

Der Bürgermeister

Hilden, den 30.01.2007
AZ.: IV/61.1 - 161, 2, v.Ä.



Hilden

WP 04-09 SV 61/134

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan 161, 2 Änderung für den Bereich Elb, hier: 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses, 2. Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	14.02.2007			
Rat der Stadt Hilden	25.04.2007			

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt:

Der Beschluss vom 07.07.2004 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161, 2. Änderung wird geändert. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB vom 27.12.2006 in der zurzeit gültigen Fassung aufgestellt.

2. Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 161, 2. vereinfachte Änderung wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.12.2006 öffentlich ausgelegt. Gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom **30.01.2007** zugrunde.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die südliche und westliche Grenze des Flurstückes 9, die westlichen Grenzen der Flurstücke 58, 30, 20 und 61 (letztes entstanden aus Flurstück 1) in Flur 33, die südliche und westliche Grenze des Flurstückes 197 in der Flur 34, die westliche Grenze des Flurstückes 45, die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 46, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 44, 43 und 51, die östlichen Grenzen der Flurstücke 51, 32 und 31 in der Flur 33, die Straße "Elb".

Im Bereich Elb wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet ausgewiesen. Durch die Maßnahmen wurde eine Überkompensation der geplanten Eingriffe erzielt. Ziel der 2. vereinfachten Änderung ist, die als Ausgleich für die damaligen Eingriffe nicht benötigten Ausgleichsmaßnahmen dem Ökokonto der Stadt Hilden zur Kompensation anderer Eingriffe zuzuordnen.

Günter Scheib

Finanzielle Auswirkungen	Ja
Haushaltstelle:	Bezeichnung:
Produktnummer: 010607	Bezeichnung: Zentrale Verwaltungsdienstleistungen für das Baudezernat
Kosten	vorgesehen im
Folgekosten	
Mittel	
Finanzierung: Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 161 soll die bisher nicht erfolgte Refinanzierung der für die Umsetzung der Bebauung nicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht werden.	

Erläuterungen und Begründungen:

. 161 „Elb“ aus dem Jahr 1996/98 wurde das Baurecht im Ortsweiler Elb geregelt und der Bau des so genannten „Kinderreichen-Projektes“ ermöglicht. Zu den ermöglichten Eingriffen wurden Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im Plangebiet festgesetzt, die dann von der Stadt Hilden durchgeführt und finanziert wurden. Nach § 135a Abs. 2ff und § 135b Baugesetzbuch (BauGB) wurden Kostenerstattungsbeträge von den Vorhabenträgern eingefordert.

Im Zuge dieser Refinanzierungsforderungen wurde festgestellt, dass die Ausgleichsflächen eine erhebliche Überkompensation für die durch den Bebauungsplan Nr. 161 ermöglichten Eingriffe darstellen, da für Teile des Plangebietes durch die 1982 beschlossene Innenbereichssatzung Baurecht nach § 34 BauGB bestand. Für diese sind nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dieser Zusammenhang war bei der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes noch rechtlich umstritten und wurde erst mit der Novelle des BauGB von 1998 geklärt.

Am 07.07.2004 wurde daher durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 aufzustellen, um die für den Eingriffs-Ausgleich nicht benötigten Kompensationsmaßnahmen einem anderen Bebauungsplan zuzuordnen, um auf diesem Weg eine Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Nun soll anstelle dieses Änderungsverfahrens ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, um die Maßnahmen dem Ökoko-nto der Stadt Hilden zuzuordnen.

Gemäß Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Hilden ist dem Stadtentwicklungsausschuss der verfahrenseinleitende Beschluss abschließend zur Entscheidung übertragen worden. Die Entscheidung über die städtebauliche Abwägung (= Abhandlung der Anregungen = Offenlagebeschluss) hat sich der Rat vorbehalten.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine neuen baulichen oder die Nutzung betreffenden Veränderungen für das Plangebiet, die Grundzüge der bestehenden Planung (Bebauungsplan Nr. 161) werden daher nicht berührt. Da die Planung lediglich die Neuordnung der überschüssigen Ökowertpunkte zum Ziel hat, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, und es entstehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Schutzgüter nach §1 Abs. 7 BauGB (Flora, Fauna, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter oder bestehende Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete).

Die im Bebauungsplan Nr. 161 festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden, werden im 2. Änderungsverfahren als Erhaltungsmaßnahmen dargestellt und festgesetzt; hiermit wird die Absicht der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161 umgesetzt und lediglich textlich und zeichnerisch neu gefasst. Die im Bebauungsplan Nr. 161 nicht durchgehend festgesetzte Wiederanpflanzungsverpflichtung für alle Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen wird in der Änderungsplanung textlich ergänzt.

Der auf Flurstück Nr. 30 der Flur 33 der Gemarkung Hilden bestehende landwirtschaftliche Betrieb erhält nach § 1 Abs. 10 BauNVO erweiterten Bestandsschutz, so dass Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Anlagen zulässig sind. Die Erweiterung des genehmigten Tierbestands ist damit nicht verbunden. Dieser erweiterte Bestandsschutz wird festgesetzt, da der Betrieb in seinem Bestand und seiner Wirtschaftlichkeit bestehen können soll, im übrigen Plangebiet aber keine Geruch emittierenden neuen Nutzungen entstehen sollen. Hiermit wird die Planungsabsicht im Bebauungsplan Nr. 161 textlich neu gefasst, in dem festgesetzt wurde: "In dem MDII-Gebiet 1 sind gemäß § 9 Absatz 5 und 9 BauNVO nur Wohnungen sowie landwirtschaftliche Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, jedoch keine weiteren Stallungen) zulässig".

Aus diesen Gründen kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 nach §13 BauGB als vereinfachte Änderung aufgestellt und durchgeführt werden.

Im vereinfachten Änderungsverfahren sind die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger, die Umweltprüfung, der Umweltbericht und sonstige umweltrelevanten Aussagen nach §13 Abs. 2 und 3 nicht erforderlich. Der Planentwurf wird nach §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange werden informiert und es wird ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Um die durchgeführten, jedoch zum Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu bewerten, musste die ökologische Wertigkeit der Eingriffsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen neu berechnet und diese zueinander ins Verhältnis gesetzt werden. Die Bilanzierung der Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen wurde der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann zur Prüfung vorgelegt, die ihr zugestimmt hat.

Die Gesamtbilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde am 07.07.2004 dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt. Im Folgenden werden daher nur eine Zusammenfassung der Ergebnisse sowie eine Änderung erläutert, die sich zwischenzeitlich ergeben hat.

Bilanzierung der Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen
Berechnung der zusätzlich erzielten Ökowertpunkte (=Überkompensation):

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für einen Eingriff wurden nach einer Wertetabelle (Verfahren nach Fröhlich/ Sporbeck) in „Ökowertpunkten“ berechnet. Für die neue Berechnung dieser Wertpunkte wurde die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 161 zugrunde gelegte Punktetabelle verwendet. Die Wertigkeit des damals aufgenommenen Bestandes wurde gegen die der ermöglichten Eingriffsmaßnahmen sowie der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen aufgerechnet:

Aus der Bilanzierung von Bestandswert und Planungswert der tatsächlich bestehenden Eingriffsflächen ergeben sich 18.055 Punkte Defizit, die auszugleichen sind.

Durch die Umgestaltung der Kompensationsflächen werden 112.307 Punkte Gewinn erwirtschaftet.

Es ergibt sich daher ein Überschuss von 94.252 Punkten, die für andere Baumaßnahmen genutzt werden können.

Die Ausgleichsfläche IV, im Bestand 1995 eine Grünbrache mit größerem Gehölzbestand, wurde mit Heckensträuchern bepflanzt. Da sie von Privatgrundstücken eingeschlossen ist, kann ihre regelmäßige Pflege nicht gewährleistet werden. (siehe beiliegende Karte "Fläche IV"). Es wurde daher beschlossen, die Fläche IV (550m²) an anliegende Grundstückseigner zu verkaufen, um sie zu Hausgärten umzugestalten. Sie wird dadurch nach dem Punktesystem an ökologischem Wert verlieren, da Heckenanpflanzungen mit 17 Punkten/m² bewertet werden, Hausgärten dagegen nur mit 6 Punkten:

$$\begin{array}{r} 9.350 \text{ Wertpunkte des Bestands / Fläche IV} \\ - \underline{3.300 \text{ Wertpunkte nach Umgestaltung in Hausgärten}} \\ = 6.050 \text{ Wertpunkte auf Fläche IV} \end{array}$$

In der Gesamtbilanz bedeutet dies:

$$\begin{array}{r} 94.252 \text{ Punkte Überschuss} \\ - \underline{3.300 \text{ Wertpunkte Defizit auf Fläche IV}} \\ 90.952 \text{ Punkte Überschuss im gesamten Plangebiet} \end{array}$$

Nach Abzug des Defizits können 90.952 Punkte (Berechnung nach dem Verfahren von Fröhlich/Sporbeck) dem Ökokonto zugeschlagen werden.

G. Scheib