

Der Bürgermeister

Hilden, den 27.06.2007
AZ.: IV/61.1 - 161,2.v.Ä. Bp



Hilden

WP 04-09 SV 61/166

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan 161, 2. vereinfachte Änderung für den Bereich Elb; hier:
1. Abhandlung der Anregungen; 2. Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	08.08.2007			
Rat der Stadt Hilden	19.09.2007			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die eingegangenen Anregungen wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des BUND Landesverband NW, Ortsgruppe Hilden vom 18.06.2007

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligungsrechte werden durch das Offenlageverfahren und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im aktuellen Verfahren gewahrt. Die Neubilanzierung ist, wie in der Sitzungsvorlage zur Offenlage dargestellt, durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann geprüft und bestätigt worden.

Die Zuordnung von Ökopunkten, die aus den für das Plangebiet nicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gewonnen wurden, zum Ökokonto der Stadt Hilden dient zum naturschutzrechtlichen Ausgleich von Baumaßnahmen, die durch andere Bebauungsplanverfahren ermöglicht werden.

1.2 Schreiben des Herrn Ferry Storm (und Mitunterzeichnender), Eingang 29.03.2007

Den Grundstücken Elb 60, 60A, 62, 64, 66, 68, 70 wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nach entsprechenden Verhandlungen mit der Stadt Hilden die Möglichkeit gegeben, aus der Ausgleichsfläche III einen Streifen von bis zu 10m Tiefe entlang ihrer nördlichen Grundstücksgrenze zu kaufen und in Hausgärten umzuwandeln.

Die zulässige Nutzung soll entsprechend der textlichen Festsetzungen zur Nutzung unüberbaubarer Grundstücksflächen im Bebauungsplan Nr. 161 vertraglich festgelegt werden.

2. die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161

gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07. 1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie der § 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der zzt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

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".

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 09.07.2007 zugrunde."

(G. 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:

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 damals geplanten und mittlerweile realisierten Eingriffe erzielt. Ziel der 2. vereinfachten Änderung ist, die als Ausgleich für die Eingriffe nicht benötigten Ausgleichsmaßnahmen dem Ökokonto der Stadt Hilden zur Kompensation anderer Eingriffe zuzuordnen, um auf diesem Weg eine Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen.

Nach der Offenlage haben sich noch einige Änderungen ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren:

Die Gesamtbilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde am 07.07.2004 dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt. Mit dem Offenlagebeschluss wurde dem Stadtentwicklungsausschuss am 14.02.2007 die Neuberechnung der ökologischen Wertigkeit der Eingriffsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen in Kurzform noch einmal erläutert. Es ergaben sich 90.952 Punkte Überschuss im gesamten Plangebiet. Hierbei war die Umwandlung der ehemaligen Ausgleichsfläche IV in Hausgärten bereits berücksichtigt.

Zwischenzeitlich ist am 29.03.2007 ein Schreiben einiger Anwohner der Elb eingegangen (siehe Abhandlung Nr. 1.2), in dem diese beantragen, die Fläche III oder eine Teilfläche daraus zu mieten, zu kaufen oder zu pachten, um diese in Gartenflächen umzuwandeln (analog der ehemaligen Ausgleichsfläche IV). Im Gegensatz zur Ausgleichsfläche IV, deren Pflege aufgrund der schlechten Begehrbarkeit schwierig war, gibt es solche Probleme bei der Fläche III nicht. Bereits durch die Umwandlung eines Streifens von 5m Tiefe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Antragsteller in Hausgartenflächen fallen Strauchhecken auf ca. 40m Länge fort.

Um den durch eine mögliche Umwandlung der Fläche in Hausgärten stattfindenden Ausfall an Ökopunkten für das Ökokonto zu bilanzieren, wurde alternativ untersucht, eine Streifen von 5m oder 10m Tiefe aus der Ausgleichsfläche den Anliegern zur Verfügung zu stellen; dies entspricht einer Fläche von insgesamt 456,5 m² bzw. 906,0 m² Fläche.

Bei Umwandlung des entsprechenden Teiles der Ausgleichsfläche III in Hausgartenflächen ergeben sich folgende Werte in der Ökobilanz.

Es wird bewertet: extensiv genutzte Obstwiese /
 Wiese mit größerem Gehölzbestand mit 17 Punkten,
 Hausgarten mit 6 Punkten
pro m² Fläche.

Es entfallen somit bei einer Fläche von
 456,5 m² = 5021,5 Punkte,
 906,0 m² = 9966,0 Punkte.¹

Bisher ergaben sich 90.952 Ökowertpunkte Überschuss im gesamten Plangebiet, bei Abzug der o.a. Werte ergeben sich

85930,5 Punkte bzw. 80986,0 Punkte Überschuss in der Endbilanz.

Hiermit entfielen also noch einmal ein erheblicher Anteil der Punkte, die der Kompensation von Eingriffen aus anderen Bebauungsplänen dienen sollten.
Die Antragsteller sind auch bereit, die ganze Fläche (4612 m²) zu übernehmen. Hiermit würden 50.732 Punkte entfallen, also nur noch 40.220 Punkte Überschuss dem Ökokonto zugute kommen. Diese Variante wird verwaltungsseitig abgelehnt.

¹ (Berechnung der Ökowertpunkte nach der Methode Fröhlich / Sporbeck)

Weiterhin sind der Sitzungsvorlage die Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben des Kreises Mettmann und der Stadt Düsseldorf zur Kenntnisnahme beigelegt, die aber zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 161 keine Anregungen mehr vorbringen.

Sonstige Änderungen nach der Offenlage:

Die im Bebauungsplan Nr. 161 nicht durchgehend festgesetzte Wiederanpflanzungsverpflichtung für alle Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen wird in der Änderungsplanung durch Angabe der mindestens zu pflanzenden Gehölzqualität textlich ergänzt. Nach der Offenlage wurden die Wiederanpflanzungsverpflichtungen in den Textlichen Festsetzungen 2 und 5 klarer formuliert. Zudem wurde die Größenbindung zu pflanzender Gehölze in den Textlichen Festsetzungen 3.4 und 3.5 korrigiert (entsprechend dem ursprünglichen Text in Bebauungsplan Nr. 161 sollen Gehölze in der Größe 100 - 150 cm gepflanzt werden).

In der textlichen Festsetzung Nr. 9 ist festgesetzt, dass in einem Radius von 100m um die gekennzeichneten Emissionspunkte (Geruch) der landwirtschaftlichen Betriebe sonstige Wohngebäude sowie Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) nicht zulässig sind. Es wird ergänzt, dass dieser Nutzungsausschluss entfällt, sobald der jeweils maßgebliche landwirtschaftliche Betrieb seine Geruch emittierenden Tätigkeiten dauerhaft aufgibt bzw. der landwirtschaftliche Betrieb gänzlich eingestellt wird (nach §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Redaktionelle Änderung: In der Planzeichnung und der Legende wurde der schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 161 beabsichtigte Erhalt einzelner Bäume zeichnerisch eindeutig gefasst.

G. Scheib