrukturen als nutzungsbeeinflusste Elemente eines Verbindungsbiotops insgesamt geringe, aufgrund des großflächigen Eingriffs jedoch geringe-mäßige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt zu erwarten sind (geringe bis mäßige Umwelterheblichkeit).

Schutzgut Fläche

Als zusammenfassende Beurteilung wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A aufgrund der relevanten Flächengrößen insgesamt mäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten sind (mäßige Umwelterheblichkeit).

Schutzgut Boden

Als zusammenfassende Beurteilung wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A aufgrund der großflächigen Überplanung unter Berücksichtigung der Vornutzung insgesamt mäßig - hohe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind (mäßig bis hohe Umwelterheblichkeit).

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Als zusammenfassende Beurteilung wird festgestellt, dass zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A unter Berücksichtigung der nachgeschalteten Versickerung insgesamt geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, hier Grundwasser, zu erwarten sind (geringe Umwelterheblichkeit).

Oberflächengewässer

Als zusammenfassende Beurteilung wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A insgesamt geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, hier Oberflächengewässer, zu erwarten sind (geringe Umwelterheblichkeit)

Schutzgut Klima und Luft einschl. Klimaschutz und Klimawandel

Als zusammenfassende Beurteilung wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A aufgrund der Flächengröße der Gewerbegebietsausdehnung insgesamt mäßig - hohe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten sind (mäßig bis hohe Umwelterheblichkeit).

Schutzgut Landschaft

Als zusammenfassende Beurteilung wird festgestellt, dass zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A insgesamt mäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind (mäßige Umwelterheblichkeit).

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturelles Erbe

Als zusammenfassende Beurteilung wird festgestellt, dass zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe zu erwarten sind (keine Umwelterheblichkeit).

Sachgut

Als zusammenfassende Beurteilung wird festgestellt, dass zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A insgesamt mäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgut zu erwarten sind (mäßige Umwelterheblichkeit).

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Als zusammenfassende Beurteilung wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A insgesamt mäßig negative Auswirkungen auf schutzgutbezogene Wechselwirkungen zu erwarten sind (mäßige Umwelterheblichkeit).

Kumulierende Wirkungen

Im Baugesetzbuch ist der Begriff „Kumulierung“ nicht definiert. Gemäß § 10 Abs. 4 UVPG ist der Begriff „Kumulierende Vorhaben“ wie folgt erläutert: „wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind. Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein“.

Nach derzeitigem Kenntnisstand plant die Stadt Hilden (als Träger der Bauleitplanung) weder für den Untersuchungsraum noch für sonstige zu Hilden gehörende Ortsteile weitere Vorhaben i.S. der Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. Sondergebiets „Gastronomiebetrieb“. Kumulierende Wirkungen können demnach ausgeschlossen werden.

9.7 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Als zusammenfassende Beurteilung wird in der Umweltprüfung festgestellt, dass durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A insgesamt geringe negative Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (geringe Umwelterheblichkeit).

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich der Geltungsbereich des VBP 204A nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines sogenannten Störfallbetriebs nach 12. BImSchV.

Der gesamte Bereich der Stadt Hilden liegt in einem Bereich der Darstellung der Erbebenzone 0. Das Plangebiet liegt des Weiteren nicht in der Nähe eines Gewässers, für das ein Überschwemmungsgebiet und / oder Risikogebiet festgelegt ist.

10 BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN

10.1 Maßnahmen für privatrechtliche Bodenordnung

Im Zuge der Übernahme der Grundstücke bzw. Grundstücksflächen der heutigen Tennis- und Golfranch Bungert werden bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen betreffen südwestliche Teilflächen des Flurstücks 137 und 175.

Für diese Teilflächen soll eine neue Liegenschaftsgrenze zwischen der Vorhabenträgerin, Logproject Hilden I GmbH und der Eigentümerin der Flächen McDonald´s hergestellt werden, um die örtliche Stellplatzabgrenzung neu zu regeln. Damit werden die Grundstücke neu so zugeschnitten, dass beide Eigentümer eine für sich zufriedenstellende und zustimmungsfähige Lösung erhalten und die Nutz- und Bauflächen effektiv ausgenutzt werden können.

Die Grenzregelung und die Umlegung der Teilflächen werden im Zuge einer privatrechtlichen Bodenordnung vorgenommen. Das Verfahren wird von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bei der Gemeinde eingeleitet und die erforderlichen Vermessungsarbeiten gesondert ausgeführt.

Weitere bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches für gesetzliche Verfahren zur Umlegung und Grenzregelung sind derzeit nicht erkennbar.

10.2 Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 204

Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 204 sowie die Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204 für den Überlagerungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

11 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG SOWIE INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

11.1 Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Umsetzungskosten.

11.2 Zeitpunkt der Durchführung

Der Zeitpunkt der Durchführung des Vorhabens wird seitens der Stadt Hilden im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin festgelegt.

11.3 Wesentliche Inhalte im Durchführungsvertrag

Neben den oben dargelegten und begründeten Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind auch die wesentlichen Inhalte in Bezug auf den Durchführungsvertrag zu benennen. Insbesondere ist das konkrete Vorhaben des Vorhabenträgers darzulegen. Diese Informationen und Darlegungen sind abwägungsrelevant und daher vom Plangeber ebenfalls zu betrachten.

Das konkrete Vorhaben ist in Kapitel 7.5 „Bebauungs- und Architekturkonzept des Vorhabenträgers“ sowie in Anlage 2 „Städtebaulicher Entwurf / Architektur Entwurf“ mit Lageplan, Übersichtsplan zur Gebäudeplanung, Ansichten, Perspektiven und Schnittzeichnungen beschrieben und in Gänze Teil der im Durchführungsvertrag beschriebenen Vereinbarungen. Die in der Verkehrsplanung dargelegten Umbauten der Erschließungsstraßen „Diekhaus“ und „Nordring“ sind ebenfalls Teil des Durchführungsvertrages. Gleiches gilt für die im Entwässerungskonzept dargelegten Maßnahmen zur Schmutz- und Regenwasserbehandlung sowie deren Ableitung. Die die Planung begründenden Gutachten (Verkehrsgutachten / Schallgutachten / Klimagutachten / etc.) sind ebenfalls Teil des Vertrages.

Weitere wesentliche Inhalte des Vertrages sind die Vereinbarungen zwischen der Stadt Hilden und der Vorhabenträgerin zur Kostenübernahme der Herrichtung und des Umbaus der Zufahrt über die Straße „Diekhaus“ und den Umbau der Landesstraße („Nordring). Die Stadt Hilden trifft mit dem Landesbetrieb Straßen NRW eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung, die den Umbau der Landesstraße regelt. Die Kosten für diese Umbaunahmen trägt die Vorhabenträgerin.

Eine weitere vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Hilden und der Vorhabenträgerin ist in Bezug auf die Abwasserbeseitigung getroffen, um die anfallenden Abwässer des Vorhabens an das städtische Abwasserkanalnetz ordnungsgemäß anzuschließen. Demnach wird die Übergabestelle des Abwassers des Vorhabens in den städtischen Schmutzwasserkanal in der Straße „Lodenheide“ erfolgen. Für die erforderliche Schmutzwasserdruckleitung dürfen für die grabenlose, unterirdische sowie die in Teilen offene Verlegung die städtischen Grundstücksflächen (Wegeparzellen bzw. -flächen, Stellplatzflächen, Kleingartenanlage) benutzt werden.

Neben diesen Vereinbarungen ist eine vertragliche Vereinbarung zur Reglung der erforderlichen forst- und landschaftsrechtlichen Ausgleicherfordernisse vorgesehen. Für den forstrechtlichen Ausgleich (Waldersatz durch Erstaufforstung auf ca. 0,70 ha) wird die Stadt Hilden der Vorhabenträgerin eine Fläche im Bereich „Am Flausenberg“ zur Verfügung stellen, die sie für diesen Zweck erworben hat. Die Vorhabenträgerin über nimmt alle Kosten, die der Stadt Hilden mit dieser Maßnahme zur Erstaufforstung entstehen und die damit in Verbindung stehen.

Für den landschaftsrechtlichen bzw. ökologischen Ausgleich und das darin auszugleichende verbliebene Defizit zum landschaftsökologischen Eingriff werden Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung an der Itter im Stadtgebiet der Stadt Hilden gemäß der Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann vereinbart. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch den zuständigen sondergesetzlichen Wasserverband BRW (Bergisch Rheinischer Wasserverband) im Auftrag der UNB des Kreises. Die Gesamtkosten der Maßnahmen – festgelegt durch die Berechnung des Defizites (über die Summe der Ökologische Werteinheiten (ÖWE) und den Kosten je ÖWE) und durch die UNB benannt - übernimmt die Vorhabenträgerin durch Zahlung eines Geldbetrages. Hierzu ist die vertragliche Reglung im Durchführungsvertrag zwischen Stadt Hilden und der Vorhabenträgerin vorbereitet.

Weitere ergänzende Vereinbarungen sind im Durchführungsvertrag ebenfalls geregelt, wie z.B. die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel der Außenbeleuchtung. Diese weiteren Vereinbarungen sind jedoch nicht als wesentlich im Sinne der Abwägung und der Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 204A einzustufen.

Stadt Hilden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A

und zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22

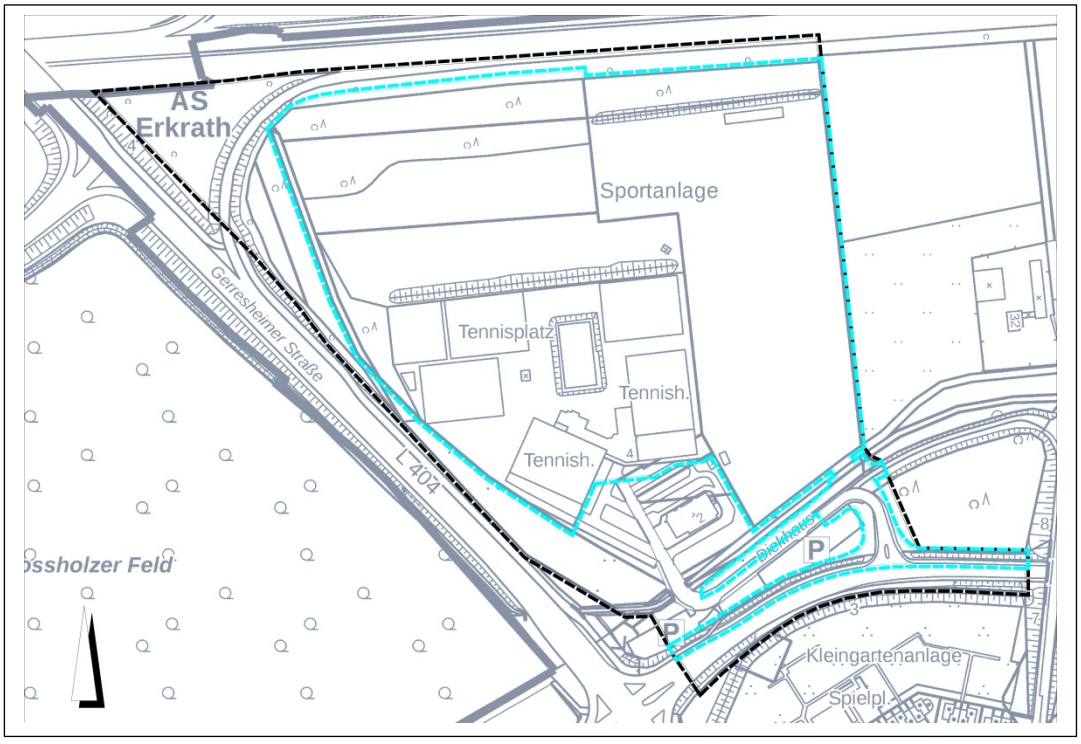
„Unternehmerpark Hildener Tor“

Begründung zum Entwurf (Teil B)

Umweltbericht

mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag

Stand: 23.12.2019



Vorhabenträgerin

LogProject Hilden I GmbH
Katzbergstraße 1 a
40764 Langenfeld (Rheinland)

Verfasser

Ing.- und Planungsbüro **LANGE** GbR
Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan
Dipl.-Ing. Gregor Stanislowski

Carl-Peschken-Straße 12
47441 Moers
Telefon: 02841/7905 – 0
Telefax: 02841/7905 – 55

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan
Dipl.-Geogr. Barbara von der Linden-Reiche

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG 1

1.1 Methodik der Umweltprüfung 1

1.2 Rechtliche Herleitung 1

1.3 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 1

1.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung – Angewandte Untersuchungsmetoden 3

1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen 6

2 EINLEITUNG MIT FOLGENDEN ANGABEN: KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS, EINSCHLIEßLICH DER BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS MIT ANGABEN ÜBER STANDORT, ART UND UMFANG DES VORHABENS SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN 6

2.1 Angaben zum Standort 6

2.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung) 7

2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans 8

2.4 Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sowie zum Bedarf an Grund und Boden . 12

3 ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 13

4 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN VON BEDEUTUNG SIND UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN 14

4.1 Schutzgutbezogene Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 14

4.2 Darstellung der in einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und sonstige planungsrelevante Informationen 18

5 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO), ÜBERSICHT ÜBER DIE VORAUS-SICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG SOWIE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-

ZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (INSBES. WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE)..... 25

5.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit..... 25

5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt..... 29

5.3 Schutzgut Fläche..... 37

5.4 Schutzgut Boden..... 38

5.5 Schutzgut Wasser..... 42

5.6 Schutzgut Klima und Luft einschl. Klimaschutz und Klimawandel..... 46

5.7 Schutzgut Landschaft..... 49

5.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter..... 51

5.9 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen..... 55

5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern..... 56

6 KUMULIERUNG MIT DEN AUSWIRKUNGEN VON VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG ETWAIGER BESTEHENDER UMWELTPROBLEME IN BEZUG AUF MÖGLICHERWEISE BETROFFENE GEBIETE MIT SPEZIELLER UMWELTRELEVANZ ODER AUF DIE NUTZUNG VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN..... 57

7 BEWERTUNG DES EINGRIFFS IN DIE BIOTOPFUNKTION..... 57

7.1 Bewertungsverfahren..... 57

7.2 Berechnung des Kompensationsbedarfs..... 58

7.3 Bewertung des Eingriffs in Forstflächen..... 64

8 KONZEPT ZUR VERMEIDUNG; VERHINDERUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN..... 65

8.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 65

8.2 Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich..... 67

8.3 Kompensationsbilanz..... 70

8.4 Ermittlung der forstrechtlich zu betrachtenden Kompensationsmaßnahmen..... 76

8.5 Externe Kompensationsmaßnahmen..... 77

8.5.1 Externe Kompensationsmaßnahme „Itter“..... 77

8.5.2 Externe Kompensationsmaßnahme „Am Flausenberg“..... 79

9 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICH NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 82

10 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT BEI / NACH DER REALISIERUNG DER PLANUNG (MONITORING) 82

11 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN 82

12 REFERENZLISTE DER QUELLEN FÜR DEN UMWELTBERICHT 85

Abbildungs-, Tabellenverzeichnis **Seite**

Abbildung 1 Untersuchungsraum Umweltbericht (o.M.) 2
Abbildung 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A, Entwurf 10/ 2019 (o.M.) 10
Abbildung 3 Externe Kompensationsmaßnahme „Itter“ (o.M.) 78
Abbildung 4 Externe Kompensationsmaßnahme „Am Fausenberg“ (o.M.) 79

Tabelle 1 Schutzgutbezogene Indikatoren 3
Tabelle 2 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen 12
Tabelle 3 Schutzgut- und projektbezogene Darstellung einschlägiger Fachgesetze und Verordnungen 14
Tabelle 4 Darstellung/Inhalte der Fachpläne – sonstige planungsrelevante Informationen 18
Tabelle 5 Ermittlung der ökologischen Werteinheiten des Ausgangszustands des Geltungsbereichs gemäß rechtsgültigen Festsetzungen 59
Tabelle 6 Inanspruchnahme gemäß Baumschutzsatzung geschützter Bäume im Plangebiet des VEP 63
Tabelle 7 Ermittlung der ökologischen Werteinheiten gemäß den Festsetzungen des VBP Nr. 204A 72
Tabelle 8 Gesamtbilanz 76
Tabelle 9 Gesamtbilanz externer Kompensationsmaßnahmen 81

Plananlagen

U1 Biotoptypen – rechtsgültiger Bebauungsplan – Konflikte und Maßnahmen i.O.M. 1 : 2.000/ 1:1.500

1 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

1.1 Methodik der Umweltprüfung

1.2 Rechtliche Herleitung

Der vorliegende Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt worden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechen der Ebene des Bebauungsplans (B-Plans). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Die zu prüfenden Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beziehen sich unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase auf:

„a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.“

1.3 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich (auch Plangebiet) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 204A befindet sich am nordwestlichen Rand des Hildener Stadtgebiets zwischen der Bundesautobahn A 46 im Norden, der Verlängerung Gerresheimer Straße (L 404) im Westen und im Süden der Trasse des Nordringes L 404 im Süden (die Kleingartenanlage wird nicht erreicht). Die östliche Grenze des Plangebiets verläuft in Verlängerung einer nach Norden führenden Linie von der Einmündung Diekhaus/ Nordring.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des VBP Nr. 204A orientiert sich an den Grenzen des geltenden B-Plans Nr. 204 und beinhaltet nicht nur den Bereich der geplanten Baumaßnahme

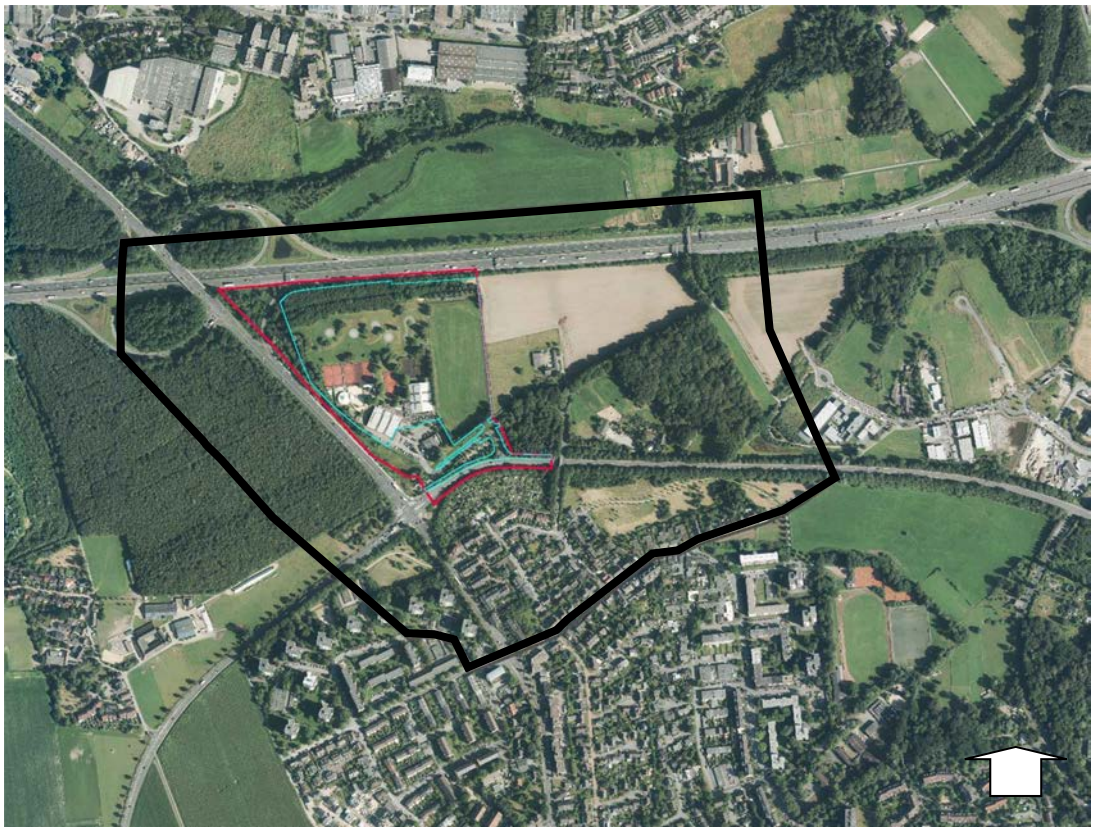
auf dem Gelände der heutigen TENNIS- UND GOLFRANCH BUNGERT, sondern auch die Fläche einer Imbiss-Kette (MCDONALD´S), die verkehrliche Anbindung an den Nordring mit benachbarten Flächen der Mitfahrerparkplätze sowie eine südöstlich rahmende Freifläche und das im Norden angrenzende Waldstück einschließlich der innenliegenden Flächen der Anschlussstelle der A 46. Mit Ausnahme der Straßenparzelle des Nordrings (Flur 27), liegen alle Flurstücke des Plangebiets des VBP in der Gemarkung Hilden, Flur 36.

Die Durchführung des Vorhabens mit allen dazu notwendigen Maßnahmen (z.B. Ertüchtigung der Erschließung) wird mit Hilfe eines Durchführungsvertrags für einen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 22 definierten Bereich gesichert. Dieser Bereich umfasst daher nicht nur das Grundstück des Vorhabenträgers (Bereich der heutigen Tennis- und Golfranch Bungert), sondern auch durch die neue Erschließung erforderliche Anpassungen von Randflächen der Straße Diekhaus (Neuanlage Radweg) als auch den Einmündungsbereich in den Nordring einschließlich nördlicher Streifen der Straßenparzelle (Abbiege-/ Einfädelungsspur).

Der VEP Nr. 22 wird Bestandteil des VBP Nr. 204A.

Der Planbereich des VEP ist nicht identisch mit dem Planbereich des VBP (vgl. auch Abb. 1).

Abbildung 1 Untersuchungsraum Umweltbericht (o.M.)



(Quelle: Land NRW (2018); Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by2.0)

Der Untersuchungsraum (U-Raum, schwarze Umgrenzung) zur Erfassung der Umweltfolgen wurde so gefasst, dass alle umweltrelevanten Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt werden können. Ggf. darüber hinausgehende Auswirkungen werden verbal beschrieben. Unter Beachtung der Lage, der Bestands- und Nutzungssituation sowie der Schutzgebietskulisse wird der U-Raum (Umkreis ca. 100 m bzw. 200 m in den nördlichen und

westlichen Freiraum, 500 m in den östlichen Freiraum/ Gewerbegebiet sowie 350 m in das südliche Wohngebiet) in folgender Weise abgegrenzt:

- Westen: Waldflächen westlich der Gerresheimer Straße (L 404) einschl. Teilflächen der Anschlussstelle 27 der BAB 46 (überwiegend Stadtgebiet Düsseldorf)
- Norden: Feldflur südlich Eselsbach einschl. Teilflächen der Anschlussstelle (AS) 27 der BAB 46 (Stadtgebiet Erkrath (Kreis Mettmann) und Düsseldorf)
- Osten: Landwirtschaftsflächen und Randflächen des in Umsetzung befindlichen Gewerbegebiets „Kreuz Hilden“ (Stadt Hilden)
- Süden: Wohnbebauung nördlich Köbener Straße/ Kosenberg

Der U-Raum (schwarze Linie in obiger Abbildung) umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 69,55 ha. Auf den Geltungsbereich des VBP Nr. 204A (rote Linie in Abb. 1) entfallen davon ca. 11,76 ha. Der VEP umfasst davon ca. 8,41 ha (cyanfarbene Linie in Abb. 1).

1.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung – Angewandte Untersuchungsmetoden

Die Auswirkungen der Festsetzungen des VBP Nr. 204A bzw. des VEP Nr. 22 auf die Schutzgüter Bevölkerung/ menschliche Gesundheit, Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, einschl. Klimaschutz und Klimawandel, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen und ihre Wechselwirkungen untereinander werden nach der Methodik der ökologischen Risikobeurteilung geprüft.

Aufbauend auf einer Darstellung und Bewertung der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vorbelastung/ Charakteristik des Raums (hier: umliegende stark befahrene Verkehrswege, ausgedehnte Waldflächen im Westen, Gewerbegebiet im weiteren Osten und Wohngebiete im Süden und Südwesten) und der Planung (Errichtung eines Gewerbeparks durch den Vorhabenträger LogProjekt Hilden I GmbH) wird eine Beurteilung der Wirkungs-/ Eingriffsintensität und eine Risikobeurteilung/ Auswirkungsprognose im Hinblick auf möglicherweise erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erarbeitet. Können einzelne Planungskomponenten noch nicht ausreichend konkretisiert werden, so ist der Risikobeurteilung der schlechteste Fall (worst case) zu Grunde zu legen, basierend auf vorliegenden Angaben der Fachgutachten bzw. verbal-argumentativ abgeleitet auf Grundlage von Indikatoren auf Erfahrungswerten und Abschätzungen (vgl. Tab. 1).

Tabelle 1 Schutzgutbezogene Indikatoren

Schutzgut	Indikatoren/ Funktionen	Bewertung
Bevölkerung, menschliche Gesundheit	erholungsrelevante Wohnumfeldfunktionen (wohnungsnah bis 200 m / siedlungsnah bis 1.000 m)	Vorkommen landschaftlich bzw. städtisch geprägter Frei-/ Stadträume bzw. erholungswirksamer Elemente; Ausprägung Erholungsinfrastruktur; Flächenzugänglichkeit
	städtebauliche Wohnumfeldfunktionen	Ausprägung der Versorgungssituation
	Gesundheit: Immissionen (Lufthygiene, Lärm, Staub, Erschütterungen)	verbal-argumentative Einschätzung der Situation auf Grundlage von Messwerten, Grenz-, Richt- und Orientierungswerten (z. B. BImSch-Verordnungen, DIN 18005, TA Luft/ TA Lärm, GIRL, EU-Richtlinien) (vgl. auch Schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm/ Verkehrslärm) PEUTZ; verbal-argumentative Bewertung
Tiere, Pflanzen und	Biotopfunktion,	Bedeutung als Lebensraum für Tiere und

Schutzgut	Indikatoren/ Funktionen	Bewertung
Biologische Vielfalt	Biotopverbundfunktion	Pflanzen; Vorkommen Rote-Liste-Arten; Umfang/ Qualität Biotopverlust bzw. Randbeeinträchtigungen; Verinselung/ Störung von Lebensräumen (vgl. auch Kartierergebnisse bzw. ASF LANGE GBR)
	Schutzstatus	Vorkommen bzw. Nachbarschaft zu Schutzgebieten (LSG, NSG, NATURA 2000, BK, § 42 LNatSchG NRW-Biotope, GLB etc.)
Fläche	Art der Bodennutzung, Flächenverbrauch	Größenwerte unter Berücksichtigung der Qualität/ Bedeutung des Standortes; (Verbrauch von Grund und Boden während der Bau- und Betriebsphase: Einschätzung z. B auf Grundlage Festsetzung baulicher Nutzung) verbal-argumentative Bewertung aufgrund Art, Größe und Leistung des Vorhabens unter Berücksichtigung von Schwellenwerten (vgl. Schutzgut Boden/ Grundwasser): < 1,5 ha → gering 1,5-5,0 ha → mittel > 5,0 ha → hoch
	Schutzstatus	Vorkommen von naturschutzfachlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Schutzgebieten, geschützten Böden (Sonderstandorte)
Boden	Lebensraumfunktion, Puffer- und Filterfunktion (gemäß Auswertung Bodenkarten)	Ermittlung der Natürlichkeit (auch Seltenheit) des Bodens, Grad der Versiegelung/ Überbauung; Veränderungen der Bodenstruktur infolge Auf-/Abtrag, Verdichtung, Entwässerung; Vorkommen seltener Böden Konfliktintensität bei Bauflächen (Einzelflächen bzw. mehrere zusammenhängende Flächen): < 1,5 ha → gering 1,5-5,0 ha → mittel > 5,0 ha → hoch
	Ertragsfunktion (gemäß Auswertung Bodenkarte)	Bodenwertzahl; Bedeutung für Standort natürlicher Vegetation
	Altlasten	Vorkommen von Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen und potenziellen stofflichen Einträgen durch Emissionen (Gewerbe, Verkehr) (vgl. auch Baugrund- und Altlastenuntersuchung GEOTEC)
Wasser: Grundwasser	Grundwasserneubildungsfunktion	Grad der Versiegelung/ Überbauung Konfliktintensität bei Bauflächen (Einzelflächen bzw. mehrere zusammenhängende Flächen): < 1,5 ha → gering 1,5-5,0 ha → mittel > 5,0 ha → hoch
	Grundwasserschutzfunktion	Abschätzung der Vorbelastung/ pot. Stoffeinträge, GW-Flurabstände, Wasserdurchlässigkeit/ Sorptionsfähigkeit d. Bodenstandorte (vgl. auch Baugrund- und Altlastenuntersuchung GEOTEC)
	Schutzstatus	Vorkommen bzw. Nachbarschaft zu Trinkwasserschutzgebieten, Grenz-/ Richtwerte TrinkWV
Wasser: **Oberflächenwasser (Fließ-, Stillgewässer)**	Retentionsfunktion, -gebiete	Vorkommen von Rückhalteflächen bzw. Lage in Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Gebieten oder an Gewässerläufen mit Überschwemmungsgefahr
	Lebensraumfunktion / Leitstrukturen	Vorkommen von Gewässern und möglicher Randstreifen, Gewässergüte, Strukturgüte

Schutzgut	Indikatoren/ Funktionen	Bewertung
Klima und Luft einschließlich Klimaschutz und Klimawandel	Lokalklima	von Überbauung/ Versiegelung und Durchgrünungsgrad/ Vegetationstyp abhängige Ausbildung von Klimatopen (vgl. auch Klimagutachten Stadt Hilden, GEONET)
	klimatische Funktionen	Frischluftzufuhr/ Durchlüftung, Kaltluftentstehungsgebiete, Luftregenerationsräume (bioklimatische Ausgleichsfunktion)
	Schadstoffbelastung (Luft, Gerüche; Treibhausgase, CO_2-Ausstoß)	verbal-argumentative Einschätzung der Situation auf Grundlage von Messwerten, Grenz-, Richt- und Orientierungswerten (z. B BImSch-Verordnungen, TA Luft, EU-Richtlinien)
Landschaft	Natur-/ Landschaftsfunktion	Vorkommen/ Ausprägung gliedernder und belebender Landschaftselemente bzw. Grad der Überformung der Landschaft durch technische Formen; Relief; Sichtbarrieren/ Einsehbarkeit; Einbindung in den Siedlungszusammenhang/ Arrondierung (bei Bauflächen)
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Dokumentations-/ Informationsfunktion	Vorkommen Bau-, Bodendenkmäler sowie traditionell/ kulturhistorisch bedeutsamer Nutzungsformen und ihre Funktion und Bedeutung für die historische Entwicklung des Gebiets
		Vorkommen/ Bewertung (Inwertsetzung i. S. von Vermehrung, Reduzierung oder Schädigung) baulicher Anlagen, Verkehrs-/ Leitungsinfrastruktur
Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen	schwere Unfälle/ Katastrophen	verbal-argumentative Einschätzung von Unfällen/ Katastrophen, die der Bauleitplan auslösen kann bzw. die von außen auf diesen wirken (Störfall-Verordnung, Seveso-III-Richtlinie, KAS-18, § 50 BImSchG)
Wechselwirkungen	siehe jeweilige Schutzgüter, Summation/ Kumulation, Vorbelastung	

Gegenstand des Umweltberichts ist die Prüfung der Auswirkungen auf die zuvor genannten Schutzgüter hinsichtlich den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des VBP bzw. des VEP (vgl. auch Kap. 2.3) für ein Gewerbegebiet mit Anpflanzungs-/ Erhaltungsfestsetzungen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich der heutigen Tennis- und Golfranch bei Teilüberlagerung rechtsgültiger Festsetzungen gemäß B-Plan Nr. 204 einschließlich 1. und 2. Änderung.

Textliche bzw. zeichnerische Kennzeichnungen (hier keine Betroffenheit), nachrichtliche Übernahmen (Bundesautobahn, Landesstraße gemäß FStrG/ StrWG NRW einschl. Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Anlagen/ Verbot Anlagen der Außenwerbung, unterirdische Gasleitung mit Schutzstreifen, Gewässerrandstreifen gemäß § 31 Abs.4 LWG NRW, Flächen für Wald) und Vermerke nach § 9 Abs. 5, 6 bzw. 6a BauGB (hier keine Betroffenheit) sind nicht prüfungspflichtig i. S. der Umweltprüfung, da diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften genehmigt wurden/ werden bzw. aufgrund der Eigentumsverhältnisse kein Zugriff/ Regelungskompetenz für diese Flächen besteht (z.B. Straßenverkehrsflächen Bundesrepublik Deutschland). Die im VBP formulierten Hinweise (z.B. zu den Themen Grundwasserstand, Baugrund, Artenschutz) sind ebenfalls nicht prüfpflichtig.

In der Auswirkungsprognose (jeweils in Kap. 5.1 bis 5.10) und der Eingriffsregelung (Kap. 7.2) werden folglich nur die Festsetzungen des VEP und die Festsetzungen des VBP in Bezug auf den hier ebenfalls zu regelnden Bereich des Gastronomiebetriebs betrachtet.

Die Bestandserfassung/-bewertung erfolgte durch eine problemorientierte Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen, eigener Biotoptypenkartierungen und Geländebegehungen (im April, Juni und November 2018).

Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung weitere Fachgutachten zur Prüfung der Umweltsituation (Auswirkungen der Planung auf das Umfeld bzw. Einwirkungen von außen auf den Geltungsbereich) erforderlich. Die jeweils angewandte Methodik ist den jeweiligen Fachgutachten zu entnehmen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO LANGE GBR, Moers; Stand September 2019)
- Baugrund- und Altlastenuntersuchung (GEOTEC GMBH, Neuss; Stand August 2018)
- Entwässerung (INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO LANGE GBR, Moers; Stand Januar 2019)
- Klimaökologische Begleitung (GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH; Stand Juli 2019)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als in den vorliegenden Umweltbericht integriertes Fachgutachten; vgl. Kap. 7 und 8
- Schalltechnische Untersuchung (PEUTZ, Düsseldorf, Stand Oktober 2019)
- Verkehrstechnische Untersuchung (Gesamtbericht, DEHMER & BRÜCKNER INGENIEURE UND PLANER GMBH, Gründau-Lieblos; Stand November 2019)

1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf öffentlich verfügbaren Daten der Informationsdienste des Landes NRW und der Stadt Hilden, des Kreises Mettmann, der Stadt Düsseldorf sowie Ortsbegehungen. Speziell auf die Planung bezogene bzw. zu verwendende Gutachten (s. o.) lagen zum Bearbeitungszeitpunkt vor, sodass die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Festsetzungen des VBP Nr. 204A (bzw. die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens gemäß VEP Nr. 22) planungsbezogen auf Ebene eines Umweltberichts beurteilt werden können.

Dabei handelt es sich nicht um eine allumfassende Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie üblicherweise bei einer projektbezogenen Umweltverträglichkeitsuntersuchung in Form einer Umweltverträglichkeitsstudie respektive UVP-Bericht vorliegt.

2 EINLEITUNG MIT FOLGENDEN ANGABEN: KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS, EINSCHLIEßLICH DER BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS MIT ANGABEN ÜBER STANDORT, ART UND UMFANG DES VORHABENS SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN

2.1 Angaben zum Standort

Auf dem Gelände der heutigen BUNGERT TENNIS- UND GOLFRANCH im Nordwesten des Hildener Stadtgebiets beabsichtigt der Vorhabenträger LOGPROJECT HILDEN I GMBH auf einer Grundstücksgröße von ca. 8,2 ha einen Büro- und Gewerbepark errichten. Das Gelände ist über die Straße Diekhaus an das gemeindliche und regionale Straßennetz (Landesstraße L 404 und L 282) angeschlossen. Die AS 27 der BAB 46 liegt im unmittelbaren nordwestlichen

Nahbereich. Die Nord-Süd verlaufende BAB 3 ist über das nah gelegene Kreuz Hilden angeschlossen; die BAB 59 ist über das Autobahnkreuz Düsseldorf-Süd, ca. 3,2 km westlich (Luftlinie), erreichbar.

Die Stadt Hilden ist kreisangehörige Stadt des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Grenze zur nördlich benachbarten Stadt Erkrath, Ortsteil Unterfeldhaus (Kreis Mettmann) bzw. zur Stadt Düsseldorf, Ortsteil Unterbach, im Westen verläuft in etwa nördlich der A 46 bzw. westlich der L 404.

2.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Das heutige Baurecht auf diesen Flächen wird durch Bebauungspläne gesichert. Der ursprüngliche B-Plan Nr. 204 (August 1992) als auch die 2. im vereinfachten Verfahren durchgeführte Änderung (Januar 2002) beziehen sich auf die Planung und Nutzung der heutigen Tennis- und Golfranch. Der B-Plan Nr. 204, 1. Änderung (Juli 1993) sichert den Standort von McDonald´s rechtlich ab.

Die genannten B-Pläne werden durch das geplante Vorhaben größtenteils, d.h. im Plangebiet des VEP, überplant. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist gemäß der Stadt Hilden keine Änderung der rechtswirksamen Angebots-Bebauungspläne, sondern die Neuaufstellung eines auf das konkrete Vorhaben bezogenen Bauleitplans (VBP) durch den Vorhabenträger LogProject Hilden I GmbH durchzuführen. Die außerhalb des Plangebiets des VEP gelegenen Flächen des VBP werden unter Berücksichtigung einer neu zu bildenden Liegenschaftsgrenze und Neuordnung/ Zuordnung der Stellplatzflächen des Gastronomiebetriebs und Anpassung der überbaubaren Flächen entsprechend der tatsächlichen Ausprägung lediglich nachrichtlich übernommen.

Die Stadt Hilden wird durch einen VBP die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmen. Der Vorhabenträger wird der Stadt einen mit der Stadt abgestimmten Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) vorlegen. Auf dieser Grundlage wird der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Ebenfalls wird er die Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1BauGB tragen. Diese Verpflichtungen werden in einem Durchführungsvertrag geregelt werden. Der zu erstellende Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist, die sowohl wirtschaftlich als auch faktisch nicht mehr nutzbaren Flächen der Tennis- und Golfranch städtebaulich neu und für die Stadt Hilden zukunftsorientiert zu ordnen und zu entwickeln und verbindliches Baurecht zur Ansiedlung eines verkehrsgünstig gelegenen Büro- und Gewerbeparks für Handwerk, den Mittelstand sowie für Niederlassungen von Großunternehmen mit hochwertiger Architektur zu schaffen.

Bei dem Büro- und Gewerbepark handelt es sich um eine kompakte Immobilie (zusammenhängender Hallenkomplex) mit kleinteiligen Einheiten in Größen ab ca. 1.960 m² mit Verwaltungs-, Galerie-, Montage- und Lagerflächen sowie Parkplätzen. Die Gesamtgröße des Gebäudes beträgt ca. 43.000 m² und bietet den Mietern – bis zu 17 lokal und regional tätige Unternehmen - genügend Raum für Erweiterungen oder Verkleinerung. Weiterhin werden ca. 300-400 Arbeitsplätze geschaffen.

Weiteres Ziel für die Neuordnung ist die Einbeziehung und Sicherung des südwestlich anschließenden Standortbereichs der Firma McDonald´s (Sondergebiet Gastronomiebetrieb) sowie die Um- bzw. Neugestaltung der Erschließung und somit leistungsstarken Anbindung an das über-/ örtliche Straßennetz.

Das überwiegende Plangebiet des VEP, d.h. der zukünftige Büro- und Gewerbepark, befindet sich zukünftig im Erbpachtverhältnis des Vorhabenträgers (Gemarkung Hilden, Flur 36, Flurstücke 53, 136, 137 tw., 142 tw. 175 tw.,195, 200 und 201). Das darüber hinausgehende Plangebiet des VBP befindet sich überwiegend im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Landesstraßen, Autobahn) bzw. der Stadt Hilden.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Vorhabensbereich weitgehend als Sondergebiet dar; das Verfahren zur 52. FNP-Änderung wird als gesondertes Verfahren durchgeführt.

2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP Nr. 204A bzw. den Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Nr. 22 ergeben sich folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen (Entwurfsfassung, siehe auch Kap. 8.2).

innerhalb des VEP Nr. 22:

- Gewerbegebiet (GE)

o es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet

Nutzungsausschlüsse:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (lfd. Nr. 1 – 160) der Abstandsliste 2007 – Anhang 1 zum Abstandserlass NRW mit Ausnahme der mit (*) gekennzeichneten Betriebe der Abstandsklasse V (lfd. Nr. 83, 90, 95, 96, 97, 98, 134, 137, 142, 145, 150, 151, 152, 154, 155, 157 – 160) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
- Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben)
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen, überwiegend sexuellen Charakters (z.B. Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot u.ä.) anbieten sowie Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr (Bordelle und bordellähnliche Betriebe) dienen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (einschl. Wettbüros)
- Anlagen/ Betriebe i.S. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallanlagen/ -betriebe)
- Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes (gilt nicht für innerbetriebliche Logistikfunktionen und -flächen von Gewerbebetrieben in unmittelbaren Betriebszusammenhang)

o von Nutzungsausschlüssen ausgenommen:
- Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche der Geschoßfläche des Hauptbetriebs räumlich zugeordnet sowie flächenmäßig deutlich ungeordnet ist (d.h. je Betrieb 100 m² nicht überschreitet) und die Verkaufsstätte in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung steht (sog. „Annexhandel“/ „Handwerkerprivileg“)

o weiter zulässig/ anwendbar:
- Gebäude/ Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)
-Nebenanlagen/ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 14 BauNVO)

o ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen und Betriebe, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden

oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches sind (bei gutachterlichem Nachweis im Zuge Baugenehmigung zur Einhaltung Sicherheitsabstand)

- o GRZ 0,8 mit Umgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche für Gebäude und Gebäudeteile; abweichende Bauweise
  Bestimmung Höchstmaß für baulicher Anlagen auf max. 62,50 m üNHN sowie max. 68,50 m üNHN (für 14,9 m tiefen Gebäudeteil im Westen) (zulässige Überschreitung bis 1 m bzw. 2 m für z.B. Lüftungsanlagen, Kamine, Solarmodule etc. auf einer Teilfläche)
  maximale Dachneigung von Gebäuden/ Nebenanlagen bis 5 %
  zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,9 im Bereich in offenporiger/ offenfugiger Weise erstellter PKW-Stellplätze (vollständige Niederschlagswasserversickerung)
- o mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Gemeinde und der jeweils zuständigen Ver-/ und Entsorgungsträger (hier GFL1: WEDAL)
  Freihaltung der Fläche von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern; Sicherstellung der Zugänglichkeit
- o Geräuschkontingentierung:
  - innerhalb der Teilfläche 2 sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente weder tags (6.00 – 22.00) noch nachts (22.00-6.00) überschreiten (69 bzw. 52 L_{EK} [dB(A)/m^2])
  - Berücksichtigung von Zusatzkontingenten (in dB) für die Richtungssektoren A-D
  - Nachweis der Einhaltung des zulässigen Immissionskontingents im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonstig erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren
- o Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. BImSchG, hier Außenlärm/ Außenlärmpegel ≥ 65 dB(A), bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Raume (Büroräume o.ä.)
- o Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen und / oder für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: E1, E2, A+E, A1-A4 sowie Stellplatzbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung mit Pflanzlisten (vgl. auch Kap. 8.2); zulässige Anlage von Versickerungsmulden; dauerhafter Erhalt; Unzulässigkeit temporärer/ dauerhafter Materiallagerung
- o Versickerung der anfallenden unbelasteten Niederschläge über belebte Bodenzone mit Mulden- oder flachen Mulden-Rigolen oder in unterirdischen Rigolen- und / oder Versickerungssystemen (mit hydraulischem Anschluss an versickerungsfähige Bodenschichten)
- o als örtliche Bauvorschrift:
  Einfriedung des privaten Baugrundstücks als teil-transparente Maschendraht- oder Stabgitter-Zaunanlage (oder vergleichbare Ausführungen) bis 2 m Höhe, Farbvorgabe (grau/ anthrazit) sowie Vorgaben zu Werbeanlagen (Beleuchtung, Anzahl/ Ausbildung Werbeträger)
  als örtliche Bauvorschrift

➢ Private Straßenverkehrsfläche

- o Überfahrt Gewässer (Wasserflächen): 1. Nutzungsebene: Wasserfläche (Hühnergraben)
  2. Nutzungsebene: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Verkehrsfläche (GFL2)
  Zufahrt von maximal 14 m zulässiger Breite nur zur nächst gelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Diekhaus)

➢ Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- o mit Erfordernis einer baulichen Anpassung (Radweg nördlich Diekhaus mit Anbindung an östlich gelegenen Fuß-/ Radweg; Straße Diekhaus)

innerhalb des VBP Nr. 204A
(außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des VEP Nr. 22):

- Sondergebiet „Gastronomiebetrieb“

o dient ausschließlich dem Betrieb von Schank und Speisewirtschaften
GRZ 0,8; 19,1 m x 45,4 m großes, durch Baugrenzen gefasstes, rechteckiges/ mittig platziertes Baufenster
Bestimmung Höchstmaß für baulicher Anlagen auf max. 56,50 m üNHN (zulässige Überschreitung bis 1 m für z.B. Lüftungsanlagen, Kamine, Solarmodule etc.)

o Geräuschkontingentierung:
-innerhalb der Teilflächen 1.1 und 1.2 sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente weder tags (6.00 – 22.00) noch nachts (22.00-6.00) überschreiten (TF 1.1: 60 bzw. 57 L_{EK} [dB(A)/m^2] / TF 1.2: 57 bzw. 54 L_{EK} [dB(A)/m^2])
-Berücksichtigung von Zusatzkontingenten (in dB) für den Richtungssektor D
- Nachweis der Einhaltung des zulässigen Immissionskontingents im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonstig erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren

o Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. BImSchG, hier Außenlärm/ Außenlärmpegel ≥ 65 dB(A), bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Raume (Büroräume o.ä.)

Abbildung 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A, Entwurf 10/ 2019 (o.M.)

- o Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: E $_{Grünfläche;}$ dauerhafter Erhalt
- o als örtliche Bauvorschrift:
  Einfriedung des privaten Baugrundstücks als teil-transparente Maschendraht- oder Stabgitter-Zaunanlage (oder vergleichbare Ausführungen) bis 2 m Höhe, Farbvorgabe (grau/ anthrazit) sowie Vorgaben zu Werbeanlagen (Beleuchtung, Anzahl/ Ausbildung Werbeträger)
  als örtliche Bauvorschrift

Kennzeichnungen

sind gemäß des Entwurfsstands (10/ 2019) nicht erforderlich

Nachrichtliche Übernahmen

innerhalb des VEP Nr. 22:

- ➢ Flächen für Wald
- ➢ Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- o Abbiege-/ Einfädelungsspur entlang nördlicher Straßenbegrenzungslinie des Nordrings (L 282) (Notwendige Maßnahmen zur Umgestaltung der öffentlichen Straßenfläche „Landesstraße L 282“ werden durch den VBP 204A als planfeststellungsersetzender Bebauungsplans nach § 38 Abs. 4 StrWG NRW festgesetzt, sofern der Straßenbaulastträger nicht die Entscheidung trifft, dass die notwendigen Umgestaltungsmaßnahmen ein Fall unwesentlicher Bedeutung im Sinne von § 74 Abs. 7 VVerfG NRW darstellt)
- ➢ Übernahmen gemäß FStrG/ StrWG NRW
- o Anbauverbotszone BAB 46 innerhalb 40 m Streifen / Anbaubeschränkung BAB 46 innerhalb 100 m Streifen (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn)
- o Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Anlagen innerhalb 40 m sowie Verbot von Anlagen der Außenwerbung innerhalb 20 m breiter Zone entlang L 140 und L 361 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn)
- ➢ Gasleitung mit Schutzstreifen
- ➢ Gewässerrandstreifen
- ➢ maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A)) für Tageszeitraum bei freier Schallausbreitung im Plangebiet

innerhalb des VBP Nr. 204A
(außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des VEP Nr. 22):

- ➢ Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- o Zufahrt von maximal 11,5 m zulässiger Breite nur zur nächst gelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Diekhaus)
- ➢ Private Grünfläche „Uferrandstreifen“
- o Anlage mit Gewässer fördernden Ansaaten/ Bepflanzungen; dauerhafter Erhalt; Nebenanlagen,/ befestigte Aufenthaltsflächen sind unzulässig
- ➢ Wasserflächen
- ➢ Flächen für Wald

- o mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Gemeinde und der jeweils zuständigen Ver-/ und Entsorgungsträger (hier: Wedal)

- ➢ Übernahmen gemäß FStrG/ StrWG NRW

- o Anbauverbotszone BAB 46 innerhalb 40 m Streifen / Anbaubeschränkung BAB 46 innerhalb 100 m Streifen (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn)

- o Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Anlagen innerhalb 40 m sowie Verbot von Anlagen der Außenwerbung innerhalb 20 m breiter Zone entlang L 140 und L 361 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn)

- ➢ Gasleitung mit Schutzstreifen

- ➢ Gewässerrandstreifen

- ➢ Kompensationsfläche
  östlich L 404 als Wald festgesetzte Fläche (planfestgestellt) mit Entwicklungsziel „Brachfläche“ (für Eingriffe der Landesstraße L 404; Fläche ist vorhanden)

- ➢ maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A)) für Tageszeitraum bei freier Schallausbreitung im Plangebiet

Hinweise

- o zeichnerisch: Schutzgut Mensch: Abgrenzung Lärmpegelbereiche (LPB) V (71-75 dB(A) und VI (76-80 dB(A)

- o Schutzgut Tiere / Pflanzen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ erforderliche artbezogene Vermeidungsmaßnahmen, Baumschutzsatzung, Sicherung Zugang/ Uferrandstreifen Hühnergraben

- o Schutzgut Boden / Wasser: Grundwasserstand, Bodendenkmale/ Bodenfunde, Kampfmittel, Erdbebenzone, Einbau sekundärer Baustoffe

- o Schutzgut Sachgut: Waldabstände

- o sonstige Belange: nicht deckungsgleiche Geltungsbereiche VBP/ VEP, Höhensystem, technische Regelwerke

2.4 Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sowie zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen innerhalb des VEP (bzw. VBP) ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 2 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

lfd. Nr.	geplante Nutzung	Flächengröße (m²)	maximale Versiegelung (m²)
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP Nr. 22)			
1.	Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	70.730	56.584
	Verkehrsflächen		
2.	o öffentliche Straßenverkehrsflächen (Diekhaus)	1.884	1.884
	o öffentliche Straßenverkehrsflächen (Nordring) *(nachrichtliche Übernahme)*	1.654	---

lfd. Nr.	geplante Nutzung	Flächengröße (m²)	maximale Versiegelung (m²)
3.	o private Straßenverkehrsflächen (2. Nutzungsebene: Fläche außerhalb 1. Nutzungsebene)	31	31
	Wasserflächen (1. Nutzungsebene)	59	0
	Flächen für Wald *(nachrichtliche Übernahme)*	9.749	---
	gesamt VEP	**84.107**	**58.499**
über den VEP hinausgehender Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP Nr. 204A)			
	Sondergebiet (SO Gastronomiebetrieb) (GRZ 0,)8	5.845	4.676
	Verkehrsflächen		
2.	o öffentliche Straßenverkehrsflächen *(nachrichtliche Übernahme)*	16.692	---
	o Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung *(nachrichtliche Übernahme)*	1.614	---
	Wasserflächen *(nachrichtliche Übernahme)*	811	---
	Flächen für Wald *(nachrichtliche Übernahme)*	7.710	---
	private Grünflächen *(nachrichtliche Übernahme)*	817	---
	gesamt VBP	**33.489**	**4.676**
	gesamt VEP und darüber hinausgehender **VBP**	**117.596**	**63.175**

Aus der Umsetzung des VEP Nr. 22 ergibt sich ein maximaler Versiegelungsanteil durch Bebauung und Versiegelung (der nicht nachrichtlich dargestellten Nutzungen) von ca. 5,85 ha. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überbauung und Versiegelung des Gastronomiebetriebs erhöht sich der Anteil um ca. 0,47 ha auf ca. 6,32 ha.

Im Vergleich zum maximal zulässigen Versiegelungsgrad gemäß den rechtsgültigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 204 ergeben sich für die relevanten, nicht nachrichtlichen Übernahmen ein Versiegelungsgrad von 2,09 ha (VEP, vgl. Tab. 5) bzw. 0,63 ha (VBP, vgl. Tab. 5).

Die gesamte Mehrversiegelung umfasst somit ca. 3,60 ha (Berechnung: 2,09 + 0,63 = 2,72 ha; 6,32 – 2,72 = 3,60 ha).

3 ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind entsprechend der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Ziele und der Geltungsbereich des B-Plans zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen außerhalb des Plangebiets geht, sondern um plankonforme Alternativen.

Zu prüfen ist, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten. Im Zuge des Planungsprozesses bestanden Überlegungen hinsichtlich der räumlichen Anordnung (i.S. Drehung) des Gebäudekomplexes im Gewerbegebiet (Unternehmerpark). Eine

Planungsalternative sah weiterhin die Aufsplittung des großen Hallenkomplexes in einzelne Gebäudeelemente vor.

Für die Anbindung bzw. Erschließung des Büro- und Gewerbeparks bestanden keine Planungsalternativen.

Für die Flächen des Sondergebiets SO „Gastronomiebetrieb“ sind keine Planungsalternativen gegeben. Hier sind der heutige Bestand und die planungsrechtlichen Voraussetzungen planerisch zu sichern.

Weitere Details sind der Begründung, Städtebaulicher Teil, zu entnehmen.

4 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN VON BEDEUTUNG SIND UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN

4.1 Schutzgutbezogene Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter der Umwelt, die in der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch zu behandeln sind, bestehen diverse Ziele zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung der Umwelt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus den Fachgesetzen zu entnehmenden Ziele des Umweltschutzes, *bezogen auf das konkrete Planungsvorhaben zur Ansiedlung eines Büro- und Gewerbeparks mit rahmenden Anpflanzungen und Anbindung an eine öffentliche Erschließungsstraße im Bereich bisheriger Tennis-/ Golfspielflächen (Festsetzung Sondergebiet)* dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch EU-Richtlinien direkt für Bauleitplanungen zu beachtende Ziele beinhalten. Viele nationale bzw. lokale Rahmenbedingungen sind durch EU-Richtlinien determiniert.

Tabelle 3 Schutzgut- und projektbezogene Darstellung einschlägiger Fachgesetze und Verordnungen

Schutzgut	**Fachgesetze/ Verordnungen**	**Umweltziele**
Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit	§1(1), §1(4) Nr. 2, §1(6), §59 BNatSchG §§10, 57-65 LNatSchG NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Raum so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart u. Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (insbes. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft, Schutz und Zugänglichmachung vor allem im besiedelten/ siedlungsnahen Bereichen
	§2 USchadG	Vermeidungsmaßnahmen, Schadensbegrenzungs-, Sanierungsmaßnahmen bei Schädigung des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gem. BBodSchG im Rahmen beruflicher Tätigkeiten (Betrieb von Anlagen), die Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht
	§§1 und 3 BImSchG div. BImSch-Verordn.	Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden (einschl. Vorbeugung): Luftverunreinigungen (Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung

Schutzgut	Fachgesetze/ Verordnungen	Umweltziele
	Lärm: TA Lärm, DIN 18005/45691, VDI-Richtlinien (z.B. Freizeitlärm)	der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen (elektromagnetische Felder)
	Geruch, Luft: GIRL, TA Luft	Festlegung von Immissionsrichtwerten und Luftschadstoffgrenzwerten
	allgemein: Abstandserlass NRW, Seveso III/ KAS 18	
	§1(5) und (6) Nr. 1 BauGB §3(1), §6 BauO NRW §§63-38 BauO NRW	Erhalt/ Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse; bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, instand zu halten, dass öffentliche Sicherheit und Ordnung, Leben, Gesundheit (oder die natürlichen Lebensgrundlagen) nicht gefährdet werden; Regelungen zu genehmigungsbedürftigen, -freien Vorhaben
	§1(5) und (6) Nr. 2-4 BauGB §2(2) Nr. 3 ROG	Zielvorgaben hinsichtlich Schutz/ Bedürfnisse der Bevölkerung, soziale/ kulturelle Bedürfnisse, Belange Bildungswesen sowie Sport/ Freizeit/ Erholung, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, Städtebau
	§1(6) Nr. 7b BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt in der Bauleitplanung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	§1(2), §1(3) Nr. 5 und 6, §§13-18, §§20-30, §§39 und 44 BNatSchG §§10, 30-32, 35-42 LNatSchG NRW Art. 1-3 FFH-Richtlinie Art. 1 VS-Richtlinie	dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere/ Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten; Ermöglichung Populations-Austausch und Wanderungen); Entgegenwirkung von Gefährdungen natürlich vorkommender Ökosysteme, Biotope und Arten; Erhalt von Lebensgemeinschaften/ Biotopen mit strukturellen/ geografischen Eigenheiten in repräsentativer Verteilung sowie Überlassen von Teilen der natürlichen Dynamik/ Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden (Eingriffsregelung, Kompensationsmaßnahmen) allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen, Vorschriften für besonders geschützte Arten ((allgemeiner/ besonderer Artenschutz)
	§§ 1 und 8 BWaldG §§1a, 1b und 9 LFoG NRW	Die Funktionen des Waldes sind u.a. für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und nachhaltig zu sichern; Erhalt der biologischen Vielfalt; ordnungsgemäße Forstwirtschaft
	§1(6) Nr. 7a, b BauGB §2(2) Nr. 6 ROG	Berücksichtigung der Aspekte Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ der Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG; den Erfordernissen des Biotopverbundes ist Rechnung zu tragen
	§1a(3) BauGB §2(2) Nr. 6 ROG	Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG)
	§135a BauGB	Maßnahmen für den Naturschutz (Ausgleich): Pflichten, Durchführung, Kosten, Satzung
	§ 2 USchadG	Vermeidungsmaßnahmen, Schadensbegrenzungs-, Sanierungsmaßnahmen bei Schädigung/ Funktionsbeeinträchtigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des BNatSchG durch berufliche Tätigkeiten (Betrieb von Anlagen)
Fläche	§1(5) BauGB	vorrangige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Flächenverbrauch)
	§1(6) Nr. 7a BauGB	Berücksichtigung des Aspektes Fläche in der Bauleitplanung
	§1a(2) BauGB §2(2) Nr. 2 und 6 ROG	sparsamer Umgang mit Grund und Boden insbes. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Innenentwicklung/

Schutzgut	Fachgesetze/ Verordnungen	Umweltziele
	§3(1) BauO NRW	Begrenzung von Bodenversiegelungen/ begrenzte Umnutzung von Landwirtschafts-/ Waldflächen
	§179 BauGB	Rückbau- und Entsiegelungsgebot
	§200a BauGB	Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich umfassen auch Ersatzmaßnahmen
	§1(3) Nr. 1 und 2, §1(5) BNatSchG	Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, zu entsiegeln und ggf. der natürlichen Entwicklung zu überlassen vorrangige Wiedernutzung bereits bebauter Flächen im un-/ beplanten Innenbereich, landschaftsgerechte Führung und Bündelung von Verkehrswegen/ Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben
	UVPG Anlage 1 und 2	Regelungen bzgl. genehmigungserforderlicher bzw. genehmigungsfreier Vorhaben; Regelungen bzgl. Durchführung Standortbezogener/ Allgemeiner Vorprüfung bzw. UVP-Pflicht anhand Schwellenwerte
Boden	§§1 und 2 BBodSchG §1(2) LBodSchG NRW	nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen (natürliche Funktionen, z.B. Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Funktionen als Archiv der Natur-, Kulturgeschichte; Nutzungsfunktionen), Abwendung/ Vorsorgemaßnahmen gegen Entstehung schädlicher Bodenveränderungen; sparsamer Umgang mit Grund und Boden
	§1(3) Nr. 2 BNatSchG §10 LNatSchG NRW	Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können
	§1(6) Nr. 7a BauGB	Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Aspekt Boden in der Bauleitplanung
	§202 BauGB §3(1) BauO NRW	Schutz des Mutterbodens bei Errichtung/ Änderung baulicher Anlagen bzw. Veränderung der Erdoberfläche (Erhalt nutzbarer Zustand, Schutz vor Vernichtung, Vergeudung); Vermeidung, Verwertung von Bauabfällen/ Bodenaushub
	§2(2) Nr. 6 ROG §1a(2) BauGB §3(1) BauO NRW	Entwicklung, Sicherung (und ggf. Wiederherstellung) von Böden und ihren Funktionen; Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel)
	§2 USchadG	Vermeidungsmaßnahmen, Schadensbegrenzungs-, Sanierungsmaßnahmen bei Schädigung des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gem. BBodSchG im Rahmen beruflicher Tätigkeiten (Betrieb von Anlagen)
Wasser (Grund-, Oberflächenwasser)	§6(1) und (2), §§27, 32, 34, §§46-48, §55(2), §§72ff WHG (LWG NRW) Art. 1 und 4 WRRL Art.1 EG-HWRM-RL	Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften: Erhalt/ Sicherung ihrer Funktions-/ Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Vermeidung von Beeinträchtigungen von Gewässer abhängigen Landökosystemen/ Feuchtgebiete, Gewährleistung natürlicher/ schadloser Abflussverhältnisse/ Rückhaltung ortsnahe Versickerung/ Verrieselung/ direkt über Kanalisation in Gewässer eingeleitete, nicht mit Schmutzwasser vermischten Niederschlagswässer
	§1(3) Nr. 3, §61 BNatSchG §64 LNatSchG	Meeres- und Binnengewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Freihaltung von Gewässern und Uferzonen
	§2 USchadG	Vermeidungsmaßnahmen, Schadensbegrenzungs-, Sanierungsmaßnahmen bei Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des WHG
	§1(6) Nr. 7a BauGB	Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Aspekt Wasser in der

Schutzgut	Fachgesetze/ Verordnungen	Umweltziele
	§2(2) Nr. 6 ROG	Bauleitplanung; Entwicklung, Sicherung und ggf. Wiederherstellung des Raums in Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes; Schutz der Grundwasservorkommen
Klima und Luft Klimaschutz/ Klimawandel	§1(3) Nr. 4 BNatSchG §10 LNatSchG NRW	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes/ Landschaftspflege zu schützen, insbes. für Flächen mit günstiger lufthygienischer/ klimatischer Wirkung (Frisch, Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen); nachhaltige Energieversorgung, zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
	§6(1) Nr. 5 WHG	Vorbeugung möglicher Folgen des Klimawandels; nachhaltige Gewässerbewirtschaftung unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes
	§1 BImSchG div. BImSch-Verordnungen; TA Luft	Schutz der Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen (einschl. Vorbeugung) Festlegung von Luftschadstoffgrenzwerten
	§1(5) und (6) Nr. 7a, e, f, h BauGB	Förderung Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung, Berücksichtigung Belange Klima und Luft bei der Aufstellung von Bauleitplänen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Vermeidung von Emissionen; Nutzung erneuerbarer Energien; Klimaschutzklausel: „Die Bauleitpläne… sollen dazu beitragen …. den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, … ."
	§1a(5) BauGB §2(2) Nr. 6 ROG	den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden
	§1(1) EEWärmeG	Schonung natürlicher Ressourcen insbes. im Interesse des Klimaschutzes, nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung durch erneuerbare Energien Planungsrechtliche Absicherung nachträglicher Energieeffizienzmaßnahmen
	§§1 und 2 Klimaschutzgesetz NRW	gesetzliche Verankerung der Schutzziele; Verringerung Treibhausgasemissionen; Ressourcenschutz
Landschaft	§1 BNatSchG §10 LNatSchG NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	§1(5) und (6) Nr. 5 und 7a BauGB	baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts-/ Landschaftsbildes; Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Aspekt Landschaft in der Bauleitplanung
	§1a(3) BauGB	Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG)
	§86 BauO NRW	Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften (z.B. hinsichtlich Werbeanlagen, Kinderspielflächen, Begrünungen, Einfriedungen)
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	§1(1) und §2 DSchG NRW	Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung, wissenschaftliche Erforschung (und Zugänglichmachung) von Denkmälern als Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht (Baudenkmäler, Denkmalbereiche, bewegliche/ nicht ortsfeste Denkmäler, Bodendenkmäler); angemessene Berücksichtigung der Belange bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen
	§1(6) Nr. 5, 7d BauGB §86(1) Nr. 2 BauO NRW	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege…. und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in der Bauleitplanung; Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter in der Bauleitplanung
	§1(6) Nr. 8 -10 BauGB	Berücksichtigung von Sachwerten, die durch die Bauleitplanung gesichert, geschaffen oder beeinträchtigt werden wie z.B. Land-/ Forstwirtschaft, Arbeitsplätze, Energieversorgung

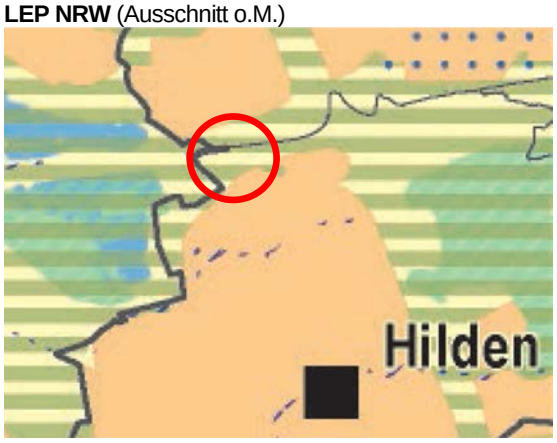
Schutzgut	Fachgesetze/ Verordnungen	Umweltziele
	§§3 und 4 EEWärmeG	Nutzungspflicht für definierte Gebäude zur Nutzung erneuerbarer Energien (Wärmeenergiebedarf)
Wechselwirkungen	§1(6) Nr. 7a und i BauGB §2(2) Nr. 6 ROG	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbes. auch das Wirkungsgefüge; Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
Anfälligkeit f. schwere Unfälle o. Katastrophen	§1(6) Nr. 7j BauGB	Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind
	KAS-18	Berücksichtigung von Abständen zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten (z.B. Baugebiete mit Wohnanteilen oder öffentlicher Nutzung) im Rahmen der Bauleitplanung
	BImSchG, BImSchV, Seveso III-Richtlinie, Abstandserlass NRW, Hazard-Check, KAS-18	Erfassung von Umwelteinwirkungen, die die Folge von Unfällen/ Katastrophen sind, die von dem beabsichtigten Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist

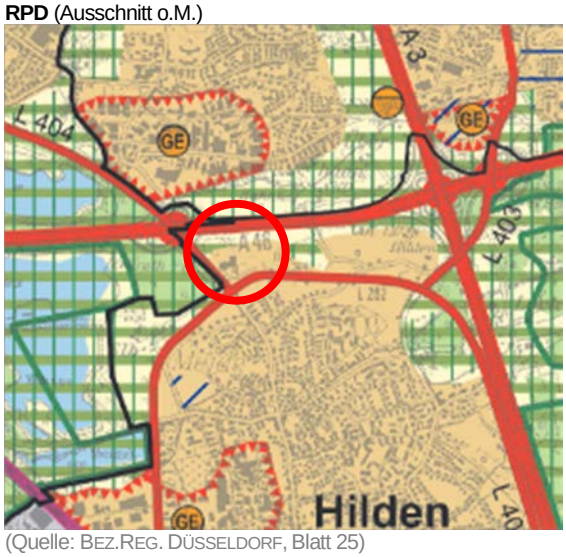
Die zuvor dargelegten Fachgesetze und Verordnungen schaffen den gesetzlichen Rahmen für die Ansiedlung eines Büro- und Gewerbeparks am nordwestlichen Ortsrand von Hilden außerhalb naturschutzfachlicher bzw. wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete unter Berücksichtigung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse (u.a. Schutz vor Geräuschen) auch mit Funktionen für den Naturhaushalt/ Kompensation, den Klimaschutz und das Landschafts-/ Ortsbild.

4.2 Darstellung der in einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und sonstige planungsrelevante Informationen

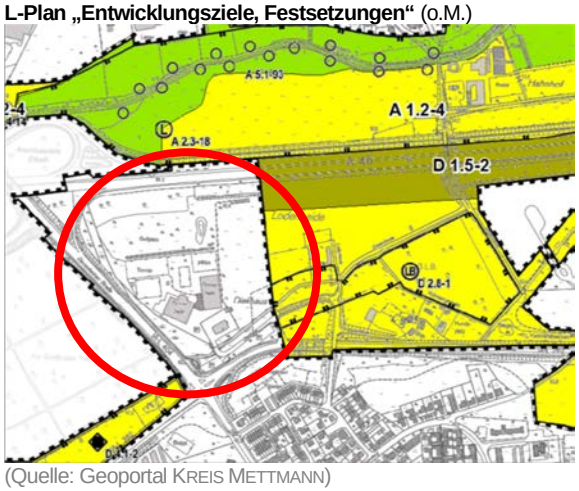
Die folgende Tabelle enthält eine Zusammenstellung der Inhalte der im Geltungsbereich des VEP bzw. VBP und U-Raum des Umweltberichts vorhandenen Fachpläne, Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Informationen.

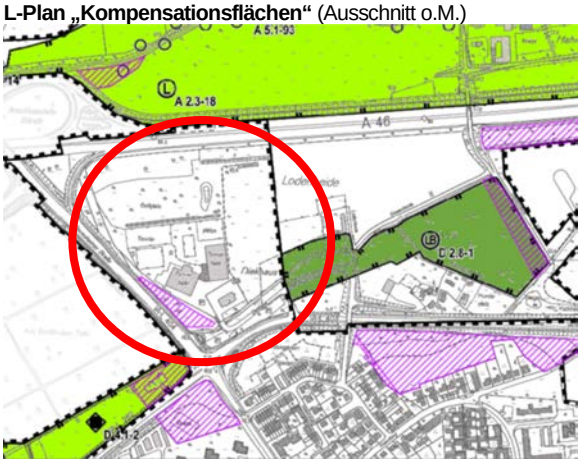
Tabelle 4 Darstellung/Inhalte der Fachpläne – sonstige planungsrelevante Informationen

Geltungsbereich VBP bzw. VEP	darüber hinausgehender Untersuchungsraum
Landesentwicklungsplan - LEP NRW (Stand 14.12.2016; in Kraft getreten am 08.02.2017; einschl. 1. Änderung Stand 12.07.2019, veröffentlicht am 23.07.2019, in Kraft getreten am 24.07.2019)	
LEP NRW (Ausschnitt o.M.)  (Quelle: LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN)	• flächige zeichnerische Festlegungen: Gebiet für den Schutz der Natur im Westen angrenzend (Elbsee, Stadt Düsseldorf) • Nachrichtliche Darstellungen: Lage innerhalb schmalem Freiraum in Überlagerung der Darstellung Grünzug zwischen Siedlungsraum im Norden (Erkrath) und Süden (Hilden) Siedlungsraum ((Wohn-)siedlungsbereich im Süden) *Für den Geltungsbereich und U-Raum ergaben sich keine zeichnerischen Änderungen.*
• flächige zeichnerische Festlegungen: Hilden als Mittelzentrum	

Geltungsbereich VBP bzw. VEP	**darüber hinausgehender Untersuchungsraum**
• Nachrichtliche Darstellungen: Lage innerhalb schmalem Freiraum in Überlagerung der Darstellung Grünzug zwischen Siedlungsraum im Norden (Erkrath) und Süden (Hilden)	
Regionalplan Düsseldorf (RPD) (in Kraft getreten am 13.04.2018)	
• Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich in Überlagerung mit Regionalem Grünzug • Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Bereich der Tennisanlage **RPD** (Ausschnitt o.M.)  (Quelle: BEZ.REG. DÜSSELDORF, Blatt 25) Teile des Plangebiets und U-Raums sind Bestandteil „Zentraler Grünzug Rheinauen/ Bergische Waldterrassen“ (Beikarte 4C) Eintragung Gasversorgungsfernleitung „G1“ (DN >300 mm) parallel BAB 46 und L 404 (Beikarte 5B) Hilden ist Kommune mit ausreichendem Waldanteil (24,3%) (Beikarte 4F) für den Regionalplan wurden bisher drei Änderungsverfahren durchgeführt betreffend Siedlungsbereiche (zusätzliche ASB-Festlegungen), den Gewerbeflächenpool des Kreises Kleve und das Stadtgebiet Monheims betreffend – ohne Relevanz für die vorgelegte Planung	• Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich nördlich BAB 46 und schmaler Korridor südlich entlang BAB 46 und im Übergang zum Gewerbegebiet „Kreuz Hilden“, teils in Überlagerung mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung • Waldbereich westlich L 404 in Überlagerung mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung • Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) westlich Plangebiet, Gewerbegebiet „Kreuz Hilden“, südlich L 282 • Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr (BAB 46) und sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen L 404 (Geressheimer Straße), L 282 (West-, Nordring) Ortslage Hilden in der Beikarte 3B zum RPD als „Zentralörtlich bedeutsamer Allgemeiner Siedlungsbereich“ Darstellung „Wald“ im Westen (Stadt Düsseldorf) und „Agrarstrukturell bedeutsame Flächen in landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität“ (Landwirtschaftsflächen nördlich Autobahn) (Beikarte 4J)
Kulturlandschaftliche Fachbeiträge	
zur Landesplanung NRW (2007): Lage am Südrand des Kulturlandschaftsbereichs KL 20 „Niederbergisch-Märkisches Land“ • keine weiteren Darstellungen für den Geltungsbereich *zur Regionalplanung (2013):* *Lage außerhalb von Archäologischen Bereichen und Kulturlandschaftsbereichen; keine weiteren Darstellungen*	*zur Landesplanung NRW (2007)*: Lage am Südrand des Kulturlandschaftsbereichs KL 20 „Niederbergisch-Märkisches Land“, im Übergang zum südlich anschließenden KL 19 „Rheinschiene“ • keine weiteren Darstellungen für den U-Raum *zur Regionalplanung (2013):* *Lage außerhalb von Archäologischen Bereichen und Kulturlandschaftsbereichen; keine weiteren Darstellungen*
FNP Hilden (Düsseldorf, Erkrath)	
• Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Tennisanlage • Flächen für Wald • Grünflächen • Wasserfläche (Verlauf Hühnergraben) • Umgrenzung Geschützter Landschaftsbestandteil (nachrichtlich)	• Wohnbauflächen • Gewerbegebiet • Grünflächen (u.a. mit Zweckbestimmung Spielplatz, Dauerkleingärten) • Flächen für die Forstwirtschaft • Flächen für die Landwirtschaft

Geltungsbereich VBP bzw. VEP	**darüber hinausgehender Untersuchungsraum**
Die notwendige Änderung der Darstellung Sonderbaufläche in gewerbliche Baufläche erfolgt im Rahmen der 52. FNP-Änderung in gesondertem Verfahren **FNP, einschl. rechtsgültiger Änderungen** (Ausschnitt o.M.) (Quelle: GEOPORTAL HILDEN)	• Wasserfläche (Hühnergraben) • Fläche für den überörtlichen Verkehr und den örtlichen Hauptverkehr • Umgrenzung Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) (nachrichtlich) • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die FNP-Darstellungen im Bereich der Städte Erkrath (Stand Oktober 2018) und Düsseldorf (Stand April 2018) entsprechen den derzeitigen Nutzungen: Flächen für die Landwirtschaft bzw. Flächen für Wald sowie Straße für den überörtlichen Verkehr
Rechtskräftige Bebauungspläne Stadt Hilden	
für den Geltungsbereich besteht verbindliches Baurecht mit folgenden Festsetzungen (vgl. auch Plananlage U1 und Begründung Teil A) • B-Plan Nr. 204 (Rechtskraft August 1992) Festsetzungen, sonst. Planzeichen/ Angaben: o zeichnerische Festsetzungen (VBP und VEP-Plangebiet) - SO „Tennisanlage“, GRZ 0,4; max. 3-geschossig, geschlossene Bauweise, mit Anpflanzungen (Sichtschutz) im Nahbereich Gerresheimer Straße - SO „Golfübungsanlage“ - Wald (entlang BAB 46, im Umfeld Hühnergraben) - Wasserfläche (Hühnergraben) - private Grünfläche (nördlich entlang Diekhaus) (mit Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Gewässern) - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft *als eigenständige Fläche* (Gehölzfläche im Umgriff Diekhaus/ Nordring/ Giesenheide/ Lodenheide) (nur Plangebiet VBP tangierend) - Straßenverkehrsflächen (Diekhaus, Randflächen L 404, BAB 46 mit Auffahrt), teils mit Eintragung Fahrbahnrand o sonstige Eintragung - 20 m bzw. 40 m Anbauverbotszonen und 40 m bzw. 100 m Anbaubeschränkungszonen entlang L 282, L 404 bzw. BAB 46 - Richtfunkverbindung o textliche Festsetzungen - im Bereich SO „Tennisanlage“: Ausstattung Gebäudefronten mit Dämmmaß 35-39 dB(A) (entspr. Fenster mit Schallschutzklasse 3 o Hinweise - Hinweis auf §§ 46 und 47 LFoG NRW); Funkensicherungsanlage - Abstimmung Bau Golfübungsanlage innerhalb Anbaubeschränkungszone mit Rheinischem Autobahnamt Köln - unzulässige Werbeanlagen innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone L 404/ L 282	mit Ausnahme der L 404, der BAB 46 und Teilen der L 282 bestehen für den U-Raum im Stadtgebiet von Hilden Festsetzungen diverser B-Pläne • B-Plan Nr. 204 (Rechtskraft August 1992) Festsetzungen, sonst. Planzeichen/ Angaben für die östlichen Teilflächen: o zeichnerische Festsetzungen - Fläche für die Landwirtschaft - Geschützter Landschaftsbestandteil (im Südosten) - Wald (entlang BAB 46, im Umfeld Hühnergraben) - Wasserfläche (Hühnergraben) -- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft *als eigenständige Fläche* (Gehölzfläche im Umgriff Diekhaus/ Nordring/ Giesenheide/ Lodenheide) - Straßenverkehrsflächen (Nordring (mit Markierung Bereich ohne Ein-/ Ausfahrt), Diekhaus, Giesenheide, Lodenheide, L 404), teils mit Eintragung Fahrbahnrand - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: PfF – Parkplätze für Fahrgemeinschaften o sonstige Eintragungen, textliche Festsetzungen, Hinweise s. Geltungsbereich • B-Plan Nr. 163 (Rechtskraft März 1979), im Osten an Geltungsbereich angrenzend: Flächen für die Land- und Forstwirtschaft • B-Plan Nr. 232 (Rechtskraft November 2011), im Nordosten: nach Abstandsklassen gegliederte Gewerbegebiete, Rahmengrün/ Ersatzmaßnahmen Siedlungsbereich im Umfeld Westring/ südlich Nordring • B-Plan Nr. 63 (Rechtskraft Dezember 1967) mit 1. und 2. Änderung 1984 und 2004 bzw. B-Plan Nr. 63A: Reines Wohngebiet • B-Plan Nr. 68 (Rechtskraft November 1979) mit diversen Änderungen bzw. B-Plan Nr. 68A/ 68B: Allgemeines und Reines Wohngebiet • B-Plan Nr. 150 (Rechtskraft Januar 1980) mit 1. und 2. Änderung)1984, 2001): Allgemeines Wohngebiet mit Spielplatz, private Grünfläche, Maßnahmenflächen

Geltungsbereich VBP bzw. VEP	**darüber hinausgehender Untersuchungsraum**
• B-Plan 204, 1. Änderung“ (Rechtskraft Juli 1993); nur Bereich McDonald´s betreffend, jedoch kleinflächig Überschneidung mit VEP-Plangebiet: o Festsetzung SO „Gastronomiebetrieb“, GRZ 0,4; max. 2-geschossig, offene Bauweise o es gelten weiterhin die Festsetzungen/ Hinweise des Ur-Plans 204 • B-Plan 204, 2. vereinfachte Änderung (Rechtskraft Januar 2002) mit ergänzenden Festsetzungen: o textliche Festsetzung - Gebiet „Tennisanlage“ als sonstiges SO dient der Unterbringung eines Sport- und Freizeitzentrums mit insbesondere Tennisanlagen - allgemein zulässig: Nebennutzungen/ untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung/ Versorgung des Sport- und Freizeitzentrums (z.B. Schank-/ Speisewirtschaft, Verkaufsraum (bis max. 100 m² Verkaufsfläche), Verwaltung) - ausnahmsweise zulässig: Nebennutzungen/ untergeordnete Anlagen für gesundheitliche Zwecke (mediz. Bäder, Massagen, Heilgymnastik, Saunen); Anlagen für sportliche Zwecke (ohne Herbeiführung erheblicher Belästigungen) - Parkplatzflächen mit offenporigen Belagsarten - Ausschluss von Werbeanlagen mit Wechsellicht o textliche Hinweise Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen über Rohr-/ Rigolenanlagen oder großzügige Mulden; zulässige Versickerung ausschließlich über natürliche, nicht nachteilig veränderte Lockergesteine	• B-Plan Nr. 203 (Rechtskraft Juni 1990): Allgemeines Wohngebiet, private Grünfläche (Dauerkleingarten), Spielplatz
Landschaftsplan Kreis Mettmann (2012) **und Stadt Düsseldorf** (2016)	
L-Plan „Entwicklungsziele, Festsetzungen“ (o.M.)  (Quelle: Geoportal Kreis Mettmann) Lage überwiegend außerhalb Geltungsbereich Landschaftsplan Kreis Mettmann: Betroffenheit für den Südosten des VBP und VBP • Entwicklungsziele o 1.2 Anreicherung (gelbe Flächeneinfärbung) A 1.2-4 Entwicklungsraum „Kolksbruch“ • Festsetzungen o Geschützter Landschaftsbestandteil D 2.8-1 „Wäldchen Lodenheide“ (ca. 5,2 ha) (GLB ragt randlich im Bereich Diekhaus in den Geltungsbereich VBP/ VEP)	Lage überwiegend innerhalb Geltungsbereich L-Plan Kreis Mettmann, Raumeinheit A (u.a. Erkrath) und D (u.a. Hilden) • Entwicklungsziele o 1.1 Erhaltung (grüne Flächeneinfärbung) A 1.1-15 Entwicklungsraum „Eselsbach mit Sedentaler-, Mahnerter- und Hühnerbach o 1.2 Anreicherung (gelbe Flächeneinfärbung) A 1.2-4 Entwicklungsraum „Kolksbruch“ D 1.2-4 Entwicklungsraum „Kolksbruch“ D 1.2-16 Entwicklungsraum „Zwischen Holterhof und Westring“ o 1.5 Ausstattung (Immissionsschutz/ Klimaverbesserung) (olive Flächeneinfärbung) D 1.5-2 Entwicklungsraum „A 46 westlich Autobahnkreuz Hilden“ • Festsetzungen o Landschaftsschutzgebiet A 2.3-18 „Eselsbach“ (LSG 4707-0015) (Bachaue mit Grünlandnutzung und verschiedenen Gehölzstrukturen als verbliebener Freiflächenkorridor auch mit Bedeutung für Biotopverbund), Landschaftsschutzgebiet D 2.3-1 „Düsseldorfer Stadtwald“ (LSG 4807-0006) (Verbund mit auf Düsseldorfer Gebiet liegenden Flächen, klimatische Funktion) o Geschützter Landschaftsbestandteil D 2.8-1 „Wäldchen Lodenheide“ (ca. 5,2 ha) o Erstaufforstungsverbot D 4.1-2 im LSG Düsseldorfer Stadtwald

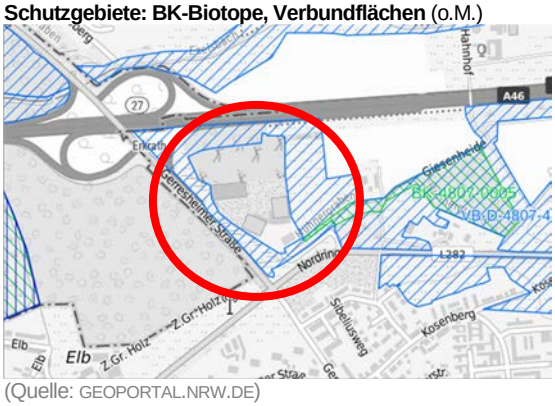
Geltungsbereich VBP bzw. VEP	**darüber hinausgehender Untersuchungsraum**
lediglich Darstellung von • Kompensationsflächen Fläche Nr. 3143 (Ausgleich für L 404 mit Ziel natürliche Entwicklung) (schraffierte Flächen) (Plangebiet VBP) **L-Plan „Kompensationsflächen“** (Ausschnitt o.M.)  (Quelle: Geoportal KREIS METTMANN)	der nord-/ westlich U-Raum ist Bestandteil des Geltungsbereichs des L-Plans der Stadt Düsseldorf: • Entwicklungsziele o 103 - Wiederherstellung einer in ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder in ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft: Nr. 05 (Düsseldorfer Stadtwald) o 105 - Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas: Nr. 01 (entlang BAB 46 und Anschlussstelle) • Festsetzungen o Landschaftsschutzgebiete 202 020 „Unterbacher See, Elbsee, Menzelsee“ (LSG 4707-0029) (auch Bade-, Wassersportangebot)

Schutzgebiete schutzwürdige Biotope Biotopverbund

Schutzgebiete: NSG, LSG, §30-Biotope (o.M.)

(Quelle: GEOPORTAL.NRW.DE)

• Geschützte Landschaftsbestandteile s. Ausschnitt L-Plan • Flächen im landesweiten Biotopkataster LANUV (hellgrün schraffierte Flächen in nebenstehender/ nachfolgender Abbildung	• Naturschutzgebiete (braune Schraffur in obiger Abbildung): im Westen außerhalb angrenzend • Landschaftsschutzgebiete (dunkelgrüne Schraffur in obiger Abbildung) s. auch Pkt. Landschaftsplan • Geschützte Landschaftsbestandteile s. Ausschnitt L-Plan

Geltungsbereich VBP bzw. VEP	**darüber hinausgehender Untersuchungsraum**
o BK-4807-0005 „Wäldchen Lodenheide nördlich Hilden“; westlicher Streifen entlang Hühnergraben (schmaler Streifen entlang Hühnergraben, östlich Gelände Gastronomie, betreffend Plangebiet VBP und VEP) Wäldchen (ca. 3,7 ha) zwischen der Autobahn A 46 und der L 282 nördlich von Hilden. Der nahe dem Hof Lodenheide stockende Gehölzbestand wird durch Buchen, daneben hauptsächlich durch Eichen und Hainbuchen aufgebaut, Zwischen den meist geringmächtigen Bäumen finden sich regelmäßig Altbäume von bis zu 100 cm BHD. In dem hallenartigen Bestand herrschen entweder eine artenarme Strauch- und Krautschicht oder lokale Herden von Brombeeren oder Stechpalme vor. Viele Wege durchziehen den Bestand. Am nördlichen Bestandsrand und parallel zu einem Graben erstreckt sich nach Westen hin ein Wall, der von einer ehemaligen Wallhecke mit alten Buchen, weiter westlich auch Eichen bestockt wird. Das Gebiet wird von zwei grabenartig ausgebauten, sommertrockenen Gewässern umflossen, die sich in der Gebietsmitte vereinigen und weiter nach Westen hin entwässern. Lokale Bedeutung kommt dem Gebiet durch das vorhandene Altholz und durch die Lage innerhalb eines Vernetzungskorridors südlich der A46 zu. Ziel ist eine naturnahe Forstwirtschaft unter Erhaltung von Altholz. Wertvolles Kleinbiotop in der Randzone des rheinischen Ballungsraums, Vernetzungsbiotop • Biotopverbund (blaue Schraffur in nebenstehender Abbildung) o VB-D-4807-407 „Grünland und Gehölz nördlich Hilden“, besondere Bedeutung (VBP und VEP) zwischen der Siedlungsbebauung und der A 46 gelegene Grünlandflächen, welche durch einigen Wäldchen, Feldgehölze und Verkehrsgehölze (Autobahnkreuz Hilden und an den Gebietsrändern im Süden und Westen) strukturiert sind. Die naturnahen Gehölze sowie die Lage der Grünlandflächen inmitten einer urbanen Umgebung machen die besondere Bedeutung der Fläche aus.	• Gesetzlich geschützte Biotope (blaue bzw. rote Umgrenzung in obiger Abbildung): nicht ausgewiesen • Flächen im landesweiten Biotopkataster LANUV (hellgrün schraffierte Flächen in nebenstehende Abbildung) o BK-4807-0005 „Wäldchen Lodenheide nördlich Hilden“ (s. Geltungsbereich) • Biotopverbund (blaue Senkrecht-Schraffur) o VB-D-4807-407 „Grünland und Gehölz nördlich Hilden“ (s. Geltungsbereich) **Schutzgebiete: BK-Biotope, Verbundflächen** (o.M.)  (Quelle: GEOPORTAL.NRW.DE)
NATURA 2000	
• nicht vorhanden Entfernung zum nächst gelegenen FFH-Gebiet ca. 1,9 km im Westen (DE-4807-302 „Hilden-Spörkelnbruch“)	• nicht vorhanden Entfernung zum nächst gelegenen FFH-Gebiet ca. 1,4 km im Westen (DE-4807-302 „Hilden-Spörkelnbruch“)
streng geschützte Arten	
• siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bzw. Vorab-Kartierergebnisse (LANGE GBR Januar 2019)	
Wasserschutzgebiet	
• Lage weit außerhalb von Wasserschutzgebieten (Zone 3a des WSG Sedental/ Sandheide in ca. 1,9 km Entfernung im Nordosten, jenseits AK BAB 46/ BAB 3	
Überschwemmungsgebiet, Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten, Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW (Gewässer mit potenziellem signifikantem Hochwasserrisiko für Hilden; Risikogebiet)	
• Lage außerhalb festgesetzter und vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; ÜSG Hoxbach ca. 1,3 km in südlicher Richtung • Lage außerhalb von Risikogebieten der für Hilden relevanten Gewässer mit potenziellem signifikantem Hochwasserrisiko: Hoxbach, Itter, Rhein, Urdenbacher Altrhein, Garather Mühlenbach	
Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan, Klimaschutzkonzept (Stadt Hilden)	
• Lärmaktionsplan (2. Stufe, November 2016): Untersuchung der stark belasteten Hauptverkehrsstraßen, hier BAB 46, Gerresheimer Straße (L 404), L 282 (West-/ Nordring; Lage außerhalb von Problembereichen mit Erfordernis besonderer Maßnahmen, jedoch Berücksichtigung allgemeiner Maßnahmen zur Lärmminderung (z.B. lärmmindernde Fahrbeläge, passiver Schallschutz)	

Geltungsbereich VBP bzw. VEP	**darüber hinausgehender Untersuchungsraum**
• Luftreinhalteplan: liegt für Hilden nicht vor Emissionskataster Luft NRW: CO_2 - >12.000 t/km² für den überwiegenden Geltungsbereich und nördlichen U-Raum (2013 für alle Emittentengruppen), sonst 3.100 – 12.000 t/km² CO_2, • Klimaschutzkonzept: liegt vor Darlegung „Klima- und immissionsökologischer Funktionen in der Stadt Hilden“ (08/ 2009) siehe Kap. 5.6)	
Baumschutzsatzung Stadt Hilden (Stand 10.11.2010)	
• regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne; keine Gültigkeit im Bereich ausgewiesener Schutzgebiete (hier: Geschützter Landschaftsbestandteil), bei Wald i.S. des LFoG und im Falle Landschaftsplangebiet mit land-/ forstwirtschaftlichen Nutzungen oder Grünflächen • geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 90 cm (gemessen in 1 m Höhe); liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend; mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 90 cm beträgt und mindestens zwei Stämme einen Mindestumfang von 30 cm aufweisen • nicht unter die Satzung fallen u.a.: Nadelbäume (außer Eiben, Gingkos), Birken, Pappeln, Kulturobstbäume (außer Walnuss, Esskastanien); Bäume, die auf privaten Flächen mit ihrem Stamm gemessen in 100 cm über dem Erdboden ganz oder tw. näher als 4 m zu Außenwänden von bestehenden, zugelassenen Gebäuden mit Wohnungen oder gewerblichen Aufenthaltsräumen im Sinne der LBauO NRW stehen (nicht zu den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zählen insbesondere Stellplätze, Garagen, Geräteschuppen, Gartenlauben, Gewächshäuser, Ställe, Lagerhallen, Aborte, Feuerstätten) • Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes: beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1 m Höhe, bis zu 150 cm, ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art (Mindestumfang 20 cm) zu pflanzen; beträgt der Umfang mehr als 150 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Art zu pflanzen; Wiederholung der Ersatzpflanzung bei Ausfall	
Grüngestaltungssatzung Stadt Hilden (Stand 16.12.1991)	
• regelt grünordnerische Festsetzungen für alle gewerblich genutzten Grundstücke, die in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet oder Industriegebiet liegen, oder die nach § 34 Baugesetzbuch einem solchen Gebiet zugeordnet werden können: mind. 20%iger (bzw. 19%iger) Anteil Vegetationsflächen, Eingrünungen von mind. 34 m Tiefe, Verwendung überwiegend einheimischer Gehölze, Qualität Baumpflanzungen (Stammumfang mind. 18-20 cm), Stellplatzbegrünung in mind. 6 m² großen Vegetationsflächen, Fassadenbegrünung/ ggf. extensive Dachbegrünung; Vorlage Grüngestaltungsplan (Die Satzung wird für den VBP204A / VEP Nr. 22 keine Anwendung finden; siehe Begründung zum Entwurf, Teil A, städtebaulicher Teil)	
Zivile Anlagenschutzbereiche	
• Lage innerhalb zivilem Anlagenschutzbereich Flughafen Düsseldorf (Anlagenschutz gemäß § 18a LuftVG)	
Leitungsinfrastruktur	
• Erdgas-Fernleitung DN 1000 „WEDAL“ (Westdeutsche Erdgasleitung; 8 m Schutzstreifen) der WINGAS GmbH Kassel • LWL-Trasse „Hubbelrath-Hilden (WINGAS GmbH, Kassel) • Standort „Hilden 8850“ (Gascade Gastransport GmbH) • Telefon-Leitung (Telekom), private Grundstücksentwässerung/ Niederschlagswasserbeseitigung	

5 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO), ÜBERSICHT ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG SOWIE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (INSBES. WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE)

Im Folgenden wird eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario für das Plangebiet VBP und VEP) und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase zur Umsetzung der Festsetzungen des VBP Nr. 204A (des geplanten Vorhabens gemäß VEP) dargelegt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Auswirkungsprognose nur die Festsetzungen des VEP bzw. des VBP (hier: Sondergebiet Gastronomiebetrieb), nicht aber die geänderten nachrichtlichen Übernahmen berücksichtigt (vgl. auch Kap. 1.4).

Die Darstellung und Bewertung der möglichen (erheblichen) Umweltauswirkungen (unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Auswirkungen) erfolgt verbal-argumentativ, differenziert nach den drei Stufen in geringe, mittlere und hohe Umwelterheblichkeit auf Grundlage von schutzgutbezogenen Indikatoren (vgl. auch Tab. 1).

5.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten schutzgutbezogenen Ziele des Umweltschutzes sind in Kap. 4.1 dargelegt.

Als für das Schutzgut relevante Gutachten können benannt werden:

- Verkehrstechnische Untersuchung, DEHMER & BRÜCKNER
- eine Schalltechnische Untersuchung, Peutz

<u>Basisszenario (Ausprägung, Bewertung)</u>

Wohnumfeld

Innerhalb des Geltungsbereichs des VBP bzw. des VEP findet im derzeitigen Bestand außer einer Betriebsleiterwohnung derzeit 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 (MCDONALD´S) mit Drive-Inn und entsprechenden Stellplätzen. Der nahen Lage zur Autobahn geschuldet, liegen zwei Park- & Ride-Parkplätze zwischen Nordring und Straße Diekhaus im südlichen Plangebiet des VBP. Die Entfernung zum südlich gelegenen Ortskern von Hilden mit vielfältigen privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen beträgt ca. 2,6 km Luftlinie (Hilden ist Mittelzentrum, vgl. auch Kap. 4.2).

Im östlichen Nahbereich (ca. 100 m) befindet sich eine kleinere Hofstelle (u.a. mit Schafbeweidung, Gänsehaltung) mit direktem Blickkontakt zum Plangebiet (siehe auch Foto). Weiter östlich, jenseits der Gehölzstrukturen des Geschützten Landschaftsbestandteils, liegt an der Straße Lodenheide eine weitere Hofstelle (mit Pferdehaltung). Hier hat sich darüber hinaus auch 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 Punktbebauung mit halböffentlichem Siedlungsgrün. Unterschiedlich breite gehölzbestandene Grünflächen mit integrierten Spiel- und Bolzplätzen dienen der fuß- und radläufigen Verbindung und als Puffer zur stark befahrenen L 282.

Plangebiet mit Driving Range der Golfübungsanlage mit außerhalb gelegener Hofstelle an der Giesenheide im Osten; im Hintergrund BAB 46 mit nördlicher Lärmschutzwand (Foto: LANGE GbR, 11/2018)

Das Plangebiet ist über Buslinien der Rheinbahn – Haltestellen Gerresheimer Straße - an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Haltestelle „Zum Großen Holz“ der Linien 781 und 782 ist zwischen 300 und 400 m Luftlinie vom zukünftigen Büro- und Gewerbepark entfernt.

Freizeit und Erholung

Überwiegende Flächen des Plangebiets werden von der 1986 eröffneten WILHELM BUNGERT TENNIS- UND GOLF-RANCH eingenommen, die sich als größte Freizeitanlage für Tennis-, Golf- und Beachsport in NRW präsentiert. Das Areal umfasst eine öffentliche Tennisanlage und Tennisschule mit sechs Hallen- und sechs Außenplätzen bei täglichem ganzjährigem Spielbetrieb (9-22 Uhr).

Plangebiet mit Golfübungsanlage und südlich gelegenen Tennisplätzen (Foto: LANGE GbR, 11/2018)

Ergänzt wird das Angebot durch eine Golfanlage (für Einsteiger und Fortgeschrittene) mit einer Übungsanlage für das kurze Spiel (30-70 m) und 25 Abschlagboxen (davon 10 überdacht, beheizt). Auch hier herrscht tagsüber ganzjähriger Spielbetrieb von Montag bis Sonntag. Das Gelände der Tennis-/ Golfanlage ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich.

Weitere Erholungsinfrastruktur im U-Raum mit Spiel- und Bolzplätzen (Köbener Straße, Lodenheide, Kosenberg) innerhalb von Grünverbindungen (s.o.) mit Bedeutung für das nah gelegene Wohnumfeld, eine Kleingartenanlage der Hildener Gartenfreunde e.V. (Lodenheide) und ein Hundesportplatz (s.o.) ergänzt das Angebot für (meist mobile) Bevölkerungsgruppen.

Das im U-Raum vorhandene klassifizierte Straßennetz verfügt abgesehen der L 282 (teils im Plangebiet des VBP und VEP) über meist einseitig geführte Fuß-/ Radwege. Über die Straßen Lodenheide bzw. Giesenheide besteht eine Verbindung zur Feierabenderholung oder auch sog. „Hunderunde“ in den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich von Hilden und Erkrath, beidseits der Autobahn 46. Auch der Düsseldorfer Stadtwald im Westen ist durch befestigte Wege (Zum großen Holz) erschlossen.
Die Verbindung Zum großen Holz – Diekhaus – Lodenheide – Giesenheide ist Teil eines markierten Hauptwanderwegs.

Vorbelastungen

Lärm, schalltechnische Untersuchung

Verkehrslärm

Deutliche Vorbelastungen für das Plangebiet und den gesamten U-Raum ergeben sich vorrangig durch Lärmbeeinträchtigungen der umliegenden klassifizierten Straßen L 404 (Gerresheimer Straße), L 282 (Nord-, Westring) und vor allem die Autobahn 46. Die Geschwindigkeit der Landesstraßen ist auf 70 km/h begrenzt; der Kreuzungsbereich der Landesstraßen ist beampelt. Nach Auskunft des Landesbetriebs Straßenbau NRW (www.nwsib-online.de) sind auf dem betreffenden Abschnitt des Nordrings gemäß Verkehrszählung 2015 5.942 Kfz/Tag und ein Schwerlastverkehr von 391 Kfz/ Tag (entsprechend ca. 6,6 %) zu verzeichnen, während auf dem betreffenden Abschnitt der Gerresheimer Straße 27.098 Kfz/ Tag und ein Schwerlastverkehr von 1.606 Kfz/ Tag (entsprechend ca. 5,9 %) ablesbar sind.

Die BAB 46 mit der Anschlussstelle 27, mit 108.682 Kfz/ Tag und einem Schwerlastverkehr von 11.935 Kfz/ Tag (entsprechend ca. 11 %) befindet sich im unmittelbaren nördlichen Nahbereich.

Gemäß der Verkehrstechnischen Untersuchung lassen Dauerzählstellen für den nördlichen Hildener Raum (A 46, A 3) signifikante Verkehrssteigerungen erkennen. Auch im Vergleich der Knotenbelastung Nordring/ Gerresheimer Straße sowie Nordring/ Diekhaus für die Jahre 2015 und 2018 ist eine Zunahme der Verkehrsbelastung zu verzeichnen (vgl. auch (DEHMER & BRÜCKNER).

Weitere Ausführungen zum Verkehrslärm sind dem Bericht der Schalltechnischen Untersuchung (PEUTZ) zu entnehmen.

Sonstige Vorbelastungen

Eine Betroffenheit durch *Hochwasserrisiken* der im Stadtgebiet als Gewässer mit potenziellem signifikanten Hochwasserrisiko eingestuften Gewässer Hoxbach, Itter, Rhein, Urdenbacher Altrhein/ Garather Mühlenbach liegt nicht vor.

Der Geltungsbereich des VBP bzw. VEP liegt nicht innerhalb einer durch Abstandsempfehlungen gekennzeichneten Gefahrenzone eines *Störfallbetriebs*. Die im Gewerbegebiet Hilden „Kreuz Hilden“ ansässigen Betriebe stellen auch keine Betriebsbereiche nach 12. BImSchV dar (s. auch Kap. 5.9).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betrachtung der Nullvariante zeigt die Entwicklung des Plangebiets ohne die Festsetzungen des VBP Nr. 204A. 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 sowohl wirtschaftliche als auch faktische Weiternutzung der Flächenbereiche durch den derzeitigen Betreiber im heutigen planrechtlichen Sinne scheidet jedoch aus. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist somit nicht zu realisieren.

Auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit (Wohnumfeld, Freizeit und Erholung) bezogen ergeben sich daher keine Änderungen der gegenwärtigen Situation.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- Rückbau der Tennisanlage (Gebäude, Tennisplätze, Stellplätze) mit einhergehenden temporären Lärm- und Staubemissionen bzw. auch Erschütterungen
- Überbauung/ Versiegelung einer durch Gebäude und Freiflächen geprägten Tennis- und Golfanlage durch einen großkubigen Gebäudekomplex (vgl. auch SG Landschaft) (Höhenbegrenzung auf 62,30 mNHN für „multifunktionalen Hallenkomplex“ (Dachhöhe OK ca. 10,9 m und OK Attika ca. 12,7 m, d.h. ca. 12,5 bis 14 m über heutigem Geländeniveau) und Höhenbegrenzung auf 68,50 mNHN für „Gebäudeteilkomplex für Büronutzung“ (max. Dachhöhe OK ca. 17,90 m und OK Attika ca. 18,6 m, d.h. ca. 18,5 bis 20 m über heutigem Geländenieveau)
  mit umliegenden Stellplatzflächen/ Umfahrten weitgehend außerhalb eines Wohnumfelds, jedoch direkte Betroffenheit einer im Osten nah gelegenen Hofstelle
- Reglementierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen
- neu zu bildende Liegenschaftsgrenze und Neuordnung/ Zuordnung der Stellplatzflächen des Sondergebiets (Gastronomiebetrieb) und Anpassung der überbaubaren Flächen/ des Baufensters an die aktuelle reale Flächennutzung einschl. Erhöhung der zulässigen GRZ auf 0,6 (zzgl. zulässige Überschreitung bis 0,8)
  insgesamt ohne Relevanz für das Wohnumfeld
- Ergebnisse der Schalltechnische Untersuchung
  - Festlegung der vom Plangebiet (i.S. Gewerbepark und Gastronomiebetrieb) ausgehenden zulässigen Lärmemissionen durch Festsetzung einer Geräuschkontingentierung (einschl. Kennzeichnung von Zusatzkontingenten) gemäß DIN 45691 mit Dimensionierung der von den beiden Teilflachen (Gewerbepark (Teilfläche TF2) und Gastronomiebetrieb Teilflächen TF 1.1 und 1.2) ausgehenden zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) zwecks Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen (11) Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets (Hofstelle im Osten, Allgemeines Wohngebiet im Bereich Straße Lodenheide, Reines Wohngebiet im Bereich Köbener Straße, Wohnbebauung im Bereich Ortsteil Elb)
  - Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente für den Gewerbepark und Gastronomiebetrieb an allen Immissionsorten zum Tages- und Nachtzeitraum (unter Berücksichtigung der vom Betreiber und dessen Schallgutachter zur Verfügung gestellten Nutzungsangaben und Frequentierungen
  - Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm bzgl. kurzzeitig zulässige Geräuschspitzen durch den Gewerbepark und Gastronomiebetrieb
  - Auswirkung des Vorhabens auf die Schallsituation im Umfeld:
    im Planungsfall ergeben sich an fast allen Immissionsorten geringfügige Pegelminderungen bzw. nur sehr geringe Pegelerhöhungen von ≤ 0,3 dB zum Tages- und ≤ 0,1 dB zum Nachtzeitraum (schallabschirmende Wirkung des Gebäudes/ „Schallschatten“)
    ebenfalls nur geringe Pegelerhöhungen von 0,4 bis 0,5 dB liegen zum Tageszeitraum im Bereich der Immissionsorte entlang der Straße Lodenheide
    Einhaltung der Pegelwerte von 70 dB(A) am Tag an allen Immissionsorten, im Bestands- und Planfall
    Überschreitung des Pegelwerts von 60 dB(A) in der Nacht im Bereich der Immissionsorte westlicher Bereich Köbener Straße um bis zu 2,3 dB(A), jedoch ohne Pegelerhöhung im Planfall

- o Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete am Tage (6.00-22.00 Uhr; 65 dB(A)) um 8 dB(A) im Bereich der nördlichen und südwestlichen Baugrenze bzw. bei freier, ungehinderter Schallausbreitung im gesamten Plangebiet mit Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmende Fenster/ Fassaden, Orientierung der Räume) zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse
  (Überschreitungen des Orientierungswerts während der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr; 55 dB(A)) um 12 dB((A) sind aufgrund fehlender nächtlicher Schutzansprüche im Fachgutachten nur nachrichtlich benannt)

zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A sind abgesehen visueller Beeinträchtigungen einer östlich gelegenen Hofstelle im Nahbereich insgesamt geringe negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Bevölkerung** und menschliche Gesundheit (auch i.S. Arbeitsverhältnisse) unter Maßgabe der Maßnahmen und Reglementierungen/ Festsetzungen (Geräuschkontingentierung, passive Schallschutzmaßnahmen) zu erwarten (**geringe Umwelterheblichkeit)**

5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten schutzgutbezogenen Ziele des Umweltschutzes sind in Kap. 4.1 dargelegt.

Mögliche Betroffenheiten sog. planungsrelevanter Arten werden auf Grundlage der im VBP Nr. 204A getroffenen Festsetzungen bzw. des städtebaulichen und grünordnerischen Konzepts in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ASF; auf Grundlage vorhandener Daten, einer Übersichtsbegehung/ Potenzialerfassung im Februar 2018 und faunistischer Kartierungen während der Brutsaison 2018) vorgenommen.

Die mit Realisierung der Festsetzungen des VBP verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) dargelegt (vgl. auch Kap. 7 und 8).

<u>Basisszenario (Ausprägung, Bewertung)</u>

Potenziell natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation spiegelt diejenige Vegetation wider, die sich aufgrund der Standortgegebenheiten ohne menschlichen Einfluss einstellen würde. Auf den natürlich anstehenden Böden im Geltungsbereich und U-Raum wären Flattergras-Buchenwälder zu erwarten (günstige Nährstoffversorgung, Wasserhaushalt und Durchlüftung; günstige Standortbedingungen für viele Baumarten). Unter natürlichen Konkurrenzbedingungen würde sich die Rotbuche mit Ilex und Brombeere durchsetzen, mit Beimischungen von Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Hasel und Weißdorn. Als Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften, d.h. als lebensraumtypische und im Rahmen landschaftspflegerischer Maßnahmen zu verwendende Gehölze, können genannt werden: Stieleiche, Hainbuche, Birke, Zitterpappel, Eberesche, Salweide, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Brombeere, Hundsrose, Faulbaum, Waldgeißblatt und Roter Hartriegel.

Reale Vegetation/ Biotoptypen/ Nutzungen

Die Kartierung der realen Vegetation (Biotoptypen) des Plangebiets (vor allem VEP) mit nahem Umfeld erfolgte im Juni/ Juli und November 2018 auf Grundlage einer aktuellen Vermessung (vgl. auch Plananlage U1). Es wird darauf hingewiesen, dass die Beurteilung des

Ausgangszustands im Rahmen der Eingriffsregelung den Zustand gemäß den rechtsgültigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 204 (mit Änderungen) vor Realisierung des geplanten Gewerbegebiets gemäß VEP berücksichtigt (vgl. auch Kap. 7.1).

Die Codierung der aktuell vorgefundenen Biotoptypen wird auf Basis des LANUV-Schlüssels vorgenommen, der entsprechend der zu verwendenden Methodik zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in einen numerischen Code „übersetzt“ wird.

In der Plananlage dargestellt sind ferner auch alle vermessenen sowie im Rahmen der Kartierung ergänzend festgestellten Einzelbäume (mit Hinweis auf Betroffenheit durch die kommunale Baumschutzsatzung).

Das Plangebiet des VBP/ VEP wird überwiegend intensiv genutzt und gepflegt. Abgesehen 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. Vorherrschende Baumart ist hier generell die Sandbirke (*Betula pendula*), ergänzt durch überwiegend nicht lebensraumtypische Arten wie z.B. Platane (*Platanus x acerifolia*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Blutbuche (*Fagus sylvatica f. purpurea*), Flügelnuss (*Pterocarya fraxinifolia*), Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*), Silberahorn (*Acer saccharinum*) oder auch einzelne Koniferen mit meist geringem bis mittlerem Baumholz

Tennishalle mit Fußweg und begleitender Birkenreihe, rechts des Zauns die strukturarme Wiese der Driving Range (Foto: LANGE GbR, 07/2018)

Die Stellplätze der Imbisskette sind mit überwiegend jüngeren Eschen-Hochstämmen (*Fraxinus spec*.) begrünt.

Dem Imbiss-Gebäude vorgelagert liegt eine kleinere Rasenfläche mit einer Baumreihe (Sumpfeiche, Spitzahorn, Hainbuche) entlang der Gebäudefront sowie einer Baumgruppe mit starkem Baumholz (überwiegend Spitzahorne und Birken) im Böschungsbereich des Hühnergrabens (siehe umseitiges Foto).

Nordrand der Golfspielflächen mit Spielbahn und mittig verlaufendem Wall (Foto: LANGE GbR, 11/2018)

Die sich nördlich anschließenden Wiesen der Golfbahnen sind durch Sandflächen/ -mulden (Spielhindernis Bunker, mit Folienabdichtung), Abschläge (teils Tartanmatten) und einen geschwungen verlaufenden, mit Staudenfluren/ Extensivwiesen bewachsenen Wall gegliedert.

Strukturiert wird die Golfübungsanlage durch Einzelbäume, Baumgruppen oder auch Einzelgebüsche aus lebensraumtypischen Arten wie z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Hasel (*Corylus avellana*) sowie auch Winterlinde (*Tilia cordata*) und wiederum Sandbirke. Zu nennen

älterer Baumbestand entlang des Hühnergrabens in Höhe McDonald´s (Foto: LANGE GbR, 11/2018)

Tennisplätze inmitten gehölzbestandener Rasenflächen, im Hintergrund nordwestliches Rahmengrün (Foto: LANGE GbR, 11/2018)

ist hier vor allem ein Hutung ähnlicher Bestand im Westen.

Die im Osten gelegene Driving Range wird, abgesehen der Birken-Reihe im Übergang zur Tennishalle, im Norden und Süden ebenfalls von Birken-Hochstämmen eingefasst. Entlang der intensiv genutzten Wiese haben sich schmale Saumstrukturen ausgebildet. Eine Abschlaghütte als auch eine kleinere Hütte/ Unterstand wurden in Holzbauweise errichtet.

Tennis- und Golfanlage werden im Westen, entlang der Gerresheimer Straße, und im Norden, entlang der Autobahn, durch teils waldartige Laubgehölzbestände begrenzt, die sich auch im Bereich der Autobahnauffahrt fortsetzen. Die nördlichen jungen Eichenmischbestände werden von einer Gasleitungstrasse durchschnitten, die nahezu gehölzfrei gehalten wird (siehe Foto). Neben Stieleiche (*Quercus robur*) bestimmen Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche und Hasel den Bestand. Der „Waldrand“ wird von Brombeeren (*Rubus fruticosus*) und einzelnen

Gasleitungstrasse inmitten Eichenmischbestand im Norden (Foto: LANGE GbR, 11/2018)

flächige Hochstaudenbestände im Südwesten des Plangebiets (Kompensationsfläche L 404) (Foto: LANGE GbR, 11/2018)

Weißdornen (*Crataegus monogyna*) dominiert. Ein kleiner Robinienmischbestand mit geringem bis mittlerem Baumholz stockt im Nordwesten des Golfgeländes.

Die Westgrenze der Tennis- und Golfranch wird durch einen unterschiedlich breiten Gebüschstreifen gebildet, durchsetzt mit einzelnen Laubgehölzen wie Birke, Erle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Weide (*Salix spec*.) oder Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Die Trasse der Gasleitung wird auch hier durch einen in Breite variierenden Hochstaudenstreifen markiert, der sich weiter südwärts zu einem flächigen Bestand aufweitet. Die Fläche unmittelbar nördlich des Hühnergrabens und östlich der L 404 ist Kompensationsfläche für den Ausbau der Landesstraße (siehe Foto).

Das Tennisgelände als auch der Gastronomiebetrieb werden über die vom Nordring abgehende Straße Diekhaus erschlossen, die im Einmündungsbereich von zwei Roteichen (*Quercus rubra*) markiert wird. Westwärts schließen sich zwei Mitfahrerparkplätze rahmende Gebüschstrukturen an. Östlich der Zufahrt erstrecken sich junge vorwaldähnliche Bestände (überwiegend Birke) („T-Fläche“ gemäß Festsetzung B-Plan Nr. 204).

Ein Abschnitt des nur temporär wasserführenden grabenartig ausgebauten Hühnergrabens ist Bestandteil des Plangebiets des VBP, ein etwa 12 m langer Abschnitt auch des VEP. Sohle und Böschungen sind außer im Bereich von Durchlässen unbefestigt und zumeist als Wiesenmulde ausgebildet (vgl. auch Foto). Biotoptypische Fließgewässerstrukturen sind nicht vorhanden. Auf Höhe der Driving Range bildet der Bach mit schmalen Begleitstrukturen einen westlichen Ausläufer der im landesweiten Biotopkataster unter der Nr. 4807-0005 erfassten Strukturen.

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 (vgl. auch Abbildung „Biotopverbundflächen“ in Kap. 4.2).

Im unmittelbaren westlichen Umfeld des Plangebiets des VBP bzw. in diesen hineinragend schließt sich im Böschungsbereich zur Gerresheimer Straße eine Baumreihe aus jungen Stieleichen an, die sich weiter nordwärts als flächige Laubgehölzstrukturen fortsetzen. Zwei Park- und Ride-Parkplätze sind durch jüngere Rosskastanie und Kastanien (*Castanea sativa*) bzw. Stiel- und Säuleneichen (*Quercus robur „Fastigiata*“) mit umliegenden Gebüschen begrünt (s.o.; überwiegend innerhalb Plangebiet VBP). Jenseits der L 404 erstrecken sich großflächige Eichenmischbestände (Aufforstungen) des Düsseldorfer Stadtwalds (U-Raum und darüber hinaus).

Nördlich der Barriere BAB 46 mit begleitenden Gehölzstreifen erstrecken sich bis zum ausgebauten und begradigten Eselsbach (außerhalb U-Raum) mit Begleitstrukturen intensiv genutzte Pferdekoppeln.

Die zwischen Siedlungsrand/ Nordring und Autobahn gelegenen verinselten Wald- und Landwirtschaftsflächen sind Bestandteil des o.g. Biotopverbundsystems. Hierzu gehört auch der Geschützte Landschaftsbestandteil (und BK-Biotop), der mit seinem Westrand in Höhe der Straße Diekhaus auch das Plangebiet des VBP bzw. VEP anschneidet. Das nahe dem Hof Lodenheide stockende Wäldchen wird durch Buchen, daneben hauptsächlich durch Eichen und Hainbuchen aufgebaut. Zwischen den meist geringmächtigen Bäumen finden sich regelmäßig Altbäume von bis zu 100 cm Stammdurchmesser. In dem hallenartigen Bestand

herrschen entweder eine artenarme Strauch- und Krautschicht oder lokale Herden von Brombeeren oder Stechpalme vor.

Der Süden des U-Raums wird im Wesentlichen durch Wohngebiete charakterisiert, bestehend aus teils großflächiger Überbauung/ Versiegelung mit intensiv genutztem/ gepflegtem Freiflächenanteil mit Dominanz strukturarmer Rasenflächen und oftmals Ziergehölzen (Repräsentationsgrün ohne/ mit nur sehr geringer Biotopwertigkeit; Spielflächen und Grünverbindung). Östlich der Gerresheimer Straße erstrecken sich ebenfalls Siedlungsbiotope in Form durchgrünter Wohnbebauung mit Ziergärten, einer Kleingartenanlage und einer offenen Wiesenfläche (als Wegeverbindung; ebenfalls Kompensationsfläche).

Die geringe biologische Vielfalt des Geltungsbereichs bzw. des U-Raums spiegelt sich in den Festsetzungen des Landschaftsplans bzw. den Schutzgebietsausweisungen wider. Von Relevanz im örtlichen Biotopverbundsystem sind jedoch – wie zuvor dargelegt - die das Plangebiet allseits begrenzenden Gehölzstrukturen bzw. Wiesenfläche.

Tiere

Der Schutz wild lebender Tiere- und Pflanzenarten ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Bestimmungen des Kapitels 5 (§§ 37-55) verankert. So ergeben sich besondere rechtliche Anforderungen für die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen von Planungsverfahren, d.h. auch für den hier betrachteten VBP Nr. 204A.

Die Bauleitplanung selbst entfaltet durch die Erstellung der Planwerke und die Formulierung von (Darstellungen) Festsetzungen keine direkten Wirkungen auf Flora und Fauna. Diese kommen erst im Rahmen der konkreten Umsetzung der geplanten Anlagen zum Tragen, auch können erst zu diesem Zeitpunkt mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten. Eine Beurteilung und Bewältigung der prognostizierten Konflikte ist jedoch bereits auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich, da die Pläne (FNP, B-Plan) bei Nichtbeachtung ggf. vorhandener und ungelöster Konflikte vollzugsunfähig werden können.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASF) basiert als sogenannte "Worst-Case-Analyse" auf vorhandenen und bekannten Daten zu faunistischen Vorkommen, ergänzt durch eine Übersichtsbegehung im Februar 2018 zwecks Habitatanalyse und ergänzenden Kartierungen während der Brutsaison 2018 (Vögel: Mitte April bis Mitte Juli; Fledermäuse: Übersichtsbegehung Mitte Juli). So liegen aus der Messtischblattabfrage (MTB 4807 1. und 2. Quadrant „Hilden“) Hinweise und durch die eigenen Kartierungen Nachweise folgender Arten vor. Betrachtet wurden dabei sowohl planungsrelevante als auch im Rahmen des Umweltbericht bzw. der Eingriffsregelung zu betrachtende, nicht planungsrelevante, jedoch europarechtlich geschützte Arten (ebenfalls Betrachtung im ASF, Kap. 4.2). Systematische Erfassungen der oftmals ubiquitär verbreiteten Arten liegen für den betrachteten Raum jedoch ebenfalls nicht vor:

- Säugetiere (Fledermäuse)
  - Listung MTB: Waldfledermausarten – Wasserfledermaus, Abendsegler; Gebäudefledermausarten - Zwergfledermaus
  - Nachweis mehrere Zwergfledermäuse und weniger Wasserfledermäuse vor allem im Bereich der Driving Range und dem älteren Baumbestand im Südosten (aber keine Höhlenbäume festgestellt)
    mögliche Nutzung der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude in den Sommermonaten als

Männchenquartiere/ Einzelunterschlüpfe oder Wochenstuben der an Siedlungsbiotope angepassten Gebäudefledermausarten, hier: Zwergfledermaus; Winterquartiere sind nicht zu erwarten;

kein essentiell bedeutsames Nahrungshabitat; zudem können Rindenspalten an alten Bäumen, hier Baumreihe am Hühnergraben im südöstlichen Geltungsbereich, von Zwergfledermäusen als Zwischenquartiere genutzt werden
⇨ eine generelle Nutzung durch Fledermäuse, hier: vor allem der Zwergfledermaus ist somit festzustellen

- Brutvögel

- Listung MTB: 19 Brutvogelarten – insbes. gehölzbrütende Arten (Horst-, Höhlenbrüter, Koloniebrüter, Gebüschbrüter und Freibrüter in Bäumen, Bodenbrüter der Wälder und Feldgehölze) wie z.B. Habicht, Mäusebussard, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Graureiher, Kuckuck, Baumpieper
  sonstige Listung: Arten der Gewässer und Ufer (Eisvogel), Bodenbrüter (Feldschwirl), Gebäudebrüter (Rauchschwalbe)
- intensive anthropogene Störungen des Gesamtareals durch Nutzung von Golfplatz, Tennishalle und Strandbar, direkt angrenzend verlaufende BAB 46 sowie akustische Vogelscheuche mit zu vermutendem geringen avifaunistischen Vorkommen, besonders von störanfälligen Arten Höhlenbäume und Greifvogelhorste sowie Gebäudeniststätten wurden nicht festgestellt
  ⇨ als einzige planungsrelevante Art konnte in der Kartiersaison 2018 der Graureiher (Koloniebrüter) als Nahrungsgast nachgewiesen werden
  eine Betroffenheit der gelisteten planungsrelevanten Brutvögel kann aufgrund fehlender geeigneter Habitate ausgeschlossen werden

  ⇨ Nachweis 18 nicht planungsrelevanter Vogelarten wie z.B. Amsel, Blaumeise, Buntspecht, Elster, Mauersegler, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Zaunkönig
  für die Gilde der übrigen, in NRW nicht als planungsrelevant definierten gebüschbrütenden europäischen Vogelarten können Brutplätze, d.h. mögliche Betroffenheiten nicht ausgeschlossen werden

- Reptilien

- Listung MTB: Zauneidechse
- kein Nachweis von Reptilien, auch nicht in potenziell ausgeprägten Habitaten (sonnenexponierte Böschungen, Sandbunker)
  ⇨ Vorkommen/ Betroffenheit können ausgeschlossen werden

- Amphibien

- Listung MTB: Kleiner Wasserfrosch
- kein Nachweis von Amphibien; auch im Umfeld keine geeigneten (Fortpflanzungs-)Habitate (Stillgewässer bzw. Stillwasserzonen in Fließgewässern) vorhanden; Hühnergraben überwiegend trocken
  ⇨ Vorkommen/ Betroffenheit können ausgeschlossen werden

<u>Vorbelastungen</u>

Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als witterungsabhängige, i.d.R. jedoch ganzjährig und täglich genutzte Freizeitanlage dar. Entsprechend der räumlichen Anordnung –Gebäude, Stell- und Tennisplätze im Süden, Wiesenflächen im zentralen und östlichen Bereich und

flächige Gehölzstrukturen im Norden ergeben sich dabei Räume unterschiedlicher Pflege- und Nutzungsintensität bzw. Habitatausstattung. Das Areal liegt zudem für nicht flugfähige Arten durch umliegende Hauptverkehrsstraßen verinselt am Siedlungsrand.

Abgesehen von der deutlichen Kfz-bedingten Lärmbelastung des Gesamtraums konzentrieren sich anthropogen verursachte Beeinträchtigungen der vorgefundenen Vegetation und auch der Tierwelt auf den Süden des Plangebiets: starke Frequentierung der Stellplatzanlage am Imbiss durch Fahrzeuge, Fußgänger sowie Vermüllung. Zu nennen ist weiterhin eine akustische Vogelscheuche westlich des Gebäudes des Schnellrestaurants.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Entsprechend der aktuellen Auslastung der Tennisanlage ist ein nordöstlicher Ascheplatz 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.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- unter Erhalt kleinflächiger Biotopstrukturen im Norden/ Nordwesten (Fläche E1 und E2 (des Gewerbegebiets)) vollständige Inanspruchnahme der vorgefundenen intensiv genutzten/ gepflegten Wiesen-/ Rasenflächen/ Staudenfluren und Gehölz-/ Baumbestände im Bereich der Tennis- und Golfanlage bei insgesamt geringer Habitateignung und Schaffung großflächig überbauter und versiegelter gewerblich genutzter Flächen (GRZ 0,8) mit geringem, zumeist rahmenden Freiflächenanteil (i.S. Anpflanzungen, Erhaltungen, s.u.)
- Entwicklung bestehender Anpflanzungen (Fläche A+E1) und ergänzende Begrünung i.S. eines Waldrandes im Übergang zu den südlich gelegenen baulichen Flächen des Unternehmerparks
  Anpflanzungen/ Ansaaten (Flächen A1 – A4; einschl. zulässiger Versickerungsmulden) mit Anpflanzung einer Schnitthecke entlang der östlichen Grenze des Gewerbegebiets als unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Grenzabstände maximal mögliches Rahmengrün
  gemäß textlicher Festsetzung als Bestandteil des insgesamt 10%igen Freiflächenanteils des Gewerbegebiets
- Stellplatzbegrünung (innerhalb des GE) mit Laubgehölzen innerhalb von Pflanzbeeten/ Baumscheiben
- extensive Dachbegrünung (Bürogebäude und bauliche Anlagen der Nebenanlagen; mind. 2.250 m²) und Fassadenbegrünung (im Wesentlichen auf Ostseite und nicht durch Tore

gegliederte/ unterbrochene Südseite; auf mind. 160 m) auch mit kleinklimatischer Relevanz und Bedeutung für das Landschafts-/ Ortsbild (vgl. SG Klima und Landschaft)

- Rückbau der Tennishallen und Holzhütten auf dem Golfübungsgelände mit artenschutzrechtlicher Relevanz (s.u.)
- abgesehen einer Neuordnung der vorhandenen Stellplatzanlage keine durch die Festsetzungen des VBP ausgelösten Veränderungen im Bereich des Sondergebiets „Gastronomiebetrieb“: die Erhöhung der max. zulässigen Versiegelungsrate von 0,6 auf 0,8 ist der Anpassung an die realen Gegebenheiten geschuldet
  die Grünfläche (Wiesen/ Rasen mit Baumgruppen) im Südosten des SO ist dauerhaft zu erhalten (Fläche $E_{Grünfläche}$); ggf. aus Verkehrssicherungspflicht zu entnehmende Gehölze sind zu ersetzen
- nach Auswertung der vorhandenen Daten zu planungsrelevanten Arten im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Kap. 5) kann der Geltungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung folgende Funktion aufweisen, deren Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung prognostiziert wird:

o mögliche Betroffenheiten durch Individuenverluste bei Abrissarbeiten zur Zeit der Wochenstuben und der Jungenaufzucht (hier auch mögliche relevante Störungen) sowie Entfernung möglicher Zwischenquartiere bei Entfernung entsprechender Strukturen an den Gebäuden und bei Entnahme alter Bäume im Winter für die Gebäudefledermausart Zwergfledermaus; Gebäudehabitate insgesamt als eher suboptimal nutzbare Fortpflanzungs- oder Ruhestätten eingestuft

artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BNatSchG in Bezug auf die Habitate der streng geschützten Fledermäuse sind im Rahmen des geplanten Eingriffs nicht auszuschließen, wenn Arbeiten im Zeitraum der Wochenstuben und Jungenaufzucht stattfinden
es müssen daher artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (Regelung der Bauzeit) vorgesehen werden (vgl. auch ASF Kap. 5.1 und 6.1)

o mögliche Betroffenheiten durch Individuenverluste bei Entnahme von Gehölzen für gebüschbrütende Arten (Nester mit Gelegen oder nicht flugfähigen Jungtieren) der häufigen europäischen Vogelarten ohne Gefährdungsstatus („Allerweltsarten“):

Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp
(Brutnachweise bzw. Brutverdacht
Bachstelze, Blaumeise, Elster, Grünfink, Gimpel, Rabenkrähe, Ringeltaube
(Nahrungsgäste, die jedoch zukünftig auch im Bereich brüten könnten)

eine populationsrelevante Störung oder auch der Verlust von essenziellen Habitaten (mit Verlust der ökologischen Funktion im Raum) kann für die häufigen Vogelarten grundlegend ausgeschlossen werden, da die Bestände groß sind und der Eingriff im Verhältnis zur Verbreitung der Arten nur einen sehr kleinen Ausschnitt betrifft

für die allgemein häufigen gehölzbrütenden Vogelarten ist das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG durch den Einsatz einer geeigneten Vermeidungsmaßnahme (Regelung der Bauzeit bzw. Bauvorbereitung) zu unterbinden (vgl. auch ASF Kap. 5.2 und 6.2)

- randliche Inanspruchnahme des im Osten in den Geltungsbereich des VBP und VEP hineinragenden Geschützten Landschaftsbestandteils D 2.8-1 „Wäldchen Lodenheide“ (Gesamtfläche ca. 5,2 ha) bei kleinflächiger tatsächlicher Betroffenheit von Straßenverkehrsflächen (Diekhaus)

zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A sind unter Berücksichtigung randlicher Biotopstrukturen als nutzungsbeeinflusste Elemente eines Verbindungsbiotops insgesamt geringe, aufgrund des großflächigen Eingriffs jedoch geringe-mäßige negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt** zu erwarten (**geringe bis mäßige Umwelterheblichkeit**)

5.3 Schutzgut Fläche

Die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten schutzgutbezogenen Ziele des Umweltschutzes sind in Kap. 4.1 dargelegt.

Basisszenario (Ausprägung, Bewertung)

Der ca. 11,76 ha große Geltungsbereich des VBP Nr. 204A umfasst auf Grundlage der rechtsgültigen Festsetzungen ca. 3,73 ha große Flächen der „Tennisanlage“ (Gebäude und Ascheplätze; überbaubare Fläche entsprechend einer GRZ von 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitung bis 0,6) und das ca. 3,62 ha große Wiesengelände des „SO Golfübungsanlage“. Das „SO Gastronomiebetrieb“ nimmt eine Fläche von ca. 0,64 ha ein; bei einer GRZ von ebenfalls 0,4 zzgl. Überschreitung bis 0,6 ist der Bereich nahezu in Gänze bebaut bzw. versiegelt.

Die gemäß B-Plan festgesetzten Waldflächen (Waldflächen gemäß LFoG NRW) verteilen sich im Wesentlichen auf einen ca. 50 m breiten Streifen parallel der Autobahn und im Bereich der Autobahnabfahrt (tatsächliche flächige Waldbestände). Hinzu kommen kleinere Flächen im Süden des Plangebiets: es sind diese die Hochstaudenflächen der Kompensationsmaßnahme sowie Gebüschstrukturen im Umfeld der Mitfahrer-Parkplätze. Die festgesetzten Waldflächen umfassen insgesamt ca. 2,34 ha.

Abschnitte/ Randflächen der Straße Diekhaus, der L 282 (Nordring) und der L 404 bzw. der Autobahnauffahrt A 46, Fahrtrichtung Osten, sind ebenfalls Bestandteil des Plangebiets und umfassen ca. 1,18 ha.

Im Plangebiet sind weiterhin festgesetzt: ca. 0,09 ha Wasserfläche (Hühnergraben), ca. 0,15 ha private Grünfläche (Rasenflächen südlich des Gastronomiebetriebs) und ca. 0,01 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (östliche Randflächen entlang Zufahrt Diekhaus).

Der ca. 69,55 ha große U-Raum (einschl. Geltungsbereich VBP) ist durch den land- und forstwirtschaftlich genutzten Außenbereich von Düsseldorf, Erkrath und Hilden geprägt (ca. 16,6 ha). Wohnsiedlungsflächen einschließlich zugehöriger Grün- und Freiflächen (ca. 13,3 ha) erstrecken sich im südlichen U-Raum. Breite Verkehrstrassen (ca. 11 ha) gliedern das Gebiet.

Geltungsbereich und überwiegender U-Raum liegen außerhalb unzerschnittener, verkehrsarmer Räume (LANUV).

Abgesehen rahmender Biotopverbundflächen und eines im landesweiten Biotopkataster erfassten Streifens entlang des Hühnergrabens sind für das Plangebiet keine wesentlichen Schutzgebiete verzeichnet. Ein Geschützter Landschaftsbestandteil (Gesamtgröße ca. 5,2 ha) umfasst mit seinen westlichen Randflächen straßennahe Gehölzflächen der Straße Diekhaus und des Nordrings im Umfang von ca. 400 m². Großflächige Landschaftsschutzgebiete

umfassen die Landwirtschaftsflächen nördlich der Autobahn und die Waldflächen westlich des L 404/ nördlich der L 282.

Detaillierte forstrechtliche Aspekte bzw. Flächeninanspruchnahmen sind Kap. 7.3. zu entnehmen.

Vorbelastungen

keine Relevanz

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auf die mögliche Ausdehnung der Tennisplätze gemäß der festgesetzten Nutzungsgrenze des „SO Tennisanlage“ nach Norden wurde bereits hingewiesen. Die flächenmäßige Ausdehnung der Tennishallen und des Gastronomiegebäudes bzw. eine gewerbliche Nutzung der Gebäude und Freiflächen ist nicht zulässig.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- Überplanung der SO „Tennisanlage“ und „Golfübungsanlage“ und Festsetzung eines ca. 7,1 ha großen Gewerbegebiets; kleinflächige Reduzierung des SO „Gastronomiebetrieb“ mit Anpassung/ Neuregelung der Stellplatzflächen
- Reduzierung des gemäß rechtsgültigen B-Plan zulässigen Freiflächenanteils/ Erhöhung der GRZ von 0,4 (0,6) auf 0,8 (Sondergebiet Gastronomiebetrieb) bzw. 0,8 (Gewerbegebiet
  Verbreiterung der Straße Diekhaus (Radweg) und des Nordrings (Einfädelungs-/ Abbiegespur) und somit zusätzliche Versiegelungen infolge erforderlicher Gewerbegebietszufahrt (mit Querung des Hühnergrabens) als private Straßenverkehrsfläche
  zusätzliche Mehr-Versiegelung im Geltungsbereich des VBP im Umfang von ca. 3,6 ha (vgl. auch Tab. 2)
- kleinflächige Inanspruchnahme randlicher Flächen des Geschützten Landschaftsbestandteils bei realem Verlust von versiegelten Straßenverkehrs-/ Wegeflächen (Diekhaus, Fußweg) und gehölzbestandenen Straßenrändern im Umfang von ca. 400 m²
- realer Flächenverlust von Waldflächen i.S. des LFoG NRW (ca. 0,46 ha)
  sowie Funktionsverlust durch Rücknahme bisher als Wald festgesetzter, jedoch nicht mit Gehölzen bestockter Flächen (ca. 0,12 ha) (vgl. auch Kap. 7.3)

zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A sind aufgrund der relevanten Flächengrößen insgesamt mäßig negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Fläche** zu erwarten (**mäßige Umwelterheblichkeit**)

5.4 Schutzgut Boden

Die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten schutzgutbezogenen Ziele des Umweltschutzes sind in Kap. 4.1 dargelegt.

Als für das Schutzgut relevante Gutachten können benannt werden:

- Baugrund- und Altlastenuntersuchung, GEOTEC GMBH
  (Klärung Bodenverhältnisse, Erkundung Bereiche eventueller Bodenverunreinigungen und Bereiche erhöhter Setzungsempfindlichkeit/ Beurteilung der Gründung, Erkundung lokaler Grundwasserverhältnisse)

Basisszenario (Ausprägung, Bewertung)

Die *geologische Struktur* wird im Geltungsbereich und überwiegenden U-Raum durch quartäre Ablagerungen von Fein-, Mittelsanden und Flugsanden geprägt. Im südöstlichen U-Raum 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 tiefere 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 (vgl. auch GEOTEC).

Aus den genannten Ausgangssubstraten entwickelten sich im Raum überwiegend semiterrestrischen *Bodentypen*; etwa südlich den Hühnergrabens stehen überwiegend Böden ohne Grund- bzw. Staunässeeinfluss an.

Zu nennen sind im nördlichen Plangebiet ertragsarme Gleye, Nassgleye und Podsol-Gleye ($G8_2$). Die Sandböden (Flugsand über Sand und Kies der pleistozänen Niederterrasse) verfügen über eine geringe Sorptionsfähigkeit für Nähr- und auch potenzielle Schadstoffe und eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Im zentralen und südlichen Plangebiet stehen Gleye, stellenweise auch Braunerde-Gleye (G5) an.

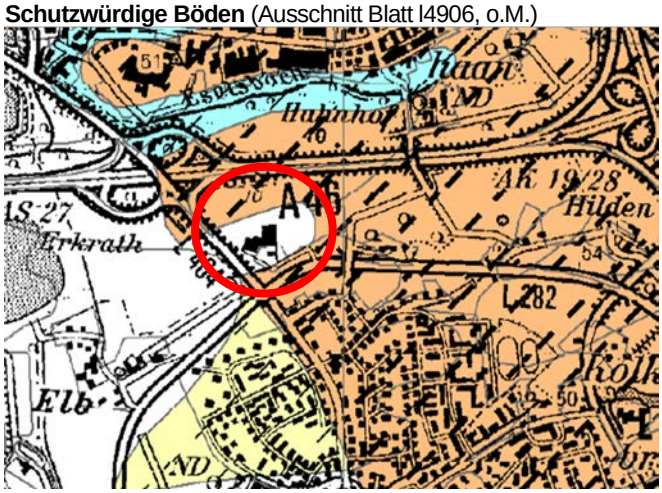
Die stark sandigen Lehmböden aus Hochflutlehm weisen aufgrund des höheren Schluffanteils über eine mittlere Sorptionsfähigkeit, Wasserdurchlässigkeit und nutzbare Wasserkapazität. Die Bodenwertzahlen der empfindlich gegenüber Bodendruck reagierenden Substrate schwanken zwischen 40 und 55. Südlich des Hühnergrabens sind die anstehenden Feinsande aus Meersanden und lückenhaftem Flugsandschleier als ertragsarme Podsol-Braunerden ($pB8_2$) anzusprechen. Sorptionsfähigkeit und nutzbare Wasserkapazität sind bei sehr hoher Wasserdurchlässigkeit entsprechend als gering bis sehr gering zu bezeichnen.

Die oben genannten Gleye und Braunerden setzen sich entsprechend im U-Raum fort. Im Westen treten noch Gleye/ stlw. Braunerde-Gleye ($G8_1$), Braunerden/ stlw. Gley-Braunerden ($B7_2$) und Braunerden (B8) hinzu. Die Bodeneigenschaften der überwiegend sandigen Substrate sind entsprechend.

Die im Geltungsbereich anstehenden Böden werden gemäß Darlegung im geoportal.nrw.de als zur Versickerung ungeeignet (Süden) bzw. als bedingt (Norden) geeignet eingestuft.

Im Geltungsbereich sind gemäß der „Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000“ des GEOLOGISCHEN DIENSTES (3. Auflage 2017/ 2018) schutzwürdige Böden ausgewiesen. Die im Pangebiet des VBP bzw. VEP und überwiegendem U-Raum anstehenden Gleye ($G8_2$) und Podsol-Braunerden ($pB8_2$) gelten als „Böden aus tertiärem Lockergestein“ (braune Einfärbung mit Schraffur) als Standorte mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Naturgeschichte. Die Bodenteilfunktion wird als sehr hoch klassifiziert (bf5_at). Die im Südwesten verbreiteten Braunerden (B8) sind als „tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“ (hellgelbe Einfärbung mit Schraffur) eingestuft (bf4_bx).

Schutzwürdige Böden (Ausschnitt Blatt l4906, o.M.)



(Quelle: GEOLOGISCHER DIENST 2017/ 2018)

Im Rahmen der „*Baugrund- und Altlastenuntersuchung*“ (einschl. Prüfung der lokalen Grundwasserverhältnisse) (s.o.; Kap. 5.5), wurden 17 Rammkernsondierungen (RKS) mit Endteufen von 5 m bis maximal 8 m unter der Geländeoberkante (uGOK) niedergebracht. In unmittelbarem Umfeld der RKS wurden zusätzlich schwere Rammsondierungen (DPH), ebenfalls bis 5 m bzw. 8 m Tiefe, abgeteuft. Die vorhandene Geländehöhe des meist ebenen Geländes beträgt ca. 48,00 mNN (vgl. auch GEOTEC). Der Bodenaufbau und die Bodenkennwerte sind wie folgt:

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

<u>Vorbelastungen</u>

Der Boden im Plangebiet ist infolge der ausgeübten und zulässigen Nutzungen, Überbauungen und Versiegelungen ausnahmslos anthropogen überformt. Auch die im Geltungsbereich unversiegelten Bodenflächen (Braunerden, Gleye) sind infolge von Umlagerungen (z.B. im Zuge der Verlegung der Leitungsinfrastruktur), Verwallungen/ allgemeinen Geländemodulationen hinsichtlich Gefüge und Bodenchemie (z.B. Düngung) verändert. Lebensraum-, Puffer- und Filterfunktion der Böden sind infolgedessen mehr oder weniger stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Die (geringe bis mäßige) Ertragsfähigkeit der Gleye und Braunerden ist hier weitgehend ohne Bedeutung. Die anthropogene Überformung betrifft auch die gemäß Geologischem Dienst ausgewiesenen schutzwürdigen Böden.

Die Stadt Hilden – und somit auch das Plangebiet und U-Raum – befinden sich in der Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse T (vgl. auch homepage Dt. Geoforschungszentrum). Es besteht somit kein Erfordernis zusätzlicher Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten (wie z.B. bei Krankenhäusern, Schulen, Feuerwehrgebäuden) (vgl. auch Kap. 5.9).

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Nachfrage auf Untersuchung des Geltungsbereichs auf seine Kampfmittelbelastung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf in Verbindung mit dem zuständigen Ordnungsamt (Stadt Hilden bzw. Kreis Mettmann): es liegt ein konkreter Verdacht vor (vgl. auch Kap. 5.9).

Bergbautätigkeiten (Gewinnung Braun-/ Steinkohle) bestanden und bestehen weder im Plangebiet noch im U-Raum. Von bergbaulichen Tätigkeiten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen. Rekultivierte Auskiesungen zur Gewinnung der Niederterrassensedimente befinden sich im weiteren westlichen Umfeld (Elbsee).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung des Golfübungsgeländes ist von einer weiterhin gärtnerischen Pflege der Freiflächen auszugehen. Art/ Umfang und Intensität der Pflege (z.B. maschinelle Mahd, Düngung, Bewässerung etc.) sind hier jedoch noch nicht mit einer üblichen, vereinsgebundenen z.B. 9-Loch-Golfanlage vergleichbar.

Eine Ausdehnung der Tennisplätze nach Norden gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen B-Plans wäre möglich.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- verbleibende erhebliche Eingriffe in den teils als schutzwürdig klassifizierten Boden durch Inanspruchnahme bisher unversiegelter, weitgehend natürlich gelagerter, jedoch langjährig als Golf-Spielbahnen bzw. Driving Range genutzter Wiesen-/ Rasenflächen im Umfang von ca. 4,86 ha (davon ca. 2,58 ha Flächen mit schutzwürdigen Böden) (im Geltungsbereich des VEP)
- 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); Vollversiegelung im Bereich erforderlicher Straßenanpassungen mit einhergehendem Verlust der Lebensraum-, Puffer-, Filter- und Ertragsfunktion im Bereich bisheriger Vegetationsflächen
- durch die Festsetzungen des VBP ausgelöste geringe Veränderungen im Bereich des bereits großflächig versiegelten/ überbauten Gastronomiebetriebs mit Stellplatzanlage (lediglich Anpassung der GRZ an die tatsächlichen Gegebenheiten einschl. Neuregelung der Stellplatzanlage)
- Ergebnis der *Baugrund- und Altlastenuntersuchung* (s.o.; vgl. auch GEOTEC)
  - Bodenanalytik

    chemische Bewertung des Bodenmaterials (gründungsrelevanter Untergrund 0,5-2,0 m uGOK) anhand acht Mischproben gemäß LAGA M20 (Feststoff und Eluat), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

organoleptisch unauffällige Bodenproben - schädliche Bodenverunreinigungen können ausgeschlossen werden: ermittelte Konzentrationen (deutlich) unterhalb Richt-/ Grenzwerte; Ausnahme: minimale Überschreitung der Zuordnungswerte (LAGA TR) einer Mischprobe für die Parameter Arsen und Nickel

Aushubmaterial ist generell abzufahren und im Falle einer Verwertung als Z0-Material zu klassifizieren

- o Lagerungsverhältnisse, Gründungen

  bodenmechanische Untersuchung zweier Mischproben (gründungsrelevanter Untergrund im Bereich geplanter Neubebauung): Mittelsand, feinsandig, schwach schluffig, schwach grobsandig, Bodenklasse 3/ bei Wassersättigung Bodenklasse 2, nicht frostempfindlich

  locker bis mitteldichte Lagerungsdichten, Baugrund wird als stark setzungsempfindlich und schlecht tragfähig eingestuft
  mit erforderlicher Nachverdichtung, Bodenaustausch (ggf. mit Kalksteinbruch oder Recycling-Materialien) oder Tiefgründung (erst ab Teufe von ca. 5 m uGOK anstehender dicht gelagerter, gut bebauungsfähiger Untergrund mit ausreichender Standfestigkeit)
  nur vereinzelt auftretende Bodenschichten in gründungsrelevanten Horizonten mit sicherer Lagerungsdichte

  keine Ausweisung einheitlicher Gründungsvarianten möglich, da keine Homogenbereiche gleicher baugrundtechnischer Eignung; Annahme Neubebauung ohne Unterkellerung:
  - Einzel- und Streifenfundamente
  - freitagende Sohlplatte mit umlaufenden Frostschutzschürzen
  - Tiefgründungen über Mikropfähle oder Brunnen
  Vermeidung eines Aufstaues von Sicker-/ Schichtwasser mittels Drainagen
  frostfreie Gründungstiefe bei ca. 0,8 m uGOK
  senkrechte Ausschachtung bis 1,25 m Tiefe, ansonsten Baugrubenböschung bis 45° und ggf. Folienabdeckung
  Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten; Verdichtungsprüfung

  ein Rückbau- und Entsorgungskonzept wird im Zuge der weiteren Detail-/ Ausführungsplanung vorgelegt

- ➢ aufgrund der bereits in geringer Tiefe anstehenden gut wasserdurchlässigen Sande ist ein Bodenaustausch im Bereich von Versickerungsanlagen in größerem Umfang nicht erforderlich; ggf. Austausch oberflächennaher gering wasserdurchlässiger lehmiger Decksichten im Bereich der Stellplatznahen Sickermulden (vgl. auch Fachbeitrag Wasser, LANGE GBR 11/2018)

zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A sind aufgrund der großflächigen Überplanung unter Berücksichtigung der Vornutzung insgesamt mäßig - hohe negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** zu erwarten (**mäßig - hohe Umwelterheblichkeit**)

5.5 Schutzgut Wasser

Die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten schutzgutbezogenen Ziele des Umweltschutzes sind in Kap. 1.4.1 dargelegt.

Als für das Schutzgut relevante Gutachten können benannt werden:

- Baugrund- und Altlastenuntersuchung, GEOTEC GMBH
  (u.a. zur Klärung der lokalen Grundwasserverhältnisse, Prüfung der anstehenden Böden für eine Regenwasserversickerung)

Basisszenario (Ausprägung, Bewertung)

Grundwasser

Geltungsbereich und U-Raum liegen 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 (vgl. auch GEOTEC).

Im Rahmen der *Baugrund- und Altlastenuntersuchung* (s.o.; Untersuchungen erfolgten im 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 kf = 2,4 * 10-4 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.

Geltungsbereich und U-Raum liegen außerhalb festgesetzter und geplanter Wasserschutzgebiete.

Vorbelastungen

Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers im Geltungsbereich und U-Raum wird als schlecht bewertet, der mengenmäßige Zustand gilt als gut (vgl. ELWAS-WEB).
Weitere Informationen liegen derzeit nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine gemäß den rechtsgültigen Festsetzungen mögliche Ausdehnung der Tennisplätze nach Norden geht mit einer nur geringen Veränderung der Grundwasserneubildungsrate einher.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- Überbauung und Versiegelung bisher teils unversiegelter, als Golfübungsgelände bzw. Tennisanlage genutzter Standorte gemäß zulässiger GRZ (0,8) mit gegenüber bisher zulässiger Überbauungsrate von GRZ max. 0,6 herabgesetzter GW-Neubildungsrate, jedoch:

  mit Minderung der Reduzierung der GW-Neubildungsrate analog 2. Änderung des B-Plans Nr. 204 durch dezentrale/ 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 (vgl. auch GEOTEC und LANGE GBR)

  Niederschlagswasser der Dachflächen des Hauptgebäudes im Gewerbegebiet: Versickerung in unterhalb der geplanten Verkehrsflächen angeordnete Kies- oder Kunststoffbox-Rigolen

  Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze und –fahrflächen: unmittelbare, örtliche Versickerung auf den Flächen durch versickerungsfähiges (offenporiges) und / oder breitfugiges Pflaster, Zuführung der überschüssigen Niederschlagsmengen über oberflächennahe Rinnen in Mulden-Rigolen-Elemente im Bereich der geplanten Stellplatzreihen und Versickerung in den Untergrund bei ausreichendem Abstand zwischen höchstem GW-Stand und Muldensohle

  Niederschlagswasser der LKW-Verkehrsflächen: gedrosselte Einleitung der vorgereinigten Wässer in den Hühnergraben (vgl. auch SG Oberflächenwasser)

- keine durch die Festsetzungen des VBP ausgelösten wesentlichen Veränderungen im Bereich des Gastronomiebetriebs mit Stellplatzanlage; jedoch erforderliche Abkoppelung/ Trennung der bisherigen Niederschlagswasserbeseitigung vom zukünftigen Gewerbegebiet (vgl. auch SG Oberflächenwasser)

zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A sind unter Berücksichtigung der nachgeschalteten Versickerung insgesamt geringe negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser,** hier **Grundwasser**, zu erwarten **(geringe Umwelterheblichkeit**)

Oberflächengewässer

Hilden wird von mehreren Bächen durchflossen, die ihr Wasser dem Altrhein in Düsseldorf-Urdenbach zuführen. Das Stadtgebiet erstreckt sich auf die östlich des Rheins gelegenen Flussterrassen, jedoch ohne direkten Zugang zum Rhein als Hauptvorfluter.

Das Plangebiet des VBP und auch des VEP wird im Süden durch den grabenartigen Verlauf des Hühnergrabens (bei ca. km 4+200 bis ca. km 4+400 km) eingenommen. 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 Stadtgebiet Düsseldorf. Der Graben liegt im Zuständigkeitsbereich des Bergisch-Rheinischen Wasserbands.

Hühnergraben südlich der Driving Range (Foto: LANGE GbR, 11/2018)

Der Hühnergraben ist lt. Fließgewässertypologie NRW als „sandgeprägtes Fließgewässer der Sander und sandigen Aufschüttungen“ anzusprechen. Angaben zur Gewässerstrukturgüte liegen nicht vor.

Der ca. 0,6 m (Sohlbreite) breite und ca. 60-75 cm eingetiefte Graben ist nur temporär wasserführend. Das Gewässerprofil weitet sich unterhalb/ westlich der Stellplatzzufahrt zum Tennisgelände/ Gastronomie auf ca. 2 m Sohlbreite und ca. 1 m Sohltiefe auf. Sohle und Ufer sind abgesehen der Durchlässe (z.B. Zufahrt Diekhaus: Rechteckprofil 2x1,1 m (lichte Weite x Höhe)) unbefestigt und in Höhe des Plangebiets wiesenartig (siehe Foto).

Biotoptypische Uferhochstauden bzw. Ufergehölze sind im Plangebiet des VEP nicht bzw. des VBP nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Die *Niederschlagwasserbeseitigung* erfolgt derzeit durch private Entwässerungsanlagen BUNGERT bzw. MCDONALD´S (Erteilung wasserrechtlicher Erlaubnisse durch den Kreis Mettmann) mittels Schachtversickerungen und Einleitungen in den Hühnergraben (vgl. auch SG Sachgut). Darüber hinaus werden dem Hühnergraben ober- und unterhalb des Plangebiets über mehrere Einleitstellen Niederschlagswasser zugeführt (vgl. auch Entwässerungskonzept LANGE GBR 01/ 2019). Auch die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebiets erfolgt derzeit gemeinsam (Tennisanlage und Gastronomie) über ein Rohr DN600 unterhalb/ westlich des Durchlasses Diekhaus.

Das Grundstück ist im Ist-Zustand über eine Druckleitung an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Abgesehen zweier Regenrückhaltebecken (AS 27 der BAB 46 und im Südwesten des Gewerbegebiets „Kreuz Hilden“) sind im U-Raum keine weiteren Gewässer vorhanden.

Weder der Planbereich noch der U-Raum werden von den Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten oder von einem Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 S.1 WHG/ § 78b Abs. 1 erfasst.

Für den Hühnergraben ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Gemäß Entwässerungskonzept (LANGE GBR 01/ 2019) wird abgeschätzt, dass das hundertjährliche Hochwasser bei hinreichendem Unterhaltungszustand von Graben und Grabendurchlässen im Gewässerabschnitt entlang des Bebauungsplangebiets im Ist-Zustand im Wesentlichen im Bord abgeführt wird, es also nur an vereinzelten tief gelegenen und zu kleinflächigen Ausuferungen kommen kann.

Vorbelastungen

keine Relevanz

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

keine Relevanz

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- Errichtung einer zusätzlichen Querung der Hühnergrabens (Durchlass Kastenprofil) im Zuge der erforderlichen Erschließung des Gewerbegebiets
- auf 5l/s gedrosselte Einleitung der auf den LKW-Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer (Regenwasser-Pumpstation vorgeschaltetem Regenrückhaltekanal und Vorreinigung; geplanter Standort östlich des SO) in den Hühnergraben
- getrennte Schmutzwasserbeseitigung für das Gewerbe- und Sondergebiet (vgl. auch SG Sachgut)
- keine durch die Festsetzungen des VBP ausgelösten wesentlichen Veränderungen im Bereich des Gastronomiebetriebs mit Stellplatzanlage; jedoch erforderliche Abkoppelung/ Trennung der bisherigen Niederschlagswasserbeseitigung vom zukünftigen Gewerbegebiet und weiterhin Zuführung zum Hühnergraben über vorhandene Einleitstelle unterhalb (westlich) Durchlass Diekhaus

zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A sind insgesamt geringe negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser,** hier **Oberflächengewässer**, zu erwarten (**geringe Umwelterheblichkeit**)

5.6 Schutzgut Klima und Luft einschl. Klimaschutz und Klimawandel

Die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten schutzgutbezogenen Ziele des Umweltschutzes sind in Kap. 4.1 dargelegt.

Als für das Schutzgut relevante Gutachten können benannt werden:

- Klimaökologische Begleitung Giesenheide-Lodenheide in Hilden (GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH, Stand Juli 2019)

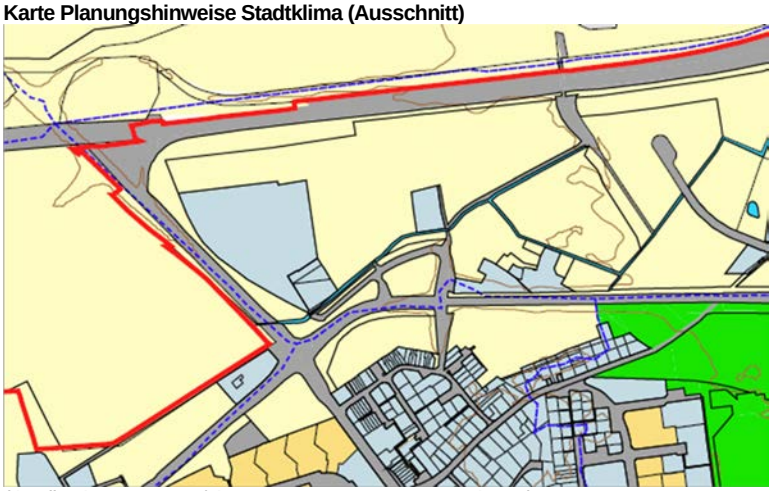
Basisszenario (Ausprägung, Bewertung)

Klima

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. 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).

Eine im Zuge der geplanten Neuaufstellung des FNP der Stadt Hilden erstellte Klimafunktionskarte (STADT HILDEN/ GEONET UMWELTCONSULTING GMBH, August 2009) trifft für das Plangebiet (VBP bzw. VEP) und den U-Raum folgende relevante Aussagen und Darstellungen: vegetationsgeprägte Freiflächen gelten als Kaltluft produzierende Bereiche, die innerhalb des reliefbedingten Kaltlufteinzugsgebiets klima- und immissionsökologische Ausgleichsleistungen für Belastungsgebiete übernehmen (können).

Karte Planungshinweise Stadtklima (Ausschnitt)



(Quelle: STADT HILDEN/ GEONET UMWELTCONSULTING GMBH)

Den Grün- und Freiflächen im Plangebiet und auch U-Raum kommt dabei insgesamt eine „geringe stadtklimatische Bedeutung“ (gelb eingefärbte Flächen in obiger Abbildung) zu; die Freiflächen haben nur eine geringe Bedeutung auf die Siedlungsbereiche und / oder Kaltluft-/ Frischluftproduktion. Sie weisen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf, eine Bebauung soll den lokalen Luftaustausch aber nicht wesentlich beeinträchtigen.

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

Luft

Die Stadt Hilden liegt in einer Region, die vergleichsweise gering mit Luftschadstoffen belastet ist. Ein Luftreinhalteplan liegt nicht vor.
Lufthygienische Belastungen für das Plangebiet und Umfeld ergeben sich jedoch durch die Verkehrssituation und Lage in direkter Nachbarschaft zu einer Autobahn und stark befahrenen Landesstraßen. Kfz-bedingte Emissionsfaktoren sind vor allem Stickoxide (NO_x) und Feinstaub (PM 10). So zeigt das „Emissionskataster Luft NRW“ ein deutliches Emissionsband entlang der A 46 (und A 3) (s.u.).

Vorbelastungen

Klimatisch relevante Vorbelastungen sind derzeit nicht erkennbar. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens durch die GEONET UMWELTCONSULTING GMBH (2019) erstellte modellgestützte Klimaexpertise konstatiert für den im Regionalen Grünzug der „Bergischen Waldterrassen“ gelegenen Vorhabensbereich jedoch sowohl am Tag als auch in der Nacht eine geringe Wärmebelastung (s.u.). In Bezug auf die Schadstoffbelastung des Raums wirken insbesondere die Autobahn A 46 sowie untergeordnet die weiteren regionalen Straßen als Vorbelastung.

Auf *Klimaschutz und Klimawandel* als eines der zentralen Umweltthemen der Zeit wird verwiesen. Kohlendioxidanstieg in der Atmosphäre, Zunahme winterlicher bzw. Abnahme sommerlicher Niederschläge, Anstieg der Jahresmitteltemperatur und höhere Wahrscheinlichkeiten von

Extremwetterereignissen sind als Klimatrends bekannt. Dabei nehmen Kommunen zum Schutz des Klimas und zur Luftreinhaltung durch die Instrumente der Bauleitplanung eine zentrale Rolle ein, da mit einem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan rechtsverbindlich über eine umweltverträgliche Nutzung von Grund und Boden entschieden wird.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auf die mögliche Ausdehnung der Tennisplätze gemäß der festgesetzten Nutzungsgrenze des „SO Tennisanlage“ nach Norden wurde bereits hingewiesen. Die flächenmäßige Ausdehnung der Tennishallen und des Gastronomiegebäudes bzw. eine gewerbliche Nutzung der Gebäude und Freiflächen ist nicht zulässig.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- die modellgestützte Analyse der „Klimaökologischen Begleitung“ hat verdeutlicht, welche klimaökologischen Funktionen das Plangebiet bei austauscharmen Strahlungswetterlagen erfüllt und welche Veränderungen sich durch die Gewerbeentwicklung ergeben:
  - die im Planszenario vorgesehenen Veränderungen wirken sich klimatisch größtenteils auf das Plangebiet selbst und lediglich geringfügig auf angrenzende Bereiche aus
  - durch die Überbauung der Freiflächen im Unternehmerpark wird die kaltluftbildende Funktion lokal stark eingeschränkt
  - im Plangebiet ist tags mit starker bis extremer Wärmebelastung zu rechnen; nachts ist eine massive Zunahme der Temperaturparameter zu erwarten (Ausbildung Wärmeinsel im Plangebiet tags und nachts)
  - infolge Hinderniswirkung der Halle Herabsetzung der Strömungsgeschwindigkeiten und Kaltluftvolumenströme (bis zu 60 % im Lee der Halle) mit Relevanz lediglich für Ost-West-Richtungen; kleinräumige Verstärkung der Kanalisierung der Strömung

  Fazit des Fachgutachtens:
  „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. Der Bau des Unternehmerparks stellt nach klimaökologischer Betrachtungsweise keine Beeinträchtigung der Funktionalität des Grünzuges dar.“
- Die konkrete Planung, die dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegt, sieht eine geplante Höhe des großflächigen Gebäudekomplexes von 12,7 m (OK Attika) vor. Nur der westliche, nord-Süd-gerichtete, ca. 12,5 m schmale Teil des Gebäudes soll bis auf 18,9 m vorgesehen werden. Die vorgelagerten Einheiten der Verwaltungsgebäude erreichen eine Höhe von 10,7 m. Der deutlich überwiegende Teil der Gebäude liegt damit in Bezug auf die Höhe im Bereich der heutigen Tennishalle und i.d.R. unter den Kronen der bestehenden Baumkulissen. Die hingegen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten (Grünland / Ackerflächen) bleiben unberührt und entfalten weiterhin die volle Funktionserfüllung. Eine Negativwirkung auf die südlich angrenzenden Siedlungsflächen kann von daher nicht unmittelbar hergeleitet werden.

- auf gegensteuernde Maßnahmen gegen Überwärmungen und vergleichbare Effekte wird verwiesen (vgl. auch Kap. 8.1)
- extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung auch mit kleinklimatischer Relevanz (vgl. SG Tiere/ Pflanzen)
- keine durch die Festsetzungen des VBP ausgelösten wesentlichen Veränderungen im Bereich des Gastronomiebetriebs mit Stellplatzanlage

zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A sind aufgrund der lokalen Flächengröße der Gewerbegebietsausdehnung insgesamt mäßig - hohe negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima / Luft** zu erwarten (**mäßig - hohe Umwelterheblichkeit**), jedoch wesentlicher Erhalt der klimaökologischen Funktionen des für die angrenzenden Siedlungen von Erkrath und Hilden relevanten Grünzugs

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Auf die Vorgaben des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) für die Neuerrichtung von Gebäuden wird hingewiesen (Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien).

Auf Grundlage von Daten des Geologischen Dienstes NRW zum oberflächennahen geothermischen Potenzial wir die geothermische Ergiebigkeit als mittel eingestuft. Der grundstücksbezogene Standortcheck gibt Auskunft über die Einsatzmöglichkeiten von Erdwärmekollektoren (bis 2 m Tiefe) und Erdwärmesonden (bis 100 m Tiefe). In Bezug auf den Einsatz von Sonden (40, 60, 80- und 100 m Sondenlänge) wird die Ergiebigkeit im Plangebiet mit gut (Klasse 2c bzw. 2b) klassifiziert.

Insgesamt bietet das Gewerbegebiet/ der Unternehmerpark Potenziale für die Umsetzung einer energieeffizienten und klimaschonenden Bauweise unter Berücksichtigung der geltenden Energieeinsparverordnung. Diese sind jedoch erst im Zuge des Bauantrags relevant. Auch ist die Nutzung von Solarenergie möglich.

Aspekte Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie eingesetzte Techniken und Stoffe

Eine Benennung der Arten und Mengen der anzunehmenden erzeugten Abfällen ist auf Grund der zulässigen differenzierten nicht belastbar Nutzungen dargestellt. Für ordnungsgemäße die Beseitigung der Abfälle wird der örtliche Entsorger (Stadt Hilden Abfallwirtschaft) satzungsgemäß die Entsorgung bzw. Verwertung übernehmen, sofern die Betriebe keine gesonderten Entsorgungswege vereinbaren. Die eingesetzten Techniken und Stoffe für die Entsorgung entsprechen den heutigen Standards des städtischen Entsorgungsbetriebs.

5.7 Schutzgut Landschaft

Die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten schutzgutbezogenen Ziele des Umweltschutzes sind in Kap. 1.4.1 dargelegt.

Basisszenario (Ausprägung, Bewertung)

Geltungsbereich und U-Raum sind *naturräumlich* der Niederrheinischen Bucht (Einheit 55) und der Großlandschaft Köln-Bonner Rheinebene und linksrheinische Mittelterrassenplatten (Einheit 551) zuzuordnen. Die hier relevante „Hildener Sandniederterrasse““ (Einheit 551.$_{12}$) ist ein

dem Mittelterrassenanstieg vorgelagerter, etwa 1,5 km breiter Niederterrassenstreifen. Bis zu 2 m mächtige Flugsandüberdeckungen über den anstehenden Niederterrassenschottern und -sanden mit nährstoffarmen Böden kennzeichnen den Naturraum.

Das vom südlich angrenzenden Siedlungsbereich Hildens durch die L 282 abgekoppelte Plangebiet kann – in etwa analog der rechtsgültigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 204 – in verschiedene Landschaftsbildbereiche gegliedert werden:

- Gastronomiebetrieb mit umliegenden, mit jüngeren Laubgehölzen überstellte Stellplatzflächen
- großkubige Tennishallen mit vorgelagerten Stellplätzen und mit durch Rasenflächen und Baumgruppen/ Einzelbäume gegliederten Tennisplätzen
- Golfspielbahnen mit Gliederung durch begrünten Wall und Baumgruppen, -reihen
- Driving Range mit großflächiger Rasen-/ Wiesenfläche
- Sandspielflächen und -areale in Bereich westlich der Tennishalle
- Zufahrtbereich Diekhaus / Nordring einschließlich Mitfahrerparkplätze und Hühnergraben mit begleitenden Gehölzstukturen

Blick vom Nordosten der Driving Range Richtung Südwesten mit weithin sichtbarem Pylon McDonald´s (Foto: LANGE GbR, 11/2018)

Aufgrund rahmender Gehölzstrukturen und teils Einfassungen durch Wälle ist das Plangebiet nur bereichsweise von Süden her einsehbar. Direkte Blickbeziehungen bestehen jedoch für die im östlichen Nahbereich vorhandene Hofstelle. Abgesehen des hohen Ballfangzauns 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, ist jedoch der Werbepylon von McDonald´s als auch der Funkmast westlich des Kreuzungsbereichs.

Land(wirt)schaftlich geprägte Reststrukturen mit bewaldetem Geschützten Landschaftsbestandteil erstrecken sich im östlichen U-Raum, verinselt durch die BAB 46, die L 282 und dem in Umsetzung befindlichen Gewerbegebiet Hildener Kreuz. Unterschiedlich breite Gehölzsäume begleiten die Verkehrslinien und grünen diese ein; die im Winter herabgesetzte Wirkung ist von nur geringer Relevanz.

Auch der nördliche U-Raum ist durch einen schmalen Landschaftskorridor entlang des Eselbachs geprägt. Große zusammenhängende Laubwaldforste erstecken sich im westlichen Bereich des U-Raums. Das Ortsbild im nördlichen Siedlungsbereich von Hilden wird durch die trennende Gerresheimer Straße in zwei unterschiedlich geprägte Wohnbauflächen charakterisiert: höhere Punktbebauung im Westen und meist zweigeschossige Einzel-/ Doppel-/ Reihen- und einzelne Mehrfamilienhäuser im Osten.

West- und Nordring mit zulässigen Geschwindigkeiten von 70 km/h wirken als deutliche städtebauliche Zäsur bzw. begrenzen den geschlossenen Wohnsiedlungsbereich im Hildener Norden.

Vorbelastungen

Von außen bestehen Sichtbeziehungen zum südlichen Plangebiet, insbesondere zum Werbepylon des McDonald´s Imbiss, der die vorhandenen, teils auch älteren Gehölze und auch die baulichen Strukturen innerhalb und außerhalb des Plangebiets deutlich überkragt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auf die mögliche Ausdehnung der Tennisplätze gemäß der festgesetzten Nutzungsgrenze des „SO Tennisanlage“ nach Norden wurde bereits hingewiesen. Die flächenmäßige Ausdehnung der Tennishallen und des Gastronomiegebäudes bzw. eine gewerbliche Nutzung der Gebäude und Freiflächen ist nicht zulässig.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- Verlust eines durch bauliche Anlagen und durchgrünte Freiflächen (Festsetzung als Sondergebiet Tennisanlage bzw. Golfübungsanlage) geprägten, teils sichtverschatteten Areals durch Festsetzung eines Gewerbegebiets mit großvolumigem bis zu ca. 18 m hohen Baukörpers (Bereich Büronutzung; Hallenkomplex mit ca. 12-13 m über Flur niedriger) im Umfeld von Landesstraßen und einer Bundesautobahn
- Minimierung landschaftsästhetischer Auswirkungen auf das weitere wohngenutzte Umfeld durch Erhalt und Ergänzung von schmalen Anpflanzungen innerhalb des Gewerbegebiets, flächiger Fassadenbegrünungen (auf mind. 160 m Länge) sowie außerhalb (des Geltungsbereichs des VEP Nr. 22) vorhandener mit Gehölzen bestockten Randflächen und einer angemessenen Architektur
- Reglementierungen zu Werbeanlagen innerhalb des Gewerbe- und Sondergebiets (örtliche Bauvorschrift)
- keine durch die Festsetzungen des VBP ausgelösten wesentlichen Veränderungen im Bereich des Gastronomiebetriebs mit Stellplatzanlage

zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A sind insgesamt mäßig negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaft** zu erwarten (**mäßige Umwelterheblichkeit**)

5.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten schutzgutbezogenen Ziele des Umweltschutzes sind in Kap. 4.1 dargelegt.

Als für das Schutzgut Sachgut relevante Gutachten können benannt werden:

- Erschließung Unternehmerpark Hildener Tor, Verkehrstechnische Untersuchung, (Dehmer & Brückner Ingenieure + Planer GmbH)

Klärung der Erschließung, Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte mit Durchführung einer Kurzzeitzählung)

Basisszenario (Ausprägung, Bewertung)

Kulturelles Erbe

Baudenkmäler liegen im Planbereich nicht vor. Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.
Das nächst gelegene Baudenkmal im U-Raum ist im Bereich der Hoflage Lodenheide (Nr. 30c) ausgewiesen. Das Fachwerkhaus mit Seitentrakt wird unter der lfd. Nr. 17 in der Denkmalliste der Stadt Hilden geführt.

Gemäß Kulturlandschaftlichem Fachbeitrag zur Landesplanung gehören das Plangebiet und der nördliche U-Raum zum Kulturlandschaftsbereich „Niederbergisch-Märkisches-Land" (KL 20), im Übergang zur südlich angrenzenden „Rheinschiene" (KL 19). Plangebiet und U-Raum selbst sind jedoch nicht Bestandteil eines landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs bzw. eines „Archäologischen Bereichs" (vgl. auch Fachbeitrag zur Regionalplanung und Kap. 4.2).

Vorbelastungen

derzeit nicht erkennbar

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es liegt keine schutzgutbezogene Betroffenheit vor.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- derzeit sind aufgrund fehlender Betroffenheiten keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe zu erwarten, dennoch wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis im Falle von Entdeckungen von kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden formuliert

zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf das **Schutzgut Kulturelles Erbe** zu erwarten (**keine Umwelterheblichkeit)**

Sachgut

Das Plangebiet des VEP an der Straße Diekhaus 4 umfasst überwiegend das Gelände der TENNIS- UND GOLFRANCH BUNGERT mit zugehörigen Tennishallen und -plätzen, Stellplätzen sowie Freiflächen (mit Abschlaghütte) der Golfspielbahnen mit Übungswiese (vgl. auch Kap. 5.1). Nördliche Flächen sind Wald i.S. des LFoG NRW (vgl. auch Kap. 7.3). Die Tennis-/ Golfanlage umfasst weiterhin ein verpachtetes Restaurant mit Biergarten und verfügt mit der „SANDBAR" über eine Sommer-Location unter freiem Himmel. Die zugehörigen Flurstücke in der Gemarkung Hilden, Flur 36 umfassen ca. 8,3 ha und befinden sich zukünftig in der Hand des Vorhabenträgers LOGPROJEKT HILDEN I GMBH.

Die das Plangebiet erschließende – und teils im Plangebiet des VBP, teils im Plangebiet des VEP liegende - *Straße* Diekhaus ist öffentlich gewidmet und liegt im Eigentum der Stadt Hilden.

Bestandteil des Plangebiets des VBP, jedoch nicht Gegenstand des VEP, sind Gebäude und Stellplätze des Schnellrestaurant MCDONALD´S (mit Autoschalter McDrive) (Flurstücke 138 und 174, Flur 36, Gemarkung Hilden). Die Betriebszeiten an Werk- und Sonntagen umspannen eben Zeitraum von 9.00 bis 01.00Uhr.

Anbauverbotszonen und Anbaubeschränkungszonen der umliegenden Landesstraßen L 282 und L 404 und der A 46 ragen im Süden, West und Norden in das Plangebiet, entsprechend einem Abstand von 20 m und 40 m entlang der Landesstraßen (§ 25 StrWG NRW) bzw. 40 m und 100 m entlang der Autobahn (gemäß § 9 Abs. 1 FStrG), gemessen vom befestigten Fahrbahnrand.

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenbereichs erfolgt über Diekhaus an den Nordring (L 282) (LANDESBETRIEB STRAßENBAU NRW); der Knotenpunkt ist derzeit unbeampelt. Der Nordring ist in Höhe des Areals in den Geltungsbereich des VBP eingebunden; der nördliche Straßenrand östlich und westlich der Einmündung Diekhaus ist Bestandteil des Plangebiets des VEP.
Für die Einmündung gilt im Bestandsfall eine ausreichende Leistungsfähigkeit (vgl. auch DEHMER & BRÜCKNER).
Über den im Nahbereich gelegenen Kreuzungsbereich mit der L 404, Gerresheimer Straße, erfolgt eine Verteilung nach Norden zur Anschlussstelle 27 der BAB 46, nach Süden, nach Westen und Osten.

Randlich innerhalb des Plangebiets verläuft die *Erdgas-Fernleitung* WEDAL der Gascade Gastransport GmbH (DN800) mit paralleler LWL-Trasse „Hubbelrath-Hilden) der WINGAS GmbH). Der Leitungsverlauf mit 8 m breiten Schutzsteifen (Leitungsüberdeckung ca. 1,5 m) ist südlich der BAB 46 und östlich der Gerresheimer Straße; nach Querung des Hühnergrabens und der L 404 im Südwesten verläuft die Trasse parallel zum Westring.

Eine Telefonleitung (Telekom) führt nach Querung des Nordrings und des westlichen Mitfahrer-Parkplatzes in nördlicher Richtung bis in Höhe der Tennisanlage. Südlich der Autobahn BAB46 verläuft ein Lichtwellenleiterkabel der GasLine GmbH in Grenznähe zum Vorhabenbereich.

Auf dem Grundstück und in der Straße Diekhaus gibt es keine öffentlichen Kanäle. Derzeit erfolgt die *Schmutzwasserbeseitigung* der Tennis- und Golfranch und auch des Gastronomiebetriebs über eine private Druckrohrleitung (östlich des Gebäudes MCDONALD´S) mit Pumpstation bis zur Straße Lodenheide. Die *Niederschlagwasserbeseitigung* erfolgt ebenfalls durch private Entwässerungsanlagen (Erteilung wasserrechtlicher Erlaubnisse durch den Kreis Mettmann) mittels Schachtversickerungen und Einleitungen in den Hühnergraben (vgl. auch SG Wasser).

Das Plangebiet des VBP umfasst weiterhin zwei *Kompensationsflächen*. Es sind

a) eine im Landschaftsplan des Kreises Mettmann geführte Fläche (Nr. 3143) zur Kompensation von Eingriffen der L 404 (Entwicklungsziel: natürliche Entwicklung, vgl. auch Kap. 4.2) im Südwesten und

b) eine im rechtsgültigen B-Plan festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, unmittelbar östlich Diekhaus/ nördlich Nordring

Plangebiet und U-Raum liegen innerhalb des zivilen *Anlagenschutzbereichs* der *Flugsicherungseinrichtung* Flughafen Düsseldorf.

Interessensbereiche der Bundeswehr im Sinne von Richtfunkstrecken oder Einwirkbereiche für Luftverteidigungsgroßraumradare sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Als weitere Sachgüter können für den U-Raum genannt werden: landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und Acker-/ Grünlandparzellen, (städtische) Wald-/ Forstflächen, Gemeinde-/ Landesstraßen mit Anschlussstelle der BAB 46, öffentliche Grünflächen (Spiel-, Bolzplätze, Wegeverbindungen), Hundeübungsplatz, Kleingartenanlage, Gewässer und Regenrückhaltebecken, private und genossenschaftliche Wohnbauflächen, Funkmast.

Vorbelastungen

Die verkehrstechnische Untersuchung legt dar, dass bereits im Bestandsfall eine Zunahme der Verkehrsmengen an den Knotenpunkten der im Umfeld des Plangebiets gelegenen Hauptverkehrsstraßen festzustellen ist.

Die Gasleitung WEDAL verläuft im Bereich der nördlichen und westlichen Gehölz-/ Waldstreifen; der 8 m breite Schutzstreifen ist teils überwachsen und für den Betreiber derzeit nur bedingt frei zugänglich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auf die mögliche Ausdehnung der Tennisplätze gemäß der festgesetzten Nutzungsgrenze des „SO Tennisanlage“ nach Norden wurde bereits hingewiesen. Die flächenmäßige Ausdehnung der Tennishallen und des Gastronomiegebäudes bzw. eine gewerbliche Nutzung der Gebäude und Freiflächen ist nicht zulässig.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- Schaffung der planerischen Voraussetzung zur Realisierung eines Büro- und Gewerbeparks i.S. Unternehmerpark eines privaten Investors (Log Projekt Hilden I GmbH) zur Ansiedlung lokal und regional tätiger Dienstleister
  Sicherung des Gastronomiebetriebs (einschl. erforderlicher Neuordnung der Stellplatzanlage)
- Anbindung des Unternehmerparks an das vorhandene Straßennetz (Diekhaus, Nordring, Gerresheimer Straße) mit Betroffenheit mehrerer, mit Ausnahme Diekhaus beampelter Knotenpunkte mit Zunahme der Ziel- und Quellverkehre (Tagesverkehr) für den Unternehmerpark im Umfang von ca. 1.552 Kfz/ d, davon 632 Schwerverkehre (entspr. ca. 41 %)
  - im Planfall unzureichende Leistungsfähigkeit des Knoten Nordring/ Diekhaus mit Erfordernis eines Ausbaus sowie einer Signalsteuerung mit Koordinierung des nah gelegenen Kreuzungsbereichs L 282/ L 404 bzw. der am Stärksten belasteten Richtungen

  erforderliche Umbaumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Erschließung, hier: im östlichen Teil der nördlichen Straßenseite Diekhaus (Radweg) sowie nördlicher Straßenrand des Nordrings (L 282)
- getrennte Schmutzwasserbeseitigung für das Gewerbe- und Sondergebiet (vgl. auch SG Wasser):
  Gewebegebiet: Anschluss an das städtische Kanalnetz im Bereich der Zufahrt der Kleingartenanlage Lodenstraße (etwa 200 m südlich des Plangebiets) mittels Druckleitung und Pumpstation (geschlossene Querung); erforderliche Genehmigungen bzw. Gestattungen bleiben einem wasserwirtschaftlichen Fachplanungsverfahren vorbehalten

Sondergebiet: Nutzung einer vorhandenen, derzeit mit der Tennisranch gemeinsam genutzten Schmutzwasser-Pumpstation mit nachgeschalteter Druckleitung

- dezentrale/ örtliche Niederschlagswasserbeseitigung der im Gewerbegebiet anfallenden Niederschläge bzw. Einleitung in den Hühnergraben mit vorgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlagen auf Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis der UWB des Kreises Mettmann
- Berücksichtigung des Schutzstreifens der Gasleitung durch Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Berücksichtigung der Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Anlagen in einer Entfernung von 40 m zur BAB A46 und 20 m zur Landesstraße L283 (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) durch die Straßenbaubehörde sowie keine Zulässigkeit von Anlagen der Außenwerbung in einem Abstand von 20 m gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW (vgl. auch nachrichtliche Übernahmen im VBP)
- Teil-Rodung von Waldflächen i.S. des LFoG NRW (realer Flächenverlust) bzw. Änderung von als Waldflächen festgesetzten, nicht aber mit Gehölzen bestockten Flächen (Funktionsverlust) und Festsetzung als Gewerbegebiet (vgl. auch Kap. 7.3)
- keine durch die Festsetzungen des VBP ausgelösten wesentlichen Veränderungen im Bereich des Gastronomiebetriebs mit Stellplatzanlage (Standortsicherung)

zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A sind insgesamt mäßig negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Sachgut** zu erwarten (**mäßige Umwelterheblichkeit**)

5.9 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten schutzgutbezogenen Ziele mit Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen sind in Kap. 1.4.1 dargelegt.

Basisszenario (Ausprägung, Bewertung)

Der Geltungsbereich des VBP bzw. des VEP wird nach Auskunft des Dezernats 53.1 (Allgemeiner Immissionsschutz und Koordination) der Bezirksregierung Düsseldorf vom 03.07.2018 nicht durch Abstandsempfehlungen von Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) tangiert.

Es besteht bezogen auf zu berücksichtigende Vorgaben somit keine Seveso-Relevanz im Hinblick auf § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie.

Gemäß Aussaugen der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) im Zuge der Beteiligung liegt im Geltungsbereich, insbesondere für den Nordwesten und Westen, durch Luftbildauswertungen aus den Jahren 1939 bis 1945 und anderen historischen Unterlagen ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Laufgräben, Schützenlöcher) außerhalb bereits geräumter Flächen vor.

Die Stadt Hilden – und somit auch das Plangebiet und U-Raum – befinden sich in der Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse T (vgl. auch homepage Dt. Geoforschungszentrum). Es besteht somit kein Erfordernis zusätzlicher Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten

(wie z.B. bei Krankenhäusern, Schulen, Feuerwehrgebäuden) (vgl. auch Kap. 5.4 und Hinweis im VBP).

Vorbelastungen

derzeit nicht erkennbar

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

keine Relevanz

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- gegenüber den derzeitigen Festsetzungen (Nutzung) als Tennis-/ Golfübungsgelände und Sondergebiet „Gastronomiebetrieb“ ergeben sich nur mäßige Änderungen für Risiken der menschlichen Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt
- vom Geltungsbereich ausgehende schwere Unfälle oder Katastrophen liegen im Rahmen der normalen Gefährdung (Nutzungsausschluss von Betrieben im Gewerbegebiet / Klassifizierung nach Abstandsklassen gemäß Festsetzung; Ausschluss von Störfallbetrieben). Im Bebauungsplanentwurf und in den textlichen Festsetzungen wurde für den passiv planerischen Störfallschutz eine textliche Festsetzung für die Einzelfallprüfung im Bebauungsplan aufgenommen und begründet. Damit wird zum einen der Schutz der Bevölkerung und der schutzwürdigen Nutzungen, zum anderen aber die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet nicht über Gebühr eingeschränkt.

zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A sind insgesamt geringe negative Auswirkungen in Bezug auf **schwere Unfälle oder Katastrophen** zu erwarten (**geringe Umwelterheblichkeit**)

5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten schutzgutbezogenen Ziele des Umweltschutzes sind in Kap. 1.4.1 dargelegt.

Basisszenario (Ausprägung, Bewertung)

Es bestehen Wechselwirkungen (ökosystemare Wechselbeziehungen) einer teilweise bereits baulich genutzten (Tennishallen, -plätze, Systemgastronomie), stark durch umliegende Verkehrswege beeinträchtigten und verinselt gelegenen Fläche mit den relevanten Schutzgütern Bevölkerung (Wohnumfeld; Lärm), Fläche und Boden (Versiegelungsgrad, schutzwürdige Böden), Klima (klimarelevante Strukturen), Landschaft (Baukörper, Sichtverschattung) und Sachgut.

Wechselwirkungen mit NATURA 2000-Gebieten bestehen aufgrund fehlender Schutzgebietskulisse nicht.

Vorbelastungen

siehe Darlegung betroffener Schutzgüter

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auf die mögliche Ausdehnung der Tennisplätze gemäß der festgesetzten Nutzungsgrenze des „SO Tennisanlage“ nach Norden wurde bereits hingewiesen. Die flächenmäßige Ausdehnung der Tennishallen und des Gastronomiegebäudes bzw. eine gewerbliche Nutzung der Gebäude und Freiflächen ist nicht zulässig.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- vorhabenbedingte Auswirkungen betreffen im Wesentlichen die Schutzgüter Bevölkerung (Schutz des Wohnumfelds vor Lärm und Einsehbarkeit eines Gewerbegebiets durch großvolumige Baukörper), Fläche und Boden (Inanspruchnahme bisher teils unversiegelter (schutzwürdiger) Böden, hohe Flächenausnutzung in Bezug auf Überbauung/ Versiegelung (GRZ 0,8)), Klima (Verdichtung und Nutzungsintensivierung von „klimatisch günstigen Siedlungsräumen“)
- keine durch die Festsetzungen des VBP ausgelösten wesentlichen Veränderungen im Bereich des Gastronomiebetriebs mit Stellplatzanlage

zusammenfassende Beurteilung: durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A sind insgesamt mäßig negative Auswirkungen auf schutzgutbezogene **Wechselwirkungen** zu erwarten (**mäßige Umwelterheblichkeit)**

6 KUMULIERUNG MIT DEN AUSWIRKUNGEN VON VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG ETWAIGER BESTEHENDER UMWELTPROBLEME IN BEZUG AUF MÖGLICHERWEISE BETROFFENE GEBIETE MIT SPEZIELLER UMWELTRELEVANZ ODER AUF DIE NUTZUNG VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN

Im Baugesetzbuch ist der Begriff „Kumulierung“ nicht definiert. Gemäß § 10 Abs. 4 UVPG ist der Begriff „Kumulierende Vorhaben“ wie folgt erläutert: „….., wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein“.

Nach derzeitigem Kenntnisstand plant die Stadt Hilden (als Träger der Bauleitplanung) weder für den U-Raum als auch für sonstige zu Hilden gehörende Ortsteile kein weiteres Vorhaben i.S. der Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. Sondergebiets „Gastronomiebetrieb“.

7 BEWERTUNG DES EINGRIFFS IN DIE BIOTOPFUNKTION

7.1 Bewertungsverfahren

Mit Einführung der Eingriffsregelung in das Landschaftsgesetz NRW bzw. im Baugesetzbuch (§ 1a Abs.3 BauGB) wurden Standards und Verfahrensweisen zur Ermittlung und Bewertung von Eingriff

und Kompensation entwickelt, die zur Vereinfachung beitragen und bei ähnlichen Eingriffen (Art und Umfang) zu vergleichbaren Kompensationsumfängen führen sollen.
Viele Verfahren beinhalten Biotoptypenlisten mit Wertvorschlägen als Bewertungshilfen zur rechnerischen Ermittlung von Eingriff und Kompensation. Im Rahmen des Bebauungsplans bzw. Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum VBP Nr. 204A erfolgt die Bewertung der Biotoptypen und die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation auf Grundlage der 11-stufigen Werteskala nach der „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Stand März 2008).

Jedem Biotoptyp wird ein festgesetzter Grundwert zugeordnet, der in einer Biotoptypenwertliste vorgegeben ist. Auf einer 11-stufigen Skala entspricht 0 dem niedrigsten und 10 dem höchsten Biotopwert. Diese Werte sind im Wesentlichen von den Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit abgeleitet. Bei einigen Biotoptypen kann der zuzuordnende Grundwert der Biotoptypenwertliste bei einer atypischen Biotopsituation, Störeinflüssen, besondere Bedeutung für den Biotopverbund etc. durch (einen) Korrekturfaktoren (Auf-/ Abwertung der Grundwerte A) verändert werden.

Eine flächendeckende Bewertung der Biotoptypen erfolgt im Geltungsbereich des VBP für den Ausgangszustand entsprechend der rechtsgültigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 204 (Grundwert A, s.o.; als bereits zulässige Flächennutzungen) sowie für den Zustand des Plangebiets (Grundwert P, s.o.) gemäß den Festsetzungen des VBP Nr. 204A (Planzeichnung, textliche Festsetzungen), jeweils differenziert für den Geltungsbereich des VEP Nr. 22 und den darüber hinausgehenden Geltungsbereich des VBP Nr. 204A. Relevant im Sinne der Eingriffsregelung ist nur das Maß, welches über die zulässigen Überbauungen/ Versiegelungen gemäß rechtsgültigem B-Plan hinausgeht. Der Grundwert P stellt i.d.R. den maximal möglichen Wert eines Biotoptyps nach 30 Jahren nach Neuanlage oder Optimierung dar. Die Grundwerte A und P unterscheiden sich bei hochwertigen Biotoptypen, bei denen 30 Jahre nach Neuanlage, also nach einer Menschengeneration, die Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist.

Durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts A von Gesamtflächenwert P wird die Gesamtbilanz erhalten. Sie stellt ein Maß für den Erfüllungsgrad der Kompensation dar, d. h. sie verdeutlicht, inwieweit den aufgrund des VBP zu erwartenden Eingriffen eine Kompensation durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen summarisch gegenübersteht.

7.2 Berechnung des Kompensationsbedarfs

Die Darlegung des Eingriffs in rechtsgültige Flächennutzungen/ -festsetzungen resp. Biotopflächen, d.h. der Ausgangszustand des Geltungsbereichs (Grundwert A) ist nachfolgender Tabelle 5 zu entnehmen.

Plananlage 1 zeigt abgesehen der derzeitigen Biotoptypenausprägung (einschl. Darstellung der überwiegend eingemessenen Bäume) die rechtsgültigen Festsetzungen des B-Plans. Nr. 204.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nur die Flächen im Bereich der Festsetzungen des VEP bzw. des VBP (hier: Sondergebiet Gastronomiebetrieb), nicht aber die Flächen im Bereich der geänderten nachrichtlichen Übernahmen berücksichtigt (vgl. auch Kap. 1.4 und 5.1 – 5.10).

Tabelle 5 Ermittlung der ökologischen Werteinheiten des Ausgangszustands des Geltungsbereichs gemäß rechtsgültigen Festsetzungen

1	2	3	4	5	6	7		
Code	Biotoptyp (LANUV-Code)	Fläche / m²	Grund-wert A	Gesamtkorrek-turfaktor	Gesamtwert (Sp 4 + Sp 5)	Einzelflächen-wert (Sp 3 x Sp 6)		Verwendung von Korrekturfaktoren; Erläuterungen
Geltungsbereich VEP Nr. 22								Bilanzierung auf Grundlage Vermessung (in CAD)
Sondergebiet Tennisanlage mit GRZ 0,4, mit zulässiger Überschreitung bis 0,6 (32.785 m²)								
überbaubare Fläche: max. 60 % der Fläche (19.671 m²)								
1.2	versiegelte/ überbaubare Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (VF,m8)	19.671	0,5	0	0,5	9.836		Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen gemäß 2. Änderung B-Plan Nr. 204
Freiflächenanteil: mind. 40 % der Fläche (13.114 m²)								
4.5	Intensivrasen/ Sportanlage (HM,mc2)	13.114	2	0	2	26.228		
Sondergebiet Golfübungsanlage (34.853 m²)								
4.5/ 4.6; 7.3	Annahme: überwiegend Intensivrasen (Spielbahnen), teilbefestigte Abschläge, Sandhindernisse; bereichsweise nur extensive Nutzung (Roughbereiche), vereinzelt Gehölzstrukturen (HM,mc1/ K,neo1/ BF)	34.853	2	1	3	104.559		Aufwertung durch extensiv gepflegte/ genutzte Roughbereiche, Gehölze
Sondergebiet Gastronomiebetrieb mit GRZ 0,4, mit zulässiger Überschreitung bis 0,6 (377 m²)								
1.2	versiegelte/ überbaubare Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (VF,m8)	226	0,5	0	0,5	113		Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen gemäß 2. Änderung B-Plan Nr. 204
Freiflächenanteil: mind. 40 % der Fläche (151 m²)								
4.5	Intensivrasen/ Sportanlage (HM,mc2)	151	2	0	2	302		
Wald (12.750 m²)								
6.2	Wald mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen 50-<70%, geringes-mittleres Baumholz (AB70,ta3-5/ AN30,ta1-2/ BB0 100/ VA,mr9)	9.755	5	0	5	---		gemäß VEP Nr. 22 zukünftig nördlich außerhalb des GE gelegen und nachrichtliche Übernahme als Wald, daher hier bilanzneutrale Betrachtung

1	2	3	4	5	6	7		
Code	Biotoptyp (LANUV-Code)	Fläche / m²	Grund-wert A	Gesamtkorrek-turfaktor	Gesamtwert (Sp 4 + Sp 5)	Einzelflächen-wert (Sp 3 x Sp 6)		Verwendung von Korrekturfaktoren; Erläuterungen
6.2	Wald mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen 50-<70%, gering-es-mittleres Baumholz (AB70,ta3-5/ AN30,ta1-2/ BB0 100/ VA,mr9)	2.705	5	0	5	13.525		
7.2	Gebüschflächen (Umfeld P+R-Park-plätze) (BB0 70)	290	5	-1	4	1.160		Abwertung durch Nutzungsbeeinflussung Parkplatz (Vermüllung, Tritt-schäden etc.)
Wasserflächen (59 m²)								
9.2	Graben, bedingt naturfern (temporär wasserführend) (FN,wf6, wb)	59	4	0	4	236		
Private Grünflächen (657 m²)								
4.5	Intensivrasen (hier: ohne Gehölze) (HM,mc1)	657	2	0	2	1.314		
Straßenverkehrsflächen (2.626 m²)								
1.1	versiegelte Fläche (Gemein-destraße Diekhaus) (VF0)	972	0	0	0	0		
1.1	versiegelte Fläche (Landesstraßen, BAB)	1.654	0	0	0	---		gemäß VEP Nr. 22 nachrichtliche Übernahme als Straßenverkehrsflä-che, daher hier bilanzneutrale Betrachtung
	Zwischensumme	**84.107**				**157.272**		
über VEP Nr. 22 hinausgehender Geltungsbereich des VBP Nr. 204A								
Sondergebiet Tennisanlage mit GRZ 0,4, mit zulässiger Überschreitung bis 0,6 (4.480 m²)								gemäß VBP Nr. 204A nachrichtliche Übernahme als Wald, daher hier bilanzneutrale Betrachtung
überbaubare Fläche: max. 60 % der Fläche (2.688 m²)								
1.2	versiegelte/ überbaubare Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (VF,m8)	2.688	0,5	0	0,5	---		Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen gemäß 2. Än-derung B-Plan Nr. 204
Freiflächenanteil: mind. 40 % der Fläche (1.792 m²)								
7.2	Anpflanzung Gehölzstreifen mit le-bensraumtypischen Gehölzanteilen >50% (BB0 100/ BD3 100)	1.306	5	0	5	---		Annahme 5 m breiter Streifen gemäß zeichnerischer Festsetzung
4.5	Intensivrasen/ Sportanlage als ver-bleibender, sonstiger Freiflächenan-teil (HM,mc2)	486	2	0	2	---		

1	2	3	4	5	6	7		
Code	Biotoptyp (LANUV-Code)	Fläche / m²	Grund-wert A	Gesamtkorrek-turfaktor	Gesamtwert (Sp 4 + Sp 5)	Einzelflächen-wert (Sp 3 x Sp 6)		Verwendung von Korrekturfaktoren; Erläuterungen
Sondergebiet Golfübungsanlage (1.364 m²)								gemäß VBP Nr. 204A nachrichtliche Übernahme als Wald, daher hier bilanzneutrale Betrachtung
4.5/ 4.6; 7.3	Annahme: überwiegend Intensivra-sen (Spielbahnen), teilbefestigte Ab-schläge, Sandhindernisse; bereichs-weise nur extensive Nutzung (Rough-bereiche), vereinzelt Gehölzstruk-turen (HM,mc1/ K,neo1/ BF)	1.364	2	1	3	---		Aufwertung durch extensiv gepflegte/ genutzte Roughbereiche, Ge-hölze
Sondergebiet Gastronomiebetrieb mit GRZ 0,4, mit zulässiger Überschreitung bis 0,6 (6.020 m²)								
1.2	versiegelte/ überbaubare Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (VF,m8)	3.612	0,5	0	0,5	1.806		Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen gemäß 2. Än-derung B-Plan Nr. 204
Freiflächenanteil: mind. 40 % der Fläche (2.408 m²)								
4.5	Intensivrasen (HM,mc2)	1.677	2	0	2	3.354		
4.5/ 7.3	Intensivrasen mit Baumreihe, -gruppe mit lebensraumtypischen Baumarten <50% (HM,mc1/ BF50)	731	2	1	3	2.193		Aufwertung durch Gehölzüberstellung
Wald (10.652 m²)								
2.4/ 6.3	Wald mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen 70<90%, gerin-ges-mittleres Baumholz („Ohr“ AS BAB 46) (VA,mr9)	4.340	5	0	5	---		gemäß VBP Nr. 204A nachrichtliche Übernahme als Straßenverkehrs-fläche, daher hier bilanzneutrale Betrachtung
6.2	Wald mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen 50-<70%, gerin-ges-mittleres Baumholz (Streifen entlang Autobahn)(AB70,ta3-5/ AN30,ta1-2/ BB0 100/ VA,mr9)	4.062	5	0	5	---		gemäß VBP Nr. 204A nachrichtliche Übernahme als Straßenverkehrs-fläche, daher hier bilanzneutrale Betrachtung
7.2/ 5.1	Gebüschstreifen, Hochstaudenflur (Kompensationsfläche L 404) (BB0 100/ K,neo4)	1.298	4	1	5	---		gemäß VBP Nr. 204A nachrichtliche Übernahme als Wald, daher hier bilanzneutrale Betrachtung
7.2	Gebüschflächen (Umfeld P+R-Park-plätze) (BB0 70)	952	5	-1	4	---		Abwertung durch Nutzungsbeeinflussung Parkplatz (Vermüllung, Tritt-schäden etc.) gemäß VBP Nr. 204A nachrichtliche Übernahme als Straßenverkehrs-fläche, daher hier bilanzneutrale Betrachtung

1	2	3	4	5	6	7		
Code	Biotoptyp (LANUV-Code)	Fläche / m²	Grund-wert A	Gesamtkorrek-turfaktor	Gesamtwert (Sp 4 + Sp 5)	Einzelflächen-wert (Sp 3 x Sp 6)		Verwendung von Korrekturfaktoren; Erläuterungen
Wasserfläche (783 m²)								
9.2	Graben, bedingt naturfern, temporär wasserführend (FN,wf6, wb)	783	4	0	4	---		gemäß VBP Nr. 204A nachrichtliche Übernahme als Wasserfläche, daher hier bilanzneutrale Betrachtung
Private Grünflächen (909 m²)								
4.5/ 7.3	Intensivrasen mit Baumreihe, -gruppe mit lebensraumtypischen Baumarten <50% (Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Gewässern)	909	2	1	3	---		Aufwertung durch Gehölze (Fläche mit Bindung für Bepflanzung) gemäß VBP Nr. 204A nachrichtliche Übernahme als Private Grünfläche, daher hier bilanzneutrale Betrachtung
Straßenverkehrsflächen (9.163 m²)								gemäß VBP Nr. 204A nachrichtliche Übernahme als Straßenverkehrsfläche, daher hier bilanzneutrale Betrachtung
1.1	versiegelte Fläche (Rand L 404 mit Autobahnauffahrt, Diekhaus, Nordring) (VF0)	7.694	0	0	0	---		
1.1	besondere Zweckbestimmung: versiegelte Fläche (P+R-Parkplätze) (VF0)	1.469	0	0	0	---		
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (118 m²)								
2.4/ 7.2/ 6.3	Straßenrand östlich Diekhaus mit anschl. Gebüsch/ Vorwaldbereich (VA,mr9/ B B0 100/ AV)	118	5	0	5	---		gemäß VBP Nr. 204A nachrichtliche Übernahme als Wald, daher hier bilanzneutrale Betrachtung
	Zwischensumme	**33.489**				**7.353**		
	Gesamtsumme	**117.596**				**164.625**		
Geltungsbereich Gesamtflächenwert A :						**164.625**		

Abgesehen einer flächenhaften Inanspruchnahme werden im Plangebiet des VEP auch zahlreiche nach kommunaler Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume durch Umsetzung der Festsetzungen entfallen (vgl. auch Plananlage U1):

Tabelle 6 Inanspruchnahme gemäß Baumschutzsatzung geschützter Bäume im Plangebiet des VEP

Lfd. Nr.	Art		Stamm-umfang (U)	Kronen-durch-messer (D)	Kronen-traufe	Bemerkung
	deutsch	botanisch	(m) *	(m) *	m²	
1	Salweide	Salix caprea	1,4	8,0		gepl. GE (Bereich Stellplatzanl.)
2	Traubenkirsche	Prunus padus	0,9 / 0,6	10,0		gepl. GE (Bereich Stellplatzanl.)
3	Hainbuche	Carpinus betulus	1,4	12,0		gepl. GE (Bereich Stellplatzanl.)
4	Stieleiche	Quercus robur	1,5	16,0		gepl. GE (Bereich Stellplatzanl.)
5	Hainbuche	Carpinus betulus	0,5 / 0,5	6,0		gepl. GE (Bereich Stellplatzanl.)
6	Hainbuche	Carpinus betulus	0,8 / 0,8 / 0,6	10,0		gepl. GE (Bereich Stellplatzanl.)
7	Hainbuche	Carpinus betulus	0,9	0,7		gepl. GE (Bereich Stellplatzanl.)
8	Hainbuche	Carpinus betulus	1,0	10,0		gepl. GE (Bereich Stellplatzanl.)
9	Hainbuche	Carpinus betulus	1,1	10,0		gepl. GE (Bereich Stellplatzanl.)
10	Hainbuche	Carpinus betulus	1,3	11,0		gepl. GE (Bereich Stellplatzanl.)
11	**Weide**	**Salix spec.**	**2,1**	**17,0**		gepl. GE (Bereich Anpflanzungsfläche A1)
12	Feldahorn	Acer campestre	0,5 / 0,6	7,0		gepl. GE (Bereich Anpflanzungsfläche A1)
13	Robinie	Robinia pseudoacacia	4x 0,6 – 0,8	12,0		gepl. GE (Bereich Umfahrt)
14	Winterlinde	Tilia cordata	8x 0,5 – 1,0	10,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
15	Hainbuche	Carpinus betulus	1,0 / 0,8	9,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
16	**Winterlinde**	**Tilia cordata**	**1,6**	**12,0**		gepl. GE (Bereich Umfahrt)
17	Winterlinde	Tilia cordata	1,0	8,0		gepl. GE (Bereich Umfahrt)
18	Winterlinde	Tilia cordata	1,2	10,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
19	Walnuss	Juglans regia	1,5 / 0,6	8,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
20	Winterlinde	Tilia cordata	1,4	12,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
21	Winterlinde	Tilia cordata	1,4	12,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
22	Winterlinde	Tilia cordata	1,1	9,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
23	Feldahorn	Acer campestre	6x 0,4 – 0,7	9,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
24	Feldahorn	Acer campestre	0,5 / 0,7	6,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
25	Winterlinde	Tilia cordata	0,8 / 0,9	10,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
26	Winterlinde	Tilia cordata	1,4	12,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
27	Winterlinde	Tilia cordata	1,1	9,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
28	Winterlinde	Tilia cordata	1,0	8,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
29	Winterlinde	Tilia cordata	1,2	10,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
30	Winterlinde	Tilia cordata	1,1	9,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
31	Winterlinde	Tilia cordata	1,3	10,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
32	Schwarzerle	Alnus glutinosa	2x 0,8	11,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
33	Hainbuche	Carpinus betulus	1,1	10,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
34	Hainbuche	Carpinus betulus	1,0	10,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
35	Hainbuche	Carpinus betulus	1,0	10,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)

Lfd. Nr.	Art		Stamm-umfang (U)	Kronen-durch-messer (D)	Kronen-traufe	Bemerkung
	deutsch	botanisch	(m) *	(m) *	m²	
35	Hainbuche	Carpinus betulus	1,0	10,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
36	Hainbuche	Carpinus betulus	0,9	9,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
37	Hainbuche	Carpinus betulus	1,0	10,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
38	**Rosskastanie**	**Aesculus hippo-castanum**	**1,6**	**10,0**		gepl. GE (Bereich Gebäude)
39	**Platane**	**Platanus x acerif-olia**	**2,2**	**17,0**		gepl. GE (Bereich Gebäude)
40	Weide (Ziersorte)	Salix spec.	0,8 / 0,8 / 1,0	12,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
41	**Silberahorn**	**Acer saccharin-um**	**2,7**	**18,0**		gepl. GE (Bereich Gebäude)
42	Blutbuche	Fagus sylvatica purpurea	1,0	8,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
43	Platane	Platanus x acerifo-lia	1,5	12,0		gepl. GE (Bereich Gebäude)
44	**Platane**	**Platanus x acerif-olia**	**1,7**	**14,0**		gepl. GE (Bereich Gebäude)
45	**Silberahorn**	**Acer saccharin-um**	**1,9**	**13,0**		gepl. GE (Bereich Gebäude)
46	**Platane**	**Platanus x acerif-olia**	**2,1**	**15,0**		gepl. GE (Bereich Gebäude)
47	**Platane**	**Platanus x acerif-olia**	**ca. 2,0**	**13,0**		gepl. GE (Bereich Gebäude)
48	**Platane**	**Platanus x acerif-olia**	**1,6**	**12,0**		gepl. GE (Bereich Gebäude)
49	**Flügelnuss**	**Pterocarya fraxinifolia**	**1,3 / 1,4 / 1,7**	**12,0**		gepl. GE (Bereich Gebäude)
50	Salweide	Salix caprea	1,1	11,0		gepl. GE (Bereich Umfahrt/ Anllie-ferung)
51	**Feldahorn**	**Acer campestre**	**2,5**	**12,0**		gepl. GE (Bereich Umfahrt/ Anllie-ferung)
52	Feldahorn	Acer campestre	1,5	7,0		gepl. GE (Bereich Umfahrt/ Anllie-ferung)
53	Esche	Fraxinus excelsior	1,5	12,0		gepl. GE (Bereich Anpflanzungs-fläche A1)
54	Trompentenbaum	Catalpa bignonioi-des	1,0	8,0		gepl. GE (Bereich Anpflanzungs-fläche A4)
55	Winterlinde	Tilia cordata	1,3	12,0		geplante Zufahrt GE
56	Roteiche	Quercus rubra	0,9	8,0		Zufahrt Diekhaus
57	Roteiche	Quercus rubra	1,1	10,0		Zufahrt Diekhaus

* Angaben gemäß Vermessung ÖbVI Peters & Reisig, Duisburg, 09/ 2018 (außer lfd. Nr. 47)

Gemäß kommunaler Baumschutzsatzung bemisst sich die Ersatzpflanzung u.a. nach dem Umfang des zu entfernenden Baumes. Für Bäume mit einem Stammumfang >1,5 m und <3,0 m (erscheinen in obiger Tabelle in Fettdruck) muss ein weiterer Baum gepflanzt werden. Für die Rodung der insgesamt 57 Bäume müssen folglich 69 Ersatzpflanzungen erfolgen.

7.3 Bewertung des Eingriffs in Forstflächen

Im Plangebiet des VBP Nr. 204A als auch im Plangebiet des VEP Nr. 22 sind Forstflächen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen real mit Gehölzen bestockten Flächen i.S. des Landesforst-

gesetzes NRW (LFoG NRW) und im FNP dargestellten bzw. im B-Plan Nr. 204 festgesetzten aber nicht unbedingt auch mit Forstpflanzen bestandenen Waldflächen zu unterscheiden. Die entsprechenden Flächen sind der Plananlage 1 „Bestand und Biotoptypen“ / „Rechtskräftiger Bebauungsplan“ und der Abbildung in Kap. 4.2 (Punkt FNP) zu entnehmen. Die betroffenen Flurstücke liegen alle in der Gemarkung Hilden, Flur 36.

So sind nördliche Flächen des Plangebiets des VEP Nr. 22 bzw. des VBP aktuell flächig mit Gehölzen bestockt und sind als Wald i.S. des LFoG NRW zu betrachten. Sie sind gleichfalls im FNP als auch im rechtsgültigen B-Plan als Wald dargestellt bzw. festgesetzt. Der autobahnparallele, gut 40 m breite junge Eichenmischbestand wird mittig von einer Gasleitungstrasse (WEDAL) durchschnitten; der nahezu gehölzfrei gehaltene Schutzstreifen zeigt im Bestand mittlerweile weitgehend Kronenschluss (vgl. auch Foto Kap. 5.2).

Der reale *Flächenverlust* durch Festsetzung eines Gewerbegebiets umfasst ca. 0,46 ha.

Darüber hinaus ergeben sich mit Festsetzung des Gewerbegebiets Inanspruchnahmen eines bisher als Wald festgesetzten, jedoch real als Sand- bzw. Wiesenfläche und Abschlagshütten genutzten Streifens im Norden der Driving Range. Der *Funktionsverlust* umfasst ca. 0,09 ha. Dies gilt ebenfalls für die den östlichen Park+Ride-Parkplatz rahmende Gebüschflächen: Im Zuge der erforderlichen Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße Diekhaus werden hier bisher als Wald festgesetzte Flächen im Umfang von ca. 0,03 ha zugunsten der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen beansprucht.

Die Darlegung forstrechtlicher Belange für die über den Geltungsbereich des VEP hinausgehenden Flächen des VBP beziehen sich auf geänderte nachrichtliche Übernahmen ohne Rodungen von mit Gehölzen bestockten Waldflächen. Zu nennen sind vor allem zwei autobahnnahe und im rechtsgültigen B-Plan als Wald festgesetzte Flächen zwischen geplantem Gewerbepark und Autobahn A 46 (insgesamt ca. 0,82 ha) sowie drei kleinere, die Park+Ride-Flächen rahmende Gehölzflächen zwischen Diekhaus und Nordring (insgesamt ca. 0,11 ha).

Darüber hinaus werden die den zukünftigen Gewerbepark rahmenden vorhandenen Gehölzstrukturen östlich der Gerresheimer Straße und östlich der Zufahrt Diekhaus erstmalig als nachrichtliche Waldflächen übernommen (ca. 0,64 ha).

Bei Gegenüberstellung der Aspekte Funktionsverlust und Funktionszuwachs ergibt sich für den Geltungsbereich des über den VEP hinausgehenden VBP ein Defizit von 0,29 ha.

8 KONZEPT ZUR VERMEIDUNG; VERHINDERUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

8.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen

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.

So sind folgende (städtebauliche) grünordnerische / ökologische Aspekte zu berücksichtigen:

- Schutz der im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen/ -gebiete durch Geräuschkontingentierung der Teilflächen Gewerbepark (TF2) und Gastronomiebetrieb (TF 1.1 und 1.2), Ausschluss von immissionsträchtigen Betrieben und Anlagen sowie Ausschluss von sog. „Störfallbetrieben“ (vgl. auch zeichnerische und textliche Festsetzungen)

- Schutz des örtlichen Handels durch Nutzungsausschlüsse 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 des VEP;
  Befestigung der Stellplätze des Gewerbegebiets mit versickerungsfähigem Pflaster zwecks Abflussverminderung
  gedrosselte Einleitung der LKW-Verkehrsflächen mittels Regenwasser-Pumpstation (mit Behandlung) in den Hühnergraben
  auch mit Relevanz für den Aspekt Klimaschutz und Klimawandel
- mögliche Nutzung von Solarenergie
- Auflagen zur Begrünung und Klimaoptimierung des Gewerbegebiets und des Sondergebiets „Gastronomiebetrieb“:

o Erhalt/ Entwicklung und Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen durch weitere Anpflanzung/ Ansaaten mit Kompensationsfunktion, Funktionen für den lokalen Biotopverbund und zur Eingrünung des Gewerbegebiets in den Siedlungsbereich

o Stellplatzbegrünung

o Dach- und Fassadenbegrünung

o Verschattung von Gebäuden und Flächen; Verwendung heller Oberflächen zwecks höherer Reflexion/ geringerer Erwärmung der Flächen und angrenzender Luftmassen

- Berücksichtigung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (LANGE GbR, Kap. 6.1 und 6.2) formulierten Maßnahmen (vgl. auch Hinweis zum Artenschutz im VBP)

o für die mittels Batdetektor und Sichtbeobachtung nachgewiesene Zwergfledermaus: mögliche Individuenverluste und erhebliche Störungen ⇨ Regelung der Bauzeit:

Ende April bis Ende Juli: absolute Ausschlusszeit für Abrissarbeiten an potenziell nutzbaren Gebäuden (sensibler Zeitraum der Wochenstuben)

Mitte März bis Ende April und Anfang August bis Mitte November: Abrissarbeiten unter Einhaltung folgender Maßnahmen (Schutz von Einzeltieren, kleineren Gruppen; Zwischenquartieren):

- vorsichtige Entfernung quartierverdächtiger Stellen per Hand
- bereichsweise Demontage, damit die Tiere vom Lärm aufwachen und fliehen können
- keine Verdeckung möglicher Ausflugöffnungen
- unverzügliche Benachrichtigung der zuständigen Naturschutzbehörde bei Entdeckung, auch von Einzeltieren; Durchführung von Maßnahmen nur durch Experten

ist es aus zwingenden Gründen erforderlich, die Abrissarbeiten außerhalb des hier vorgesehenen weniger sensiblen Zeitraums durchführen zu müssen, sind vor Beginn der Arbeiten unbedingt Fachleute zwecks intensiver Überprüfung der entsprechenden Gebäudeteile (ggf. mit Endoskop, Detektor etc.) hinzuzuziehen; ein sicherer Ausschluss von Fledermäusen muss gewährleistet sein

o für häufige europäische Vogelarten ohne Gefährdungsstatus („Allerweltsarten“):
gebüschbrütende Arten (Brutnachweis: Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Mönchgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp) mögliche Individuenverluste ⇨ Regelung der Bauzeit bzw. Bauvorbereitung außerhalb des sensiblen Zeitraums von Brut und Jungenaufzucht bei Entnahme oder sonstiger wertgebender Vegetationsbestände (z.B. Gestrüpp, Brachen, Kletterpflanzen)

Anfang März bis Ende August:
absolute Ausschlusszeit für das Entfernen der Habitatstukturen;
durch ein frühzeitiges Entfernen der Strukturen kann ein Verlust von Nestern, Eiern und Jungvögeln vermieden werden
auf die gesetzlichen Rodungszeiten gemäß § 39 BNatSchG zwischen Anfang Oktober und Ende Februar wird verwiesen

8.2 Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen…. sowie …. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Ausgleichsmaßnahmen müssen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts zumindest in gleichwertiger Weise wiederherstellen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherstellen oder neu gestalten. Darüber hinaus können grünordnerische Festsetzungen sowohl Vermeidungs- als auch Ausgleichsmaßnahmen sein, sofern sie zu einer (quantifizierbaren) ökologischen Aufwertung führen (vgl. auch SCHWARZMEIER et.al. 2018).

So übernehmen die innerhalb des Geltungsbereichs zeichnerisch und textlich festgesetzten (rahmenden) Anpflanzungen als auch der sonstige Freiflächenanteil des Gewerbe- als auch Sondergebiets (gesamt mind. 20 % des GE und des SO) als auch die Stellplatzbegrünung kompensatorische Funktionen. Zu nennen sind:

<u>für das Gewerbegebiet GE:</u>

- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **E1**

Erhalt der mit Gehölzen bestockten Fläche als Teilfläche des nördlich anschließenden Waldstreifens; bei Ausfall Ersatzpflanzung gemäß Pflanzliste 1

<u>Pflanzliste 1:</u> Waldmantel: Sträucher/ Gehölze II. Ordnung

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina

(Qualität: 2x verpflanzte Sträucher; Pflanzraster 1x1,5 m, Reihen um 0,5 m gegeneinander versetzt)

Bäume II. und III. Ordnung

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

(Qualität: verpflanzte Heister, 125-150 cm; Abstand der Gehölze untereinander 5-7 m)

- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **E2**

Erhalt als offene Hochstaudenflur im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Schutzsteifen Gasleitung); Freihaltung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern

- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **E+A**

der vorhandene Gehölzbestand ist i.S. eines stufig aufgebauten Waldmantels zu erhalten und unter Verwendung lebensraumtypischer Arten der Pflanzliste 1 mit südlich vorgelagertem Krautsaum (mittels Ansaat Landschaftsrasen Mischung RSM 7.1.2) zu ergänzen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **A1 bis A4**

die Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche unter Verwendung der Regel-Saatgut-Mischung RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern) oder vergleichbar herzurichten; in die Fläche A4 ist zusätzlich eine mind. 1-reihige Schnitthecke vorzusehen

Hainbuche	Carpinus betulus

(Qualität Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro lfd. Meter 4 Pflanzen)

- sonstiger verbleibender Freiflächenanteil

dauerhafte Begrünung; Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen-/ Wiesenflächen; weitere Bepflanzungen können in Anlehnung an die Arten der Pflanzlisten 1-3 durchgeführt werden; die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig; das Einbringen von Kies-, Schotterflächen, Folien und Vliesmaterialen ist außer im Bereich von zulässigen Versickerungsmulden unzulässig; offene Baumscheiben / Pflanzbeete sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist

- Stellplatzbegrünung des GE

im Bereich der ebenerdigen, offenen Stellplätze ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 12 cbm je Baumstandort auch unterhalb der Stellplatz- bzw. Fahrspurbefestigung betragen; offene Baumscheiben / Pflanzbeete sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist; die Baumscheiben/ Pflanzbeete müssen mind. 6 m² aufweisen und sind mit Bodendeckern (Stauden und/ oder niedrigwüchsige Gehölze) und/ oder Rasen dauerhaft zu begrünen

Pflanzliste 2: Stellplatzbegrünung

Bäume II. und II. Ordnung, in Sorten

Amberbaum	Liquidambar styraciflua´Moraine´
Apfeldorn	Crataegus lavallei ´Carrierei´
Feldahorn	Acer campestre ´Elsrijk´
Rotahorn	Acer rubrum

Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Spitzahorn	Acer platanoides ´Allershausen´
Stadtbirne	Pyrus calleryana

(Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, STU 18-20 cm)

Begrünung Pflanzbeete

Balkan-Storchschnabel	Geranium macrorrhizum
Bodendecker-Rose	Rosa ´Schneekönigin´
Immergrün	Vinca minor/ major
Krichspindel	Euonymus fortunei
Waldsteini	Waldsteinia spec.
Elfenblume	Epimedium spec.

(Qualität: TB, 2x verpflanzte Sträucher, Sträucher auch in Sorten; Stauden)

für das Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“:

- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **E** **Grünfläche**

Die Fläche ist dauerhaft als Rasen-/ Wiesenfläche mit Baumbestand zu erhalten. Muss ein Baum aus Verkehrssicherheitsgründen oder anderen Gründen gefällt werden, ist auf dieser Fläche ein Laubbaum I. bzw. II. Ordnung gemäß Pflanzliste 3 als Ersatz in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

Pflanzliste 3:

Bäume I. Ordnung

Flammenahorn	Acer x freemanii
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung, in Sorten

Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Apfeldorn	Crataegus lavallei
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Rotahorn	Acer rubrum
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Stadtbirne	Pyrus calleryana

(Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, STU 18-20 cm)

- sonstiger verbleibender Freiflächenanteil

dauerhafte Begrünung; Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen-/ Wiesenflächen; weitere Bepflanzungen können in Anlehnung an die Arten der Pflanzlisten durchgeführt werden; die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig; das Einbringen von Kies-, Schotterflächen, Folien und Vliesmaterialen ist außer im Bereich von zulässigen Versickerungsmulden unzulässig; offene Baumscheiben / Pflanzbeete sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist

- Dach- und Fassadenbegrünungen

extensive Dachbegrünung der Bürogebäude und Nebenanlagen mit einer Ausdehnung >4 m²; Mindestqualität flächiger Sedumrasen (mit u.a. Arten der Dickblatt-/ Steinbrechgewächse, Gräser); Deckungsgrad 90 % (Mindestfläche: 2.250 m²)

flächige Fassadenbegrünungen (mittels Selbstklimmer, rankenden/ schlingenden Pflanzen und gesonderter Rankhilfe) (jeweils bis mind. 2 m unterhalb der Attika); Mindestlänge der zu begrünen Fassade: 160 m

Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

ohne Rankhilfe		mit Rankhilfe	
Efeu	Hedera helix	Strahlengriffel	Actinidia arguta
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata	Waldrebe	Clematis vitalba
		Anem. Waldrebe	Clematis Montana i.S.
		Schlingknöterich	Polygonum aubertii
		Hofpen	Humulus lupulus
		Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
		Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
		Blauregen	Wisteria sinensis
		Kletterrosen i.S.	Rosa spec.

(Qualität Containerpflanze 100-125 cm; Pflanzung mind. 2 Pflanzung/ lfd. m)

Alle Ansaaten für Wiesen und / oder Rasenflächen sind mit hohem Krautanteil anzulegen (entsprechende kraut- und staudenreiche Wiesensaatgutmischungen sind zu verwenden). Das Angebot an Blühaspekten und damit Nahrungs- und Habitatgrundlage für Insekten ist zu fördern und in den jeweiligen Vegetationsflächenbereichen sicherzustellen.

Alle Anpflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen; temporäres oder gar dauerhaftes Lagern von Materialien jeglicher Art innerhalb der Anpflanzungen/ Wiesenflächen ist unzulässig

Die Anlage von Versickerungsflächen innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

Auf den Einsatz von Düngung und Biozide ist zu verzichten.

Details zur Herstellung, Gestaltung und Pflege der o.g. Anpflanzungsflächen bleiben einer nachfolgenden Detail- und Ausführungsplanung vorbehalten.

Die Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger vertraglich gesichert.

Nach der Bewertungsmethodik werden verschiedene textliche Festsetzungen kompensatorische Wirkung übernehmen und werden somit in der nachfolgenden Kompensationsbilanz berücksichtigt. Dazu zählen die gemäß textlicher Festsetzung definierte Örtliche Versickerung auf den Stellplatzflächen, die nachgeschaltete Versickerung der auf den Dach- und Stellplatzflächen des Gewerbegebiets (und Sondergebiets; entsprechend der rechtsgültigen Festsetzungen) anfallenden nicht/ gering verschmutzten Niederschläge als auch die Abführung der auf den Fahrflächen anfallenden Regenmengen (über technische Einrichtung zur Entwässerung) in den Hühnergraben (gemäß Entwässerungsplanung).

8.3 Kompensationsbilanz

Unter Berücksichtigung bzw. bei Anwendung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen Vorgehensweise, Maßnahmen bzw. Festsetzungen ergeben sich für den Geltungsbereich verschiedene Biotoptypen, die entsprechend ihrer zukünftigen Wertigkeit wie folgt berücksichtigt werden (vgl. Tabelle 7).

Geplante Einzelbäume/ Baumgruppe, -reihe werden in der Bilanzierung entsprechend einer angenommenen Kronentraufe, analog zur Bestandsbewertung, flächenneutral berücksichtigt; sie erscheinen in [*Kursivdruck]*.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nur die Flächen im Bereich der Festsetzungen des VEP bzw. des VBP (hier: Sondergebiet „Gastronomiebetrieb“), nicht aber die Flächen im Bereich der geänderten nachrichtlichen Übernahmen berücksichtigt (vgl. auch Kap. 1.4 und 5.1 – 5.10).

Tabelle 7 Ermittlung der ökologischen Werteinheiten gemäß den Festsetzungen des VBP Nr. 204A

Bilanz Stand 17.10.2019

1 Code	2 Biotoptyp (LANUV-Code)	3 Fläche / m²	4 Grund-wert P	5 Gesamtkorrek-turfaktor	6 Gesamtwert (Sp 4 + Sp 5)	7 Einzelflächen-wert (Sp 3 x Sp 6)	Verwendung von Korrekturfaktoren; Erläuterungen
Geltungsbereich VEP Nr. 22							
Gewerbegebiet mit GRZ 0,8 (70.730 m²)							
überbaubare Fläche: max. 20 % der Fläche (56.584 m²)							
1.2	versiegelte/ überbaubare Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (VS0)	54.334	0,5	0	0,5	27.167	
1.2 + 4.1	Gebäude/ Dächer mit nachgeschalteter Versickerung und mit extensiver Dachbegrünung	2.250	0,5	0,5	1	2.250	additive Berücksichtigung der nachgeschalteten Versickerung und Dachbegrünung Mindestfläche 2.250 m² gemäß textl. Festsetzung
Freiflächenanteil: mind. 20 % der Fläche (14.146 m²)							
6.2	Fläche E1: Erhalt - Wald mit lebensrautypischen Baumartenanteilen 50-<70 %, geringes-mittleres Baumholz (AB70,ta3-5/ AN30,ta1-2/ BB0 100)	152	5	0	5	760	
5.1	Fläche E2: Erhalt - Schutzstreifen Gasleitung WEDAL (K,neo5)	204	4	0	4	816	
6.2/ 6.3	Fläche E+A1: Erhalt und Anpflanzung - Wald mit lebensrautypischen Baumartenanteilen 50-<70 %, mittleres Baumholz (AB70,ta3-5/ AN30,ta1-2/ BB0 100)	1.686	6	-1	5	8.430	Erhalt bzw. Ergänzung Waldrand/ Unterpflanzung mit Krautsaum; Abwertung durch Entwicklungsphase
4.5	Fläche A1: Anpflanzung - Intensivrasen/ Staudenrabatte, Bodendecker, tw. mit temporär bespannten Versickerungsmulden (HM,mc1/ FS0)	1.705	2	0	2	3.410	
4.5	Fläche A2: Anpflanzung - Intensivrasen/ Staudenrabatte, Bodendecker, tw. mit temporär bespannten Versickerungsmulden (HM,mc1/ FS0)	540	2	0	2	1.080	

Bilanz Stand 17.10.2019

1 Code	2 Biotoptyp (LANUV-Code)	3 Fläche / m²	4 Grund-wert P	5 Gesamtkorrek-turfaktor	6 Gesamtwert (Sp 4 + Sp 5)	7 Einzelflächen-wert (Sp 3 x Sp 6)	Verwendung von Korrekturfaktoren; Erläuterungen
4.5	Fläche A3: Anpflanzung - Intensivra-sen/ Staudenrabatte, Bodendecker, tw. mit temporär bespannten Versi-ckerungsmulden (HM,mc1/ FS0)	462	2	0	2	924	
4.5	Fläche A4: Anpflanzung - Intensivra-sen/ Staudenrabatte, Bodendecker, tw. mit temporär bespannten Versi-ckerungsmulden (HM,mc1/ FS0)	913	2	0	2	1.826	
7.2	- mit begleitender Schnitthecke aus lebensraumtypischen Gehölzen (BD0 100,kd4) (Hainbuchenhecke, 0,5 m Breite x 200 m Länge)	100	5	-1	4	400	Abwertung durch Formschnitt
4.5	sonstiger begrünter Freiflächenan-teil (Intensivrasen, Pflanzbeete etc.) (HM,mc1)	1.311	2	0	2	2.622	
1.3	sonstiger verbleibender geringweti-ger Freiflächenanteil	7.073	1	0	1	7.073	Berücksichtigung auch teilbefestigter/ begrünter Stellplätze als Teil des anrechenbaren Freiflächenanteils seitens der Stadt Hilden
7.3	Stellplatzbegrünung mittels klein-/ mittelkroniger Laubgehölze mit le-bensraumtypischen Gehölzen <50 % (25 Stück a 20m² Kronen-traufe) innerhalb begrünter Pflanz-streifen/ -beete (	*[500]*	3	0	3	1.500	gemäß Freiflächenkonzept ca. 246 Stellplätze, entspr. Festsetzung 1 Baum je 10 Stellplätze (=mind. 25 Baumpflanzungen)
Wasserflächen (59 m²)							
9.2	Graben, bedingt naturfern (temporär wasserführend) (FN,wf6, wb)	59	4	0	4	236	Festsetzung 1. Nutzungsebene
Flächen für Wald (9.749 m²)							nachrichtliche Übernahme, daher bilanzneutrale Betrachtung
6.2	Wald mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen 50-<70%, gerin-ges-mittleres Baumholz (AB70,ta3-5/ AN30,ta1-2/ BB0 100/ VA,mr9)	9.749	5	0	5	---	
Straßenverkehrsflächen (3.569 m²)							
1.1	privat: versiegelte Fläche (Zufahrt/ Querung Hühnergraben) (VF0)	31	0	0	0	0	2. Nutzungsebene - Restfläche außerhalb Festsetzung Wasserfläche (Nutzungsebene 1)
1.1	öffentlich: versiegelte Fläche (Ge-meindestraße Diekhaus) (VF0)	1.884	0	0	0	0	

Bilanz Stand 17.10.2019

1 Code	2 Biotoptyp (LANUV-Code)	3 Fläche / m²	4 Grund-wert P	5 Gesamtkorrek-turfaktor	6 Gesamtwert (Sp 4 + Sp 5)	7 Einzelflächen-wert (Sp 3 x Sp 6)	Verwendung von Korrekturfaktoren; Erläuterungen
1.1	öffentlich: versiegelte Fläche (Landesstraßen, BAB)	1.654	0	0	0	---	nachrichtliche Übernahme daher hier bilanzneutrale Betrachtung
	Zwischensumme	**84.107**				**58.494**	
über VEP Nr. 22 hinausgehender Geltungsbereich des VBP Nr. 204A							
Sondergebiet Gastronomiebetrieb mit GRZ 0,8 (5.845 m²)							
1.2	versiegelte/ überbaubare Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	4.676	0,5	0	0,5	2.338	
Freiflächenanteil: mind. 20 % der Fläche (1.169 m²)							
4.5/ 7.3	Fläche $E_{Grünfläche}$: Intensivrasen mit Baumreihe, -gruppe mit lebensraumtypischen Baumarten <50% (HM,mc1/ BF50)	731	2	1	3	2.193	Aufwertung durch Gehölzüberstellung
4.5	verbleibender Freiflächenanteil (Intensivrasen, Pflanzbeete etc.)	438	2	0	2	876	
Wasserfläche (811 m²)							nachrichtliche Übernahme daher hier bilanzneutrale Betrachtung
9.2	Graben, bedingt naturfern, temporär wasserführend (FN,wf6, wb)	811	4	0	4	---	
Private Grünfläche (817 m²)							nachrichtliche Übernahme daher hier bilanzneutrale Betrachtung
4.5/ 7.3	Intensivrasen mit Baumreihe, -gruppe mit lebensraumtypischen Baumarten <50% (HJ,mc1/ BF50/ BF3 50)	817	2	1	3	---	Aufwertung durch Gehölze (Fläche mit Bindung für Bepflanzung)
Straßenverkehrsfläche (18.306²)							nachrichtliche Übernahme daher hier bilanzneutrale Betrachtung
1.1	öffentlich: versiegelte Fläche (Nordring, Rand L 404, Restflächen Diekhaus, Auffahrtbereich/ Randflächen Autobahn)	16.692	0	0	0	---	
1.1	besondere Zweckbestimmung: versiegelte Fläche (P+R-Parkplätze) (VF0)	1.614	0	0	0	---	
Wald (7.710 m²)							nachrichtliche Übernahme daher hier bilanzneutrale Betrachtung
6.3	Wald mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen 70<90%, geringes-mittleres Baumholz	6.167	5	0	5	---	

Bilanz Stand 17.10.2019

1 Code	2 Biotoptyp (LANUV-Code)	3 Fläche / m²	4 Grund-wert P	5 Gesamtkorrek-turfaktor	6 Gesamtwert (Sp 4 + Sp 5)	7 Einzelflächen-wert (Sp 3 x Sp 6)	Verwendung von Korrekturfaktoren; Erläuterungen
	(Aufforstung/ Entwicklung der vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung des Leitungsschutzstreifens)						
7.2/ 5.1	Gebüschstreifen, Hochstaudenflur (Kompensationsfläche L 404) (BB0 100/ K,neo4)	1.186	4	1	5	---	
2.4/ 7.2/ 6.3	Straßenbegleitgrün Diekhaus mit anschl. Gebüsch/ Vorwaldbereichen (VA,mr9/ BB0 100/ AV)	357	5	0	5	---	
	Zwischensumme	**33.489**				**5.407**	
	Gesamtsumme	**117.596**				**63.901**	
Geltungsbereich Gesamtflächenwert P :						**63.901**	

Nach der Umsetzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des VBP Nr. 204A bzw. VEP Nr. 22 (i.S. worst-case) stellt sich die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wie folgt dar:

Tabelle 8 Gesamtbilanz

Bilanzgebiet	**Kompensationsforderung** gemäß Tab. 6 **(ÖWE)**	**erbrachte Kompensation** gemäß Tab.8 **(ÖWE)**	**Saldo (ÖWE)**
VEP Nr. 22	157.272	58.494	- 98.778
VBP Nr. 204A (über VEP hinausgehender Anteil (SO Gastronomiebetrieb))	7.353	5.407	- 1.946
Summe	**164.625**	**63.901**	**- 100.724**

Es verbleibt somit durch die Festsetzungen des VEP, d.h. durch die Realisierung des Büro- und Gewerbeparks mit zugehörigen Erschließungsflächen ein Gesamtdefizit von 98.778 Punkten, das über externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Die Sicherung/ Neuregelung des Sondergebiets „Gastronomiebetrieb“ erfordert externe Maßnahmen im Umfang von 1.946 ÖWE.

Für die Inanspruchnahme der 57 gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume besteht das Erfordernis von Kompensationspflanzungen im Umfang von 69 Stück (vgl. auch Kap. 7.2, Tabelle 6). Im Bereich der geplanten Stellplätze sind insgesamt mind. 25 Baum-Anpflanzungen (als Bestandteil des anrechenbaren, kompensatorisch wirksamen Freiflächenanteils) vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kronentraufe / Lichtraumprofil, nachbarrechtlicher Grenzabstände und der geplanten Nutzung ist die Anpflanzung weiterer klein- bis mittelkroniger Einzelbäume im Rahmen der Ausführungsplanung zu detaillieren. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen im Umfang von 69 Stück können somit innerhalb des Geländes des Gewerbepark (im Bereich der Grünflächen von den Gebäudekörpern („Cubes“), im Bereich der Stellplätze, randlich zu den internen Verkehrsflächen, in den randlichen Wiesenflächen) in Gänze kompensiert werden.

8.4 Ermittlung der forstrechtlich zu betrachtenden Kompensationsmaßnahmen

Mit Bezug auf die in Kap. 7.3 dargelegten forstrechtlichen Belange ermitteln sich die forstrechtlichen Eingriffe und das daraus hergeleitete Erfordernis von Ersatzaufforstungen gemäß Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz NRW im Zuge der Beteiligung wie folgt.

Dabei sind sowohl der Flächen- als auch der Funktionsverlust im Verhältnis 1:1 gemäß der Anforderungen durch den Landesbetrieb Wald und Holz zu berücksichtigen:

VEP Nr. 22	realer Verlust Waldfläche	ca. 0,46 ha
	Funktionsverlust	ca. 0,12 ha
	Summe	*ca. 0,58 ha*

Der Umfang erforderlicher Ersatzaufforstungen umfasst folglich für den Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Nr. 22 ca. 0,58 ha.

Die Darlegung, auf welchen Flächen die in Bezug auf das Forstrecht erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, erfolgt in Kap. 8.5.2 (Externe Kompensationsmaßnahme „Am Flausenberg“).

8.5 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die extern gelegenen Ausgleichsmaßnahmen – gemäß BauGB gibt es keine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – müssen im B-Plan resp. VBP oder im Begründungstext genau und hinreichend konkret beschrieben werden. Sie sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht Bestandteil des VBP und folglich nicht durch Festsetzungen definiert. Sie werden im Folgenden benannt; eine Sicherung und eindeutige Zuordnung zwischen Eingriff und Ausgleichsmaßnahme ist zwingend erforderlich.

Eine Kompensation vorrangig durch Entsiegelungen im Gebiet der Stadt Hilden kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht realisiert werden.

Die Extensivierung und Aufwertung von Flächen respektive forstrechtlich erforderliche Ersatzaufforstungen wirken gleichfalls auch multifunktional für Eingriffe in den Boden, das Landschaftsbild und für den Artenschutz. Eine dementsprechend adäquate Kompensationsmaßnahme kann die Revitalisierung und Wiederherstellung von Gewässerauen in Verbindung mit dem naturnahen Gewässerumbau darstellen.

Zur Kompensation des vorhandenen Defizits zur Realisierung des Gewerbeparks (98.778 ÖWE) und des Sondergebiets (1.946 ÖWE) von 100.724 ökologischen Wertpunkten werden nachfolgend beschriebene Kompensationsmaßnahmen herangezogen.

Die Sicherung der Maßnahmen und Flächen erfolgt über einen Durchführungsvertrag.

8.5.1 Externe Kompensationsmaßnahme „Itter“

Die Itter durchfließt das Stadtgebiet von Ost nach West. Dabei sind im städtischen Innenbereich mehrere Gewässerabschnitte vorhanden, die als Maßnahmenflächen für eine ökologische Aufwertung und Verbesserung geeignet sind. Der in Rede stehende etwa 2.000 m lange Gewässerabschnitt erstreckt sich in etwa zwischen der A 3 im Osten und dem Bahnhof Hilden im Westen, d.h. zwischen Oststraße (etwa Gewässerstationierung km 8+100) und Neustraße (etwa km 6+100) (vgl. auch Abb. 3).

Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Hilden (3431) und beziehen sich auf folgende Fluren und Flurstücke:

Flur 58, Flurstücke 1641, 852, 853 und 1770 tlw. (ca. 2.800 m2; Neustraße bis Itterstraße)

Flur 58, Flurstücke 1453, 1246 tlw., 1543 tlw. und 1455 (ca. 3.500 m2; Itterstraße bis Benrather Straße)

Flur 58, Flurstücke 932, 927, 914, 922, 924, 903, 904, 906 - 908, 911, 918 und 1389 (ca. 1.400 m2; Benrather Straße bis Schwanenstraße)

Flur 58, Flurstücke 943, 953 – 956, 958 tlw., 959, 961 tlw., 968, 985, 987, 1535, 1537, 1539 und 1541 (ca. 1.00 m2; Schwanenstraße bis Kurt-Kappel-Straße)

Flur 49, Flurstücke 1132 tlw. und 1133 (ca. 1.300 m2; Kurt-Kappel-Straße bis Bismarckstraße)

Flur 50, Flurstücke 808, 809 und 1210 und Flur 48, Flurstücke 2099 und 2100 tlw. (ca. 3.000 m2; Bismarckstraße bis Berliner Straße)

Flur 48, Flurstücke 1722 tlw., 1727, 1724, 1219, 1227, 1214, 1216, 1434, 1435, 1437, 1238, 1253, 713, 720, 1256 tlw., 1264 tlw. (ca. 4.700 m2; Berliner Straße bis Elberfelder Straße)

Flur 46, Flurstücke 361 – 363, 365 – 369, 371, 373, 375, 377, 379, 381, 383, 384, 504 und 506 (ca. 6.200 m2; Elberfelder Straße bis Oststraße)

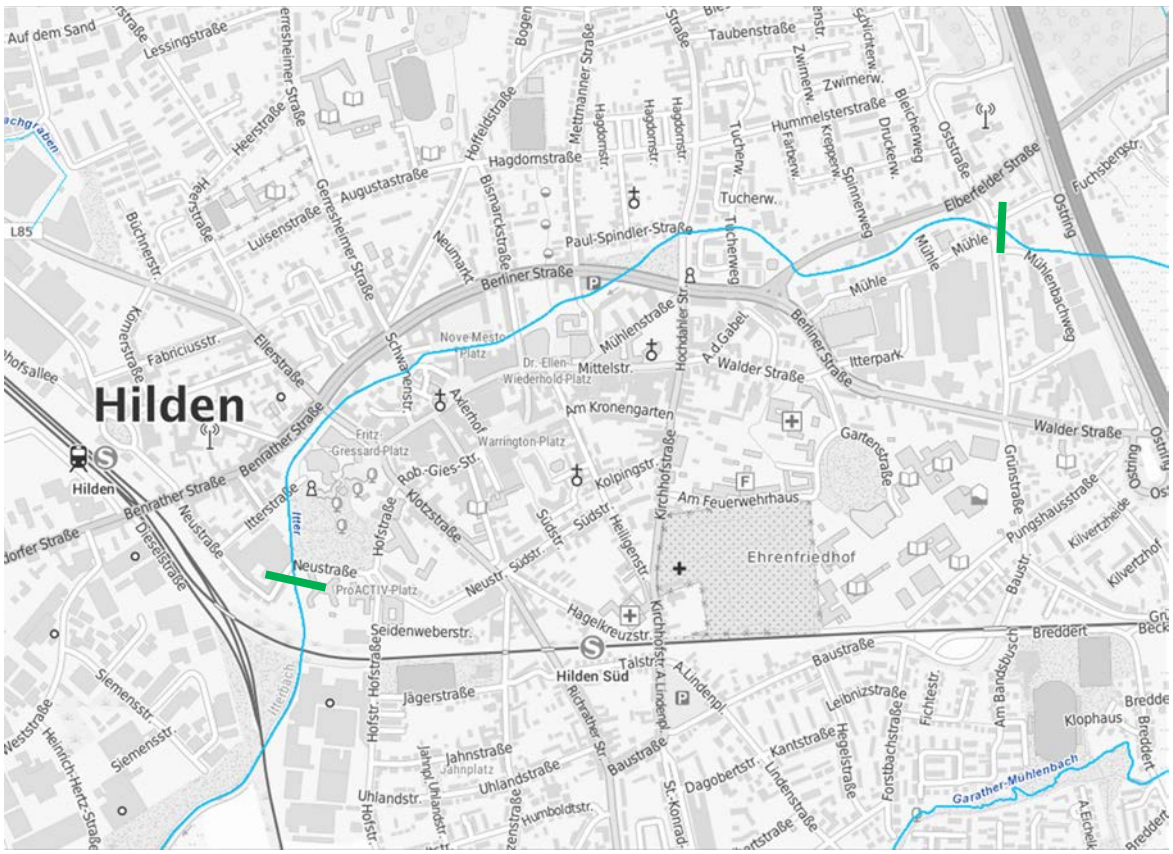
Die Maßnahmen werden in einer Breite von 10 m – 25 m umgesetzt und umfassen eine Gesamtfläche von ca. 2,60 ha.

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Bergisch-Rheinischen-Wasserverbands (BRW; als zuständiger Wasserverband) und der Stadt Hilden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßahmen werden als naturnahe Umgestaltung des Fließgewässers „Itter“ mit Struktur- und Gewässerumfeld-verbessernden Maßnahmen an verschiedenen Stellen umgesetzt. Die strukturverbessernden Maßnahmen dienen der Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie für das Gewässer. Sie beinhalten die Schaffung ersatzauenähnlicher Strukturen, kleinere Aufweitungen und die Verbreiterung der Sohle zur Vergrößerung des Gewässerlebensraums und zur Minimierung des hydraulischen Stresses, den Einbau von Totholz und Strukturelementen zur Erhöhung der Strömungsdiversität und weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Kleinstlebewesen und Fische; auch unter Einbeziehung randlicher Flächen.

Die Maßnahmen werden in einem „Handlungskonzept Itter“ konkretisiert und sind wichtiger Bestandteil des großräumigen Konzeptes der Itter-Renaturierung.

Abbildung 3 Bereich der Externen Kompensationsmaßnahme „Itter“ (o.M.)



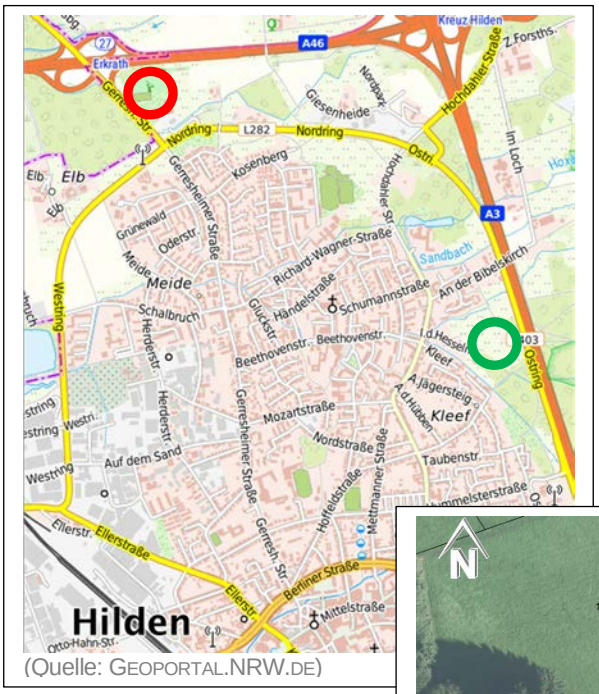
(Quelle: WWW.ELWAS-WEB.DE)

8.5.2 Externe Kompensationsmaßnahme „Am Flausenberg“

Die in Rede stehende Fläche „Am Flausenberg“ befindet sich ca. 2 km südöstlich des geplanten Gewerbeparks, d.h. der Eingriffsfläche, zwischen östlichen Rand des Hildener Siedlungsbereichs und der L 403/ BAB 3. Die derzeit als Grünland genutzten Flurstücke 43 und 387 in der Gemarkung Hilden, Flur 9, sollen unter Berücksichtigung vorhandener Wald-/ Gehölzstrukturen und einer querenden Leitung mit Schutzstreifen zu einem Eichenmischwald entwickelt werden.

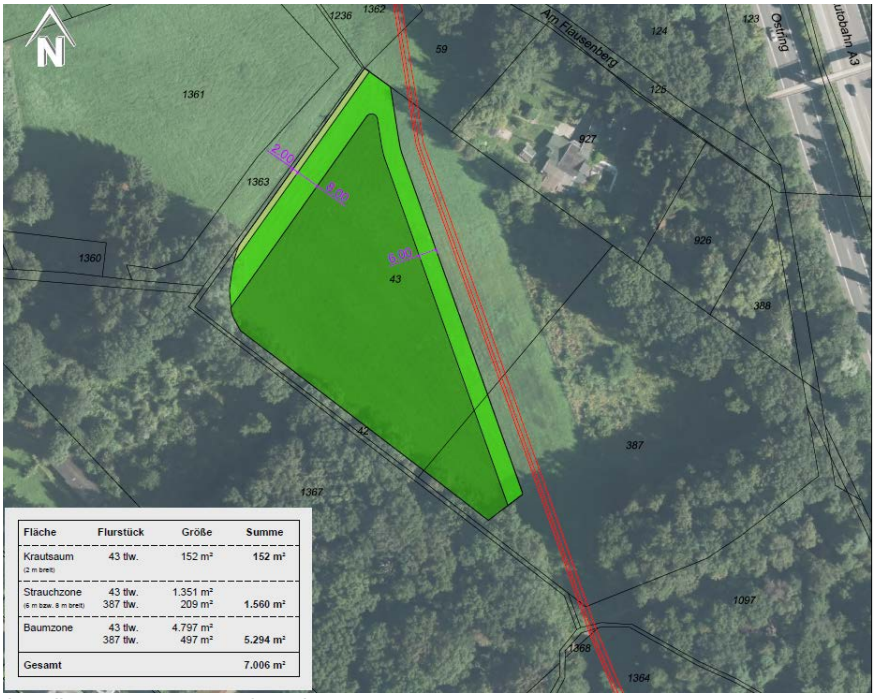
Die ca. 7006 m² große Fläche ist als „Dauergrünland“ klassifiziert und liegt gemäß Landschaftsplan Kreis Mettmann im „Entwicklungsraum zwischen Weg Flausenberg und dem Ostring“ (D 1.1-14), innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hildener Stadtwald/ Itter“ (D 2.3-6; LSG-4807-0010).

Abbildung 4 Externe Kompensationsmaßnahme „Am Flausenberg“ (o.M.)



(Quelle: GEOPORTAL.NRW.DE)

(Lage des Flächenbereiches der Kompensationsmaßnahme: grün-farbener Kreis;
Lage der Eingriffsflächen (VEP 204A/VEP 22): tot-farbener Kreis;



(Quelle: LANGE GBR 10/2019)

Ziel der Aufwertungsmaßnahme ist es, eine bestehende Waldfläche fachtechnisch nach den Maßgaben der naturnahen Waldwirtschaft zu arrondieren und durch die angefügte ökologisch besonders wertvolle Waldrandstruktur aufzuwerten.

Die Maßnahme kann wie folgt beschrieben werden:

In einem derzeit als Grünland genutzten Flächenkomplex im Nordosten von Hilden westlich der A 3 soll auf einer besonders geeigneten Teilfläche ein waldarrondierender Eichenmischwald gepflanzt werden. Im Südwesten grenzt an die Aufforstungsfläche bereits ein Waldbereich an. Nach Nordwesten ist zum Abschluss der Bepflanzung vorgelagert ein 2 m breiter Krautsaum und anschießend ein 8 m breiter Waldrand aus Sträuchern vorgesehen. Nach Osten soll ein 6 m breiter Strauchmantel die Aufforstung nach außen hin abschließen. Durch die Abfolge Krautsaum – Strauchzone - Baumzone wird ein stufiger Waldaufbau in den Randzonen erreicht. Die Größe der neu geschaffenen Waldfläche beträgt insgesamt ca. 7.006 m². Dabei umfasst die Fläche des Krautsaumes an der Nordwestgrenze ca. 150 m². Der Krautsaum ist zum angrenzenden Grünland durch Holzpflöcke (Eiche gespalten) dauerhaft zu sichern.

Die Fläche des an der Nordwestgrenze 8 m bzw. an der Ostgrenze 6 m breiten Strauchmantels beträgt zusammen etwa 1.550 m². Der Pflanzverband in der Strauchzone ist durchgehend 1,5 x 1,5 m in versetztem Verband. Als Pflanzqualität bei der Begründung des Waldrandes ist einheitlich Forstware vorgesehen, beispielsweise in der Pflanzenqualität 80- 120 cm.

In der Strauchzone werden zu gleichen Anteilen die Straucharten Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schlehe und Weißdorn gepflanzt. Hierbei ist eine gruppenweise Mischung der Straucharten vorzusehen. Eine Gruppe wird durch 8 bis 10 Pflanzen einer Strauchart gebildet. Der Pflanzenbedarf in der Strauchzone umfasst je Art 140 Stück (in Summe 700 Stück Sträucher).

Die Fläche der Baumzone, in der überwiegend Eichen gepflanzt werden sollen, umfasst ca. 5.294 m². Für die Bepflanzung ist zu 85 % die Baumart Stieleiche und zu 15 % die Baumart Hainbuche vorgesehen. Dabei soll die schattentolerantere Hainbuche bevorzugt am Südwestrand in den schattigen Traufbereich des hier angrenzend vorhandenen Waldes eingebracht werden. Der Pflanzverband ist weiterhin ein 1,5 x 1,5 m-Verband und die Pflanzqualität Forstware.

Der Pflanzenbedarf in der Baumzone umfasst insgesamt 2.360 Bäume. Hierbei werden (gerundet) 2.000 Stück Stieleichen und 360 Stück Hainbuchen benötigt.
Die Bepflanzung der Aufforstungsfläche soll in einem forstüblichen Pflanzverfahren unter Berücksichtigung von geeigneten Maßnahmen zum Wildverbissschutz erfolgen. Hierzu sind entweder Maßnahmen zum Einzelschutz der Pflanzen durchzuführen oder die Anlage umlaufenden eines rehwild- und kaninchensicheren Wildschutzzaunes vorzusehen.

Die Pflege der Aufforstungsfläche (zunächst Freischneiden der Pflanzfläche, später erste Auslichtungen und Durchforstungen) sowie eine spätere Nutzung erfolgt unter forstfachlichen Gesichtspunkten nach den Maßgaben der naturnahen Waldwirtschaft

Die Maßnahme dient sowohl den forstrechtlichen Ausgleich nach LfoG (als Erstaufforstungsfläche) als auch im Sinne des LNatSchG NW durch das landschaftsökologische Aufwertungspotential.

Der ca. 0,70 ha umfassende Eichenmischwald dient gleichfalls dem forstrechtlichen Ausgleich. Die durch die Festsetzungen des VEP´s Nr. 22 ausgelösten Eingriffe in Waldflächen und -funktionen im Umfang von ca. 0,58 ha (vgl. auch Kap. 8.4) sind damit in Gänze kompensiert.

Das Aufwertungspotenzial gemäß der Methodik des LANUV ermittelt sich wie folgt:

Intensivgrünland (Code 3.4 / EA, xd2) Wert 3 ⇨

Wald mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen 90-100%,

Jungwuchs bis Stangenholz, mittel bis schlecht ausgeprägt (6.4 / AB100, ta3-5,m),

Wert 6

Aufwertungspotenzial der Fläche: 3 Wertpunkte

7.006 (Fläche in m²) x 3 (Aufwertungspotenzial) = **21.018** Ökologische Werteinheiten

Das Aufwertungspotenzial der Maßnahme „Am Flausenberg“ ergibt somit 21.018 ÖWE.

Tabelle 9 Gesamtbilanz externer Kompensationsmaßnahmen

Bezeichnung	**Aufwertungspotenzial (ÖWE)**
Kompensationsmaßnahmen „Itter“	79.706
Kompensationsmaßnahmen „Am Flausenberg“	*21.018*
Zwischensumme erbrachte Kompensation	*100.724*
Kompensationsbedarf Gewerbepark	*98.778*
Kompensationsbedarf SO Gastronomiebetrieb	*1.946*
Gesamt-Kompensationsbedarf (vgl. auch Tab. 8)	*100.724*

9 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICH NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Größenwerte und irreversibler Inanspruchnahme bisher unversiegelter und teils schutzwürdiger (Boden-)Standorte für die Schutzgüter Boden und Klima mäßig bis erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des VBP Nr. 204A „Unternehmerpark Hildener Tor“ zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens bzw. der Festsetzungen auf die einzelnen Schutzgüter sind im Kapitel 5 beschrieben. Schutzgutrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das benachbarte (Wohn-) Umfeld und den land- und forstwirtschaftlich genutzten Außenbereich werden für die Schutzgüter Mensch, Fläche, Wasser, Landschaft Kultur- und Sachgut unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

10 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT BEI / NACH DER REALISIERUNG DER PLANUNG (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB müssen Gemeinden die erheblichen (negative als auch positive) Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, überwachen.

Durch die Überwachung soll sichergestellt werden, dass nachteilige unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

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:

- Überprüfung auf Einhaltung und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zu rahmenden Anpflanzungs-/ und Erhaltungsflächen (Ausgleichsmaßnahmen)

Weitere mögliche Überwachungsmaßnahmen werden derzeit nicht für erforderlich gesehen. Die oben dargelegten Monitoringmaßnahmen sowie deren Umsetzung werden vertraglich gesichert.

11 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN

Die Stadt Hilden beabsichtigt mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 204A bzw. dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 22 und auf Grundlage des im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplans (52. FNP-Änderung) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Büro- und Gewerbeparks durch den Vorhabenträger LOGPROJECT HILDEN I zu schaffen. Der geplante kompakte Hallenkomplex mit hochwertiger Architektur soll für bis zu 17 lokale und regional tätige Unternehmen (Handwerk, Mittelstand, Niederlassungen von Großunternehmen) Verwaltungs-, Galerie-, Montage- Lager- sowie Stellplatzflächen anbieten.

Das im Wesentlichen derzeit noch durch die TENNIS- UND GOLFRANCH BUNGERT genutzte Gelände im nordwestlichen Stadtgebiet ist über die Straße Diekhaus an das gemeindliche und regionale Straßennetz (L 404 und L 282) angebunden; die Anschlussstelle 27 der Autobahn 46 liegt im unmittelbaren nordwestlichen Nahbereich. Weiterhin soll der südwestlich anschließende Standort der Firma MCDONALD´S mit einbezogen und gesichert werden. Zur Durchführung des Vorhabens ist darüber hinaus eine neue Erschließung und Anpassungen im Bestand der Straßen Diekhaus und Nordring zur Schaffung einer leistungsstarken Anbindung an das über-/ örtliche Straßennetz erforderlich.

Der ca. 11,76 ha große Geltungsbereich umfasst Teilflächen des rechtsgültigen B-Plans Nr. 204 und setzt für die heutige TENNIS- UND GOLFRANCH BUNGERT ein Sondergebiet „Tennisanlage“ (Tennishallen, Außenplätze) bzw. ein Sondergebiet „Golfübungsanlage“ (Übungswiese, Spielbahnen) fest; das Gelände der Systemgastronomie ist als Sondergebiet „Gastronomiebetrieb“ deklariert. Die Sondergebiete (außer Golfübungsanlage) lassen eine bauliche Nutzung von maximal 60 % des jeweiligen Grundstücks zu. Weiterhin sind im Norden und auch Süden gelegene Waldflächen sowie Wasser- und Straßenverkehrsflächen (teils P+R-Parkplatz) festgesetzt.

Der VEP Nr. 22 (ca. 8,41 ha) beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung eines Gewerbegebiets (ca. 7,07 ha; mit Nutzungsausschlüssen). Bei einer GRZ von 0,8 wird das Höchstmaß der baulichen Anlagen für das Bürogebäude als auch den Hallenkomplex beschränkt (ein großes Baufenster; entspr. etwa 17,5-18 m bzw. 12-13 m über Gelände). Der Freiflächenanteil wird durch schmale rahmende Anpflanzungen (Rasen, Bodendecker, Staudenrabatten, Schnitthecke; Baumpflanzungen im Stellplatzbereich), innenliegende Freiflächen und zu erhaltende Waldrandflächen im Norden erbracht. Die Festsetzung privater bzw. öffentlicher Straßenverkehrsflächen (ca. 0,19 ha; zzgl. 0,01 ha Festsetzung „Wasserfläche“ im Querungsbereich Hühnergraben/ Diekhaus) dient der unmittelbaren Erschließung des Gewerbeparks. Dem Erforderniss zur ortsnahen Versickerung der auf den Dach-, Fahr-, Stellplatzflächen anfallenden Niederschläge sowie dem Schutz des wohngenutzten Umfelds wird durch Festsetzung geeigneter Versickerungssysteme gemäß Entwässerungskonzept sowie durch Festlegung von Geräuschkontingentierungen gemäß Schallgutachten Rechnung getragen.

In den VEP einbezogen sind weiterhin nachrichtliche Übernahmen von Flächen für Wald (ca. 0,97 ha) sowie der Fachplanung unterliegende notwendige Umgestaltungen der Abbiege-/ Einfädelungsspur des Nordrings als Öffentliche Straßenverkehrsflächen (ca. 0,17 ha).

Der VEP Nr. 22 wird Bestandteil des VBP Nr. 204A; er ist jedoch nicht identisch mit dem Planbereich des VBP.

Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des VEP Nr. 22 liegenden Flächen des VBP (ca. 3,35 ha) umfassen die Festsetzung des Sondergebiets „Gastronomiebetrieb“ (ca. 0,58 ha). Bei einer GRZ von ebenfalls 0,8 und Höhenbegrenzung der Oberkante baulichen Anlagen (entspr. ca. 6 m über Gelände) ist innerhalb eines Baufensters ausschließlich der Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Der Freiflächenanteil von mind. 20 % wird durch den Erhalt vorhandener Rasen-/ Gehölzstrukturen im Süden und sonstigen gebietsinternen Freiflächen erbracht. Die weiterhin im Geltungsbereich dargelegten nachrichtlichen Übernahmen wie Wasserflächen (ca. 0,08 ha), Flächen für Wald (ca. 0,77 ha), Straßenverkehrsflächen (ca. 1,83 ha) und Private Grünfläche „Uferrandstreifen“ (ca. 0,08 ha) dienen der Klarstellung ohne regelnden Charakter.

Das überwiegende Plangebiet des VEP, d.h. der zukünftige Büro- und Gewerbepark, befindet sich zukünftig im Erbpachtverhältnis des Vorhabenträgers. Das darüber hinausgehende Plangebiet des VBP befindet sich überwiegend im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Landesstraßen, Autobahn) bzw. der Stadt Hilden.

Das Plangebiet des VEP/ VBP liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Betroffenheiten bestehen lediglich für den Südosten, im Bereich der Straße Diekhaus ohne Relevanz für formulierte Entwicklungsziele und Randflächen eines Geschützten Landschaftsbestandteils. Teilflächen des Hühnergrabens sind Bestandteil einer im landesweiten Biotopkataster geführten Fläche. Weitere naturschutzfachliche Schutzgebiete bestehen nicht. Allseitige Randflächen sind jedoch Bestandteil einer verinselt zwischen den umliegenden Straßen und östlichen Landwirtschaftsflächen gelegenen Biotopverbundfläche. Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz, Hochwasserrisiko-/ Gefahrengebiete und Überschwemmungsgebiete sind für den Geltungsbereich ebenfalls nicht festgelegt.

Bezogen auf die Alternativenprüfung im Rahmen der qualifizierten Bauleitplanung ergeben sich Planungsalternativen im Hinblick auf die räumliche Anordnung (i.S. Drehung) des Gebäudekomplexes im Gewerbegebiet sowie Aufsplittung des großen Hallenkomplexes in einzelne Gebäudeelement.

Nach derzeitigem Kenntnisstand plant die Stadt Hilden (als Träger der Bauleitplanung) weder für den U-Raum als auch für sonstige zu Hilden gehörende Ortsteile kein weiteres Vorhaben i.S. der Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. Sondergebiets „Gastronomiebetrieb“.

Der vorliegende Umweltbericht betrachtet die Umweltauswirkungen (i.S. Festsetzungen) des VBP Nr. 204A bzw. VEP Nr. 22 auf die Schutzgüter „Bevölkerung und menschliche Gesundheit“ „Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt“, „Fläche“, „Boden“, „Wasser“ (Grund-/ Oberflächenwasser), „Klima und Luft“ (einschl. Klimaschutz/ Klimawandel), „Landschaft“, „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sowie den Aspekt Wechselwirkungen und Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen in einem ca. 70 ha großen Untersuchungsraum unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase.

Aufgrund der Lage, der Flächengröße und der vorgefundenen Biotop-/ Habitatstrukturen, verbunden mit Art und Umfang der baulichen und grünordnerischen (kompensatorisch wirkenden) Festsetzungen für ein Gewerbegebiet (Vorhaben für einen Büro-/ Gewerbepark) sowie Sondergebiet („Gastronomiebetrieb“) ergeben sich für die o.g. Schutzgüter unter Berücksichtigung der in den vorliegenden Fachgutachten (Verkehr/ Lärm, Artenschutz, Landschaftspflege, Baugrund/ Altlasten, Entwässerung) aufgeführten Maßnahmen überwiegend geringe bzw. mäßig nachteilige Umweltauswirkungen. Im Falle der Schutzgüter Boden und Klima ist aufgrund der großflächigen Überplanung unter Berücksichtigung der Vornutzung/ -belastung von mäßig bis hohen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen.

Die Umweltüberwachung (Monitoring) umfassen nach derzeitigem Kenntnisstand Maßnahmen zur Umsetzung / Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen (Kompensationsmaßnahmen).

Aus Gründen des Forst- und Landschaftsrechts für die Errichtung des Gewerbeparks und Sondergebiets erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen (Defizit 100.724 Ökologische Werteinheiten; ca. 0,58 ha für flächenmäßige und funktionale Eingriffe in Forstflächen) werden durch Aufforstung einer ca. 0,7 ha großen Grünlandfläche Bereich des Flausenbergs und durch Gewässermaßnahmen an der Itter, im Stadtgebiet Hilden, erbracht. Gemäß der kommunalen Baumschutzsatzung erforderliche Ersatzpflanzungen (69 Stück) werden innerhalb des Gewerbeparks realisiert.

12 REFERENZLISTE DER QUELLEN FÜR DEN UMWELTBERICHT

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1, vom 6.6.2007

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

BauO NRW -Landesbauordnung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Fassung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert 26.03.2019

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 13.05.2019

DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

DIN 18320 - VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Landschaftsbauarbeiten

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

Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 13. Mai 2017

KAS-18 Leitfaden -Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BImSchG Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand 2010

LFoG NRW -Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 24. April 1980, zuletzt geändert am 26.03.2019

LNatSchG NRW -Landesnaturschutzgesetz- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 15. November 2016, zuletzt geändert 26.03.2019

LuftVG – Luftverkehrsgesetz vom 2. Mai 2007, zuletzt geändert 20.07.2017

NachbG NRW – Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969, zuletzt geändert 15.11.2016

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

TA Lärm -Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, vom 26. August 1998

TA Luft -Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, vom 24. Juli 2002

USchadG -Umweltschadensgesetz Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden- vom 10. Mai 2007, zuletzt geändert 04.08.2016

UVPG –Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung- vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert 13.05.2019

WHG –Wasserhaushaltsgesetz- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009, zuletzt

geändert 04.12.2018

Allgemeine und projektspezifische Literatur und Quellen

AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG
Deutscher Planungsatlas, Band I: Nordrhein-Westfalen, Lieferung 3: Vegetation (Potentielle natürliche Vegetation). Hannover 1972

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF
Regionalplan Düsseldorf (RPD), Blatt 25, mit Beikarten. Inkrafttretung 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. Gesamtbericht. Stand November 2019. Gründau

GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH
Klimaökologische Begleitung Giesenheide-Lodenheide in Hilden. Erstellt im Auftrag LogProjekt Hilden GmbH. Hannover, Juli 2019

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; Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 12.Juli 2019, in Kraft getreten am 24.07.2019

LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE (LWL)/ LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (LVR)
Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Münster/ Köln November 2007

LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (LVR)
Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf. Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung. Köln 2013

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. Bericht F 8459-2.2 vom 02.10.2019. Erstellt im Auftrag der LogProject Hilden I GmbH

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

Internet-Datenquellen

www.baf.bund.de/DE/Themen/Flugsicherungstechnik/Anlagenschutz - Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung; Karte der zivilen Anlagenschutzbereiche

http://www.ekl.nrw.de/ekat/ - Online-Emissionskataster Luft NRW (LANUV)

www.elwasweb.nrw.de - ELWAS-WEB (Fachinformationsdienst: elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) - Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW

www.geportal.hilden.de

www.geoportal.kreis-mettmann.de

www.geoportal.nrw.de - Geschäftsstelle IMA GDI.NRW, c/o Bezirksregierung Köln

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

www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/ - GFZ - Deutsches Geoforschungszentrum

www.lanuv.de - LANUV – Infosysteme und Datenbanken:
Naturschutz: Landschaftsplanung (Biotopverbund, Unzerschnittene verkehrsarme Räume); Biotopschutz (Biotopkataster, gesetzlich geschützte Biotope); Schutzgebiete
Umwelt: Umweltinformationen: Umweltportal NRW ; Luft: Emissionskataster Luft – Quellendaten für NRW

www.nwsib-online.nrw.de - nordrhein-westfälischen Straßeninformationsbank

Ingenieur- und Planungsbüro **LANGE** GbR

im April und November 2019

Textliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(- ENTWURF -)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A

I. Festsetzungen durch Zeichen und Schrift

siehe Entwurf VBP Nr. 204A

II. Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 22 sind im festgesetzten Gewerbegebiet GE im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages, die sich innerhalb des durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gesteckten Rahmens halten, sind zulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO sind folgende Nutzungen bzw. Unterarten von Nutzungen, nicht zulässig:

a. Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Abstand von 300m oder mehr; lfd. Nr. 1 – 160) der Abstandsliste 2007 – Anhang 1 zum Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW 2007, S. 659), mit Ausnahme der mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklassen V der Abstandsliste (lfd. Nr. 83, 90, 95, 96, 97, 98, 134, 137, 142, 145, 150, 151, 152, 154, 155, 157 – 160), und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

b. Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben).

   Ausgenommen von diesem Nutzungsausschluss sind Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche der Geschoßfläche des Hauptbetriebes räumlich zugeordnet sowie flächenmäßig deutlich untergeordnet ist, 100 m² je Betrieb nicht überschreitet und die Verkaufsstätte in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung steht (sog. „Annexhandel“ / „Handwerkerprivileg“).

c. Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen, überwiegend sexuellen Charakters (z.B. Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot u.ä.) anbieten sowie Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr (Bordelle und bordellähnliche Betriebe) dienen.

d. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

e. Tankstellen

f. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

g. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

h. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Vergnügungsstätten (einschließlich Wettbüros).

i. Anlagen und Betriebe, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären (Störfallanlagen oder -betriebe).

j. Betriebe des ausschließlichen Transport- und Speditionsgewerbes. Dies gilt nicht für Transport- und Logistikfunktionen und -flächen von Gewerbebetrieben, sofern sie im betrieblichen Zusammenhang mit einem sonstigen Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Betriebsfläche des Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebes räumlich zugeordnet sind.

1.1.3 Im Gewerbegebiet GE sind ausnahmeweise zulässig: Anlagen und Betriebe, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches sind, wenn im baurechtlichen Zulassungsverfahren im Wege des Einzelnachweises durch ein Gutachten eines nach §29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein angemessener (Sicherheits-)Abstand nach Art. 12 Abs. 1 der Richtlinie 96/82/EG und Art. 13 Abs. 2 der Richtlinie 2012/18/EU eingehalten wird. Der angemessene (Sicherheits-)Abstand darf die nördlich des Gewässers (Hühnergraben, Flurstücke 142, 143 in Flur 36) liegenden Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht überschreiten.

1.1.4 Im festgesetzten Gewerbegebiet GE sind die §§ 13 und 14 BauNVO anwendbar.

1.2 Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ gemäß § 11 Abs.1 BauNVO

1.2.1 Das Sondergebiet SO Zweckbestimmung „Gastronomiebetrieb“ dient ausschließlich dem Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften.

Innerhalb des Sondergebietes SO „Gastronomiebetrieb“ sind ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.3 Geräuschkontingentierung im Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO und im Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO

Innerhalb des Sondergebiets SO „Gastronomiebetrieb“ (Teilflächen TF 1.1 und TF 1.2) und des Gewerbegebietes GE (Teilfläche TF 2) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes wird für die Teilflächen TF1.1, TF 1.2 und TF2 des Plangebietes jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 (2006-12) wie folgt festgesetzt.

Teilfläche	**Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]**	
	Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
TF 1.1	60	57
TF 1.2	57	54
TF 2	69	52

Bezugsfläche für die genannten Emissionskontingente L_{EK} ist jeweils die gesamte zeichnerisch dargestellte Teilfläche.

Ausgehend vom im Bebauungsplan festgesetzten und nachfolgend spezifizierten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus,j}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt.

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Bezugspunkt	**X= 32354697**	**Y= 5673116**	**Zusatzkontingent** [dB]	
Bezeichnung	**Richtungsvektor 1**	**Richtungsvektor 2**	**tags**	**nachts**
A	208,1	343,2	9	11
B	343,2	100,0	0	1
C	100,0	110,2	5	6
D	110,2	208,1	0	0

Die Lage des Bezugspunktes ist wie folgt definiert:

Lage des Bezugspunkts für die Erhöhung der Emissionskontingente in einzelne Richtungssektoren

UTM Koordinaten (Zone 32)	
X [m]	Y [m]
32354696,85	5673115,47

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen zu ermitteln.

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen Immissionskontingentes $L_{r,j}$ (mit Berücksichtigung des Zusatzkontingentes) ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das Immissionskontingent $L_{r,j}$ (mit Berücksichtigung des Zusatzkontingentes) nicht überschreiten.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht F 8459-2.2 vom 02.10.2019 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zugrunde.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

2.1.1 Die zeichnerisch (als Höchstmaß und – innerhalb der zwingend zu überbauenden Mindestfläche – als Mindestmaß) festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN) als unterer Bezugspunkt. Als oberer

Bezugspunkt der Berechnung ist die Oberkante baulicher Anlagen, bei Gebäuden die Oberkante der Attika des obersten Geschosses oder, falls höher, der höchste Punkt des Daches (Oberkante First), maßgebend.

2.1.2 Die zeichnerisch (als Höchstmaß) festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch Kamine, Lüftungsanlagen, Technikanlagen, und bzw. oder sonstige Dachaufbauten bis zu einer Gesamtfläche von 10 % der Grundfläche des jeweils obersten Geschosses um bis zu 2,0 m, im Fall von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie darüber hinaus bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 90 % der Grundfläche des jeweils obersten Geschosses um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2.1.3 Die Höhe der Nebenanlagen darf in den mit „W“ zeichnerisch festgesetzten Flächen eine Höhe von 54,00 m über NHN und in den mit „L“ zeichnerisch festgesetzten Flächen eine Höhe von 60,00 m über NHN nicht überschreiten. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Fahnenmaste mit Werbefahne sowie ein Werbepylon eine Oberkante baulicher Anlagen von 62,00 m über NHN nicht überschreiten.

2.1.4 Die Dachneigung von Gebäuden und Nebenanlagen darf eine maximale Neigung von 5,0° zur Horizontalen nicht überschreiten.

2.1.5 Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch Stellplätze für PKW, die in offenporiger oder offenfugiger Weise erstellt werden, sodass Niederschlagswasser auf den betreffenden Flächen vollständig versickern kann, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ gemäß § 11 Abs.1 BauNVO

2.2.1 Die zeichnerisch (als Höchstmaß) festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN) als unterer Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt der Berechnung ist die Oberkante baulicher Anlagen, bei Gebäuden die Oberkante der Attika des obersten Geschosses oder, falls höher, der höchste Punkt des Daches (Oberkante First), maßgebend.

2.2.2 Die zeichnerisch (als Höchstmaß) festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Lüftungsanlagen, Technikanlagen, und bzw. oder sonstige Dachaufbauten bis zu einer Gesamtfläche von 20 % der Grundfläche des jeweils obersten Geschosses um bis zu 2,0 m, im Fall von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie darüber hinaus bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 90 % der Grundfläche des jeweils obersten Geschosses um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2.2.3 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Fahnenmaste mit Werbefahne sowie ein Werbepylon eine Oberkante baulicher Anlagen von 62,00 m über NHN nicht überschreiten.

2.2.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze für PKW, die in offenporiger oder offenfugiger Weise erstellt werden, sodass Niederschlagswasser

auf den betreffenden Flächen vollständig versickern kann, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Auch auf die im Gewerbegebiet GE zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist § 23 BauNVO anwendbar.

3.2 Im Gewerbegebiet GE und im Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ wird insofern eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt als innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen.

4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen

4.1 Im Gewerbegebietet GE und im Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ sind zum Schutz vor Außenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Aufgrund der im Plangebiet zulässigen Nutzungen betrifft dies Büroräume oder Räume mit ähnlicher Nutzung.

Die Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich in Abhängigkeit der Lage des Baukörpers aus der Differenz des in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und dem in der DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 niedergelegten Wert $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches:

$$\textit{Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß } (R'_{w,ges}) \textit{ in dB} = L_a - 35$$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Es können Ausnahmen von diesen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zugelassen werden, soweit im baurechtlichen Verfahren im Rahmen des Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung durch Standortveränderung oder Abschirmwirkung – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

5. Private Grünflächen i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Uferrandstreifen“, sind mit Gewässer fördernden Ansaaten oder Bepflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen und befestigte Aufenthaltsflächen unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

6.1.1 Im Gewerbegebiet GE werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgesetzt. Das Anlegen von Versickerungsmulden innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

a. Die Bepflanzung der Fläche mit der Bezeichnung E1 ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall unter Verwendung lebensraumtypischer Arten der Pflanzliste 1 der nachfolgenden textlichen Festsetzung 6.1.9 zu ersetzen.

Die Fläche E2 ist dauerhaft als offene Hochstaudenflur zu erhalten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

b. Im Bereich der Fläche mit der Bezeichnung E+A ist der vorhandene Gehölzbestand i.S. eines stufig aufgebauten Waldmantels zu erhalten und unter Verwendung lebensraumtypischer Arten der Pflanzliste 1 der nachfolgenden textlichen Festsetzung 6.1.9 mit südlich vorgelagertem Krautsaum (mittels Ansaat aus Regel-Saatgut-Mischung RSM 7.1.2, Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern oder vergleichbar) zu ergänzen und bei Ausfall unter Verwendung lebensraumtypischer Arten der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

c. Die Flächen mit der Bezeichnung A1 bis A4 sind als Rasen- oder Wiesenfläche unter Verwendung der Regel-Saatgut-Mischung RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern) oder vergleichbar herzurichten und zu erhalten. In die Fläche A4 ist zusätzlich eine mind. 1-reihige Schnitthecke (Pflanzen der Pflanzliste 1 der nachfolgenden textlichen Festsetzung 6.1.9; Qualität Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro lfd. Meter 4 Pflanzen) anzulegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

6.1.2 Im Gewerbegebiet GE ist im Bereich ebenerdiger, offener Stellplätze je angefangene 10 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung der Pflanzliste 2 der nachfolgenden textlichen Festsetzung 6.1.9 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 12 cbm je Baumstandort betragen. Offene Baumscheiben / Pflanzbeete sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist. Die Baumscheiben/ Pflanzbeete müssen mind. 6 m² aufweisen und sind mit Bodendeckern (Stauden und/ oder niedrigwüchsige Gehölze) und/ oder Rasen dauerhaft zu begrünen.

6.1.3 Der über die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hinausgehende, nicht überbaubare und auch tatsächlich nicht durch bauliche Anlagen bebaute Freiflächenanteil innerhalb des Gewerbegebietes GE ist dauerhaft zu begrünen. Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen-/ Wiesenflächen. Weitere Bepflanzungen können in Anlehnung an die Arten der Pflanzliste 1 - 3 der nachfolgenden textlichen Festsetzung 6.1.9 durchgeführt werden. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig. Das Einbringen von Kies-, Schotterflächen, Folien und Vliesmateri-

alien ist außer im Bereich von zulässigen Versickerungsmulden unzulässig. Offene Baumscheiben / Pflanzbeete sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist.

6.1.4 Die innerhalb des Gewerbegebietes GE mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des bezeichneten Leitungsbetreibers zu belastende Fläche ist von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern frei zu halten und jederzeit zugänglich zu belassen.

6.1.5 Im Gewerbegebiet GE ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone mit Mulden- oder flachen Mulden-Rigolen oder in unterirdischen Rigolen- und / oder Versickerungssystemen zu versickern. Bei allen Systemen ist ein hydraulischer Anschluss an versickerungsfähige Bodenschichten vorzunehmen.

6.1.6 Alle festgesetzten Anpflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Für erforderliche Ersatz- und Nachpflanzungen sowie Anpflanzungen sind Pflanzen und Qualitäten der Pflanzlisten 1 – 3 der nachfolgenden textlichen Festsetzung 6.1.9 zu verwenden.

6.1.7 Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Ausdehnung von jeweils mehr als 4 m² mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen auf den Dachflächen. Die Mindestqualität der Dachbegrünung ist als flächiger Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatt- und Steinbrechgewächse sowie Gräsern mit einem Deckungsgrad der Vegetationsdecke von mindestens 90 % auszubilden. Die Mindestfläche der insgesamt im Gewerbegebiet zu begrünenden Dachflächen beträgt 2.250 m². Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.1.8 Im Gewerbegebiet GE sind auf einer Mindestlänge von insgesamt 160 m zusammenhängend oder in Einzelabschnitten Fassadenflächen mit Sonnenexposition dauerhaft mindestens bis 2,0 m unterhalb der Oberkante der Fassadenfläche flächig zu begrünen. Die Begrünung ist durch Selbstklimmer oder mit rankenden oder schlingenden Pflanzen und gesonderter Rankhilfe zulässig.

Je laufender Meter zu begrünender Fassadenfläche sind mindestens zwei Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 4 der nachfolgenden textlichen Festsetzung 6.1.9 zu setzen.

6.1.9 Für erforderliche Ersatzpflanzungen sowie Anpflanzungen sind Pflanzen und Qualitäten nachfolgender Listen zu verwenden:

Pflanzliste 1: Waldmantel: Sträucher/ Gehölze II. Ordnung

Sträucher / Großsträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula	Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna	Hundsrose	Rosa canina

(Qualität: 2x verpflanzte Sträucher; Pflanzraster 1 x 1,5 m, Reihen um 0,5 m versetzt)

Bäume II. und III. Ordnung

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre

Hainbuche	Carpinus betulus

(Qualität: verpflanzte Heister, 125-150 cm; Abstand der Gehölze untereinander 5-7 m)

Pflanzliste 2: Stellplatzbegrünung

Bäume II. und III. Ordnung, in Sorten

Amberbaum	Liquidambar styraciflua	Apfeldorn	Crataegus lavallei
Feldahorn	Acer campestre ´Elsrijk´	Rotahorn	Acer rubrum
Mehlbeere	Sorbus intermedia	Spitzahorn	Acer platanoides
Stadtbirne	Pyrus calleryana		

(Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, STU 18-20 cm)

Begrünung Pflanzbeete

Storchschnabel	Geranium macrorrhizum		Bodendecker-Rose
Immergrün	Vinca minor / major	Kriechspindel	Euonymus fortunei
Waldsteinie	Waldsteinia spec.	Elfenblume	Epimedium spec.

(Qualität: TB, 2x verpflanzte Sträucher, Sträucher auch in Sorten; Stauden)

Pflanzliste 3: Einzelbäume, Baumgruppen

Bäume I. Ordnung

Flammenahorn	Acer x freemanii	Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur		

Bäume II. Ordnung, in Sorten

Apfeldorn	Crataegus lavallei	Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Mehlbeere	Sorbus aria
Rotahorn	Acer rubrum	Mehlbeere	Sorbus intermedia
Stadtbirne	Pyrus calleryana		

(Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, STU 18-20 cm)

Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

ohne Rankhilfe

Efeu	Hedera helix	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata		

mit Rankhilfe

Anem.-Waldrebe	Clematis montana i.S.	Strahlengriffel	Actinidia arguta
Schlingknöterich	Polygonum aubertii	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Hofpen	Humulus lupulus	Waldrebe	Clematis vitalba
Immergr. Geißblatt	Lonicera henryi	Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Blauregen	Wisteria sinensis	Kletterrosen i.S.	Rosa spec.

(Qualität Containerpflanze, 100-125 cm)

6.1.10 Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft des nach Ausgleich im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch vorhandenen naturschutzfachlichen Defizits von 100.724 ÖWE (ökologischen Werteinheiten), ist die Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen und -flächen wie folgt erforderlich.

A. Naturnahe Umgestaltung des Fließgewässers „Itter“ mit Struktur- und Gewässerumfeld-verbessernden Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie an verschiedenen Stellen im folgenden Gewässerabschnitt in Teilflächen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Hilden:
Ökologische Aufwertungsmaßnahmen an der Itter, mit einem Aufwertungspotential von 79.706 ÖWE, im Gewässerabschnitt ca. km 6 + 100 (Neustraße)

bis ca. km 8 + 100 (Oststraße) auf ca. 2,0 km Länge und einer Breite von 10m – 25 m bei einer Gesamtfläche von ca. 2,60 ha; in der Gemarkung Hilden (3431), auf folgenden Fluren und Flurstücken:

- Flur 58, Flurstücke 1641, 852, 853 und 1770 tlw. (ca. 2.800 m^2; Neustraße bis Itterstraße);
- Flur 58, Flurstücke 1453, 1246 tlw., 1543 tlw. und 1455 (ca. 3.500 m^2; Itterstraße bis Benrather Straße);
- Flur 58, Flurstücke 932, 927, 914, 922, 924, 903, 904, 906 - 908, 911, 918 und 1389 (ca. 1.400 m^2; Benrather Straße bis Schwanenstraße);
- Flur 58, Flurstücke 943, 953 – 956, 958 tlw., 959, 961 tlw., 968, 985, 987, 1535, 1537, 1539 und 1541 (ca. 1.100 m^2; Schwanenstraße bis Kurt-Kappel-Straße);
- Flur 49, Flurstücke 1132 tlw. und 1133 (ca. 1.300 m^2; Kurt-Kappel-Straße bis Bismarckstraße);
- Flur 50, Flurstücke 808, 809 und 1210 und Flur 48, Flurstücke 2099 und 2100 tlw. (ca. 3.000 m^2; Bismarckstraße bis Berliner Straße);
- Flur 48, Flurstücke 1722 tlw., 1727, 1724, 1219, 1227, 1214, 1216, 1434, 1435, 1437, 1238, 1253, 713, 720, 1256 tlw., 1264 tlw. (ca. 4.700 m^2; Berliner Straße bis Elberfelder Straße)
- Flur 46, Flurstücke 361 – 363, 365 – 369, 371, 373, 375, 377, 379, 381, 383, 384, 504 und 506 (ca. 6.200 m^2; Elberfelder Straße bis Oststraße)

B. Aufwertung von Teilflächen durch Erstaufforstung auf einer Größe von ca. 7.006 m^2 im Stadtgebiet der Stadt Hilden im Bereich „Am Flausenberg“: Gemarkung Hilden (3431), Flur 9, Flurstück 43 tlw. und 387 tlw. mit einem Aufwertungspotential von 21.018 ÖWE

Die Sicherung der Maßnahmen und -flächen erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB über den Durchführungsvertrag.

6.1.11 Zuordnung der Flächen für den Ersatz von Waldflächen nach LFoG

Um die in Anspruch genommenen Waldflächen im Sinne des LFoG ersetzen zu können, ist die Zuordnung von externen Erstaufforstungsflächen erforderlich. Für die Flächen zur Erstaufforstung sind folgende Teilflächen in einer Größe von ca. 7.006 m^2 im Stadtgebiet der Stadt Hilden im Bereich „Am Flausenberg“ vorgesehen: Gemarkung Hilden (3431), Flur 9, Flurstück 43 tlw. und 387 tlw.

Die Sicherung der Maßnahmen und -flächen erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB über den Durchführungsvertrag.

6.2 Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ gemäß § 11 Abs.1 BauVO

6.2.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die Fläche mit der Bezeichnung $E_{Grünfläche}$ ist dauerhaft als Rasen-/ Wiesenfläche mit Baumbestand zu erhalten. Muss ein Baum aus Verkehrssicherheitsgründen oder anderen Gründen gefällt werden oder wegfallen, ist auf dieser Fläche ein Laubbaum I.

bzw. II. Ordnung gemäß Pflanzliste 3 der textlichen Festsetzung 6.1.9 als Ersatz in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

III. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften für das Gewerbegebiet GE und das Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Einfriedigungen privater Baugrundstücke im Gewerbegebiet GE und im Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ sind nur nach folgenden Maßgaben zulässig: Zaun- und Toranlagen als teil-transparente Maschendraht- oder Stabgitter-Zaunanlage (oder vergleichbare Ausführungen) mit einer Höhe von bis zu 2,0 m. Farben „Grau“ bis „Anthrazit“ (analog: RAL 7033, 7016 oder 7037).

2. Im Gewerbegebiet GE und im Sondergebiet SO „Gastronomiebetrieb“ sind Werbeanlagen nur nach folgenden Maßgaben zulässig:

2.1. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen über die Gebäudefassaden nicht hinausragen.

2.2. Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem / pulsierendem, bewegtem, laufendem und / oder blendendem Licht ausgeführt werden.

2.3. Eine Verwendung von Licht-Strahlern und / oder Lasertechnologien ist unzulässig.

2.4. Werbeanlagen, die nicht im Bereich der Fassade angebracht sind, dürfen nur außerhalb der Werbeverbotszone gemäß § 28 Abs. 1 StrWG NRW als Werbefahne an einem Fahnenmast oder als Werbeträger an Pylonen errichtet werden. Sie dürfen eine Oberkante von 62,00 m ü. NHN nicht überschreiten.

2.5. Die zulässige Anzahl von Pylonen mit Werbeträgern ist im Sondergebiet SO „Gastronomiebetriebe“ auf einen Pylon und im Gewerbegebiet GE auf einen Pylon begrenzt.

IV. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. StrWG NRW / FStrG)

(1) Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und gemäß § 25 Abs. 1 StrWG NRW längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 6 FStrG dürfen Anlagen der Außenwerbung parallel zu Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 40 m und gemäß § 28 Abs. 1 StrWG NRW außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Beschränkungen gem. § 9 Abs. 2 FStrG und § 25 Abs.1 StrWG NRW gelten entsprechend.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn Hochbauten aller Art nicht errichtet werden.

(4) Die östlich der Landesstraße L 404 (Gerresheimer Straße) festgesetzte Fläche für Wald im Bereich der Liegenschaftsflächen der Bundesrepublik Deutschland ist als Kompen-

sationsfläche mit dem Entwicklungsziel „Brachfläche“ für die Öffentliche Straßenverkehrsfläche „Landesstraße L404“ (Gerresheimer Straße) vorhanden und planfestgestellt.

V. Hinweise

(1) **Räumliche Geltungsbereiche des VBP und des VEP**
Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Im Plan sind der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch eine cyanfarbene Strichlinie und der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogene Bebauungsplans durch eine schwarze Strichlinie abgegrenzt.

(2) **Grundwasserstand**
Nach den vorliegenden Daten des Landesgrundwasserdienstes ist als höchster gemessener Grundwasserstand (HGW) ein Grundwasserstand von 44,49 m über NHN anzusetzen. Als Bemessungswasserstand sollte aus Sicht des Bodengrund- und Altlastengutachtens (Stand 08/2018; GEOTEC) der HWW mit 44,8 m über NHN angesetzt werden. Der mittlere höchste Grundwasserstand für die dreißigjährige Zeitreihe (1974 – 2004) wird gemäß Entwässerungskonzept (Stand 11/2018, IB Lange GbR Moers) mit einer Höhe von 43,82 m über NHN angegeben.

(3) **Bodendenkmale / Bodenfunde**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung der Gemeinde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal Perenchiesstraße 1 / Cyriax, 51491 Overath anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(4) **Kampfmittel**
Vor baulichen Eingriffen in den Untergrund ist ein Antrag auf Untersuchung des Baugrundstücks auf seine Kampfmittelbelastung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf über das zuständige Ordnungsamt (Stadt Hilden) zu stellen. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch) wird empfohlen, sofern diese nicht vollständig innerhalb geräumter Fläche liegen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen sind der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

(5) **Erdbebenzone**
Der Geltungsbereich befindet sich (wie das gesamte Stadtgebiet der Stadt Hilden) in der Erdbebenzone 0, der Untergrundklasse T, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (DIN EN 1998-1/NA: 2011-01; abrufbar unter www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/). Erdbebenzone 0 bedeutet, dass normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind. Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungswert nach DIN 4149 wird jedoch empfohlen, davon abzuweichen und die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu legen.

(6) **Hinweis bei Einbau sekundärer Baustoffe**
Es wird darauf hingewiesen, dass für den Einbau von sekundären Baustoffen (Aschen,

Schlacken, aufbereiteten Bauschutt, RC-Material, umgelagerte Böden o.ä.), auch unterhalb einer wasserundurchlässigen Abdeckung, zuvor eine separate wasserrechtliche Erlaubnis des Kreises Mettmann einzuholen ist.

(7) **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASF) mit folgendem Ergebnis erstellt:
Der räumliche Geltungsbereich des VBP bietet potenzielle Habitate für gebäudebewohnende Fledermäuse (Zwergfledermaus) sowie Lebensraum für ubiquitär gehölzbrütende Vogelarten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Eingriffe in Gehölzbestände im Winter (Anfang September bis Ende Februar), außerhalb der Brutzeit, durchzuführen. Auf gesetzliche Vorgaben zur Rodung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.
Aus Sicht des Individuenschutzes für die betroffene Art Zwergfledermaus und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände soll der geplante Abriss der Gebäude/ Hallen außerhalb der Jungenaufzuchtzeit der Fledermäuse nicht zwischen dem 20. April und dem 31. Juli durchgeführt werden. In den Zeiträumen Mitte März bis Ende April sowie Anfang August bis Mitte November sind Arbeiten nur unter Einhaltung von Schutzmaßnahmen möglich. Ist es aus zwingenden Gründen erforderlich, die Abrissarbeiten außerhalb der hier vorgesehenen weniger sensiblen Zeiträume durchführen zu müssen, sind unmittelbar vor Beginn der Arbeiten unbedingt Fachleute hinzuzuziehen.
Details sind dem Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zu entnehmen.

(8) **Abstand zu Waldflächen**
In Zusammenhang mit den mit weniger als 100m Abstand zum Sondergebiet „Gastronomiebetrieb“ und Gewerbegebiet GE festgesetzten Waldflächen wird auf die Beachtung von § 47 LFoG NRW (Waldgefährdung durch Feuer) hingewiesen.

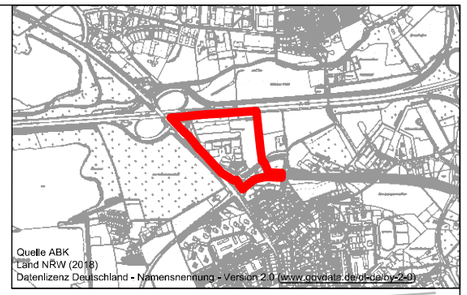
(9) **Bezugspunkt im Höhensystem**
Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 festgesetzten und in der Plangrundlage angegebenen Höhen beziehen sich auf das Höhensystem DHHN 2016 und liegen als m ü. NHN vor.
Als Höhenanschluss ist angegeben: Gerresheimer Straße/ Dchl, Bolzen Nr. 212, Höhe 48.885 m ü. NHN. (HST170), Koordinatensystem: ETRS 89 (UTM_32N8).

(10) **Baumschutzsatzung**
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Hilden in der jeweils gültigen Fassung.

(11) **Sicherung der Zugänglichkeit**
Für das Gewässer „Hühnergraben“ ist dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband als zuständiger sondergesetzlicher Wasserverband die Zugänglichkeit des Uferrandstreifens am Gewässer für Gewässerpflege- und Gewässerschutzmaßnahmen zu gestatten.

(12) **Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**
Soweit in den Festsetzungen auf technische Regelwerke und Richtlinien anderer Art Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Hilden, Am Rathaus 1, Planungs- und Vermessungsamt in 40721 Hilden an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

I. Festsetzungen durch Zeichen und Schrift



Legende

1. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (GE)
- SO Gastronomiebetrieb — Sondergebiet Zweckbestimmung "Gastronomiebetrieb" (SO Gastronomiebetrieb)
- TF2 — Grenze der Teilflächen für die Geräuschkontingentierung mit Bezeichnung der Teilflächen
- A, B, C, D, E — Richtungssektoren A, B, C, D, E

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- OK baul. Anlagen max. 66.50 m ü. NHN — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: Oberkante (OK) baulicher Anlagen maximal in m über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — Abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise ohne Längen- und Tiefenbegrenzung.
- Baugrenzen
- Umgrenzung der zu überbauenden Mindestfläche Oberkante (OK) baulicher Anlagen mindestens 61.60mNHN

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung:
- W — technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- L — Versorgungseinrichtungen: Löschwassertank

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Ein- bzw.- Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15)

- Grünflächen (p = privat)
- Zweckbestimmung Uferrandstreifen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

- A1 - A4 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A1 - A4)
- E1 - E2 / E Grünfläche — Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (E1 - E2; E Grünfläche)
- E + A — Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16)

- Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18b)

- Flächen für Wald

Immissionsschutz

- Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a); Tageszeitraum; freie Schallausbreitung im Plangebiet; nach DIN 4109: 2018-01 in dB(A)
  - Außenlärmpegel mALP 72,0 db(A)
  - Außenlärmpegel mALP 73,0 db(A)
  - Außenlärmpegel mALP 74,0 db(A)
  - Außenlärmpegel mALP 75,0 db(A)
  - Außenlärmpegel mALP 76,0 db(A)
  - Außenlärmpegel mALP 77,0 db(A)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.204A (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.22
- GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Gemeinde und der jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger
- GFL1 — der Betreiber der Erdgasleitung WEDAL
- GFL2 — Anlieger

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Straßenrecht (FStrG / StrWG NRW)

- BAB 46 — Bundesautobahn 46 (ö = öffentlich)
- L 282 / L 404 — Landesstraße (ö = öffentlich)
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- P+R — Park and Ride
- Flächen für Wald
- 40m — Anbauverbot BAB 46 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG -40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- 100 m — Anbaubeschränkung BAB 46 gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG - 100 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- 20 m — Verbot Anlagen der Außenwerbung L 404 gem. § 28 Abs. 1 StrWG NRW - 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- 40m — Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Anlagen L 404 gem. § 25 Abs. 1 Nr. 1 StrWG NRW - jew. 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- G — Gasleitung mit Schutzstreifen 6 m
- Gewässerrandstreifen gem. § 31 Abs. 4 LWG NRW
- Feuerwehrumfahrt und Aufstellflächen

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- 10.00 — Bemaßung
- 90° — Winkel
- 137 — Grenze vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummer
- × 47.29 — Höhenpunkte in m ü. NHN
- bestehendes Gebäude

(Vorhabenbezogener)
Bebauungsplan Nr. 204A
(VEP Nr. 22)
für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert
(Diekhaus)

Entwurf
Stand: Januar 2020

Hilden