

Der Bürgermeister

Hilden, den 24.07.2007

AZ.: IV/61.1



Hilden

WP 04-09 SV 61/169

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung (VEP Nr. 8) für den Bereich Lehmkuhler Weg / Richrather Straße; hier: 1. Abhandlung der Anregungen; 2. Beschluss des Durchführungsvertrages; 3. 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. zu den Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben des Forstamtes vom 15.05.2007

Die Information, dass die Belange des Waldes berücksichtigt seien und keine weiteren Bedenken vorgetragen würden, wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um verbindliche Regelung der Ersatzaufforstung im Durchführungsvertrag wird nachgekommen.

Die 0,5 ha große Ersatzaufforstung findet nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auf den Flurstücken 43 und 387 in der Flur 9, Gemarkung Hilden, statt.

1.2 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes vom 22.05.2007

Es bestehen weiterhin grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung. Der Bitte nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes wird nachgekommen. Die Entwässerungsgenehmigung wird noch beantragt. Einzelheiten dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

1.3 Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau vom 01.06.2007

Der Forderung nach Freihaltung des Sichtdreiecks an der Kreuzung Richrather Straße/Lehmkuhler Weg wird nachgekommen. Die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung hierzu wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt.

1.4 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 05.06.2007

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Wasserwirtschaft

Es werden unter Verweis auf die Stellungnahme vom 15.01.2007 keine weiteren Anregungen vorgebracht.

1.5 Schreiben der Stadt Langenfeld vom 24.05.2007

Hinsichtlich der Feststellung, die Stellungnahme vom 11.12.2006 gelte unverändert, wird auf die entsprechende Abhandlung zur Vorbereitung auf den Offenlagebeschluss vom 25.04.2007 verwiesen.

Der Anregung hinsichtlich einer Umformulierung des maximal zulässigen Flächenanteils des Randsortimentes wird nachgekommen. Der Begriff „Non-Food“, der auch z.B. Drogeartikel und Haushaltswaren umfasst, wird gestrichen. Eine positive Sortimentsdefinition wird für den SB-Markt vorgenommen. Das Randsortiment für den SB-Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt wird jeweils auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Der Anregung, die Bezeichnungen „Lebensmittelmarkt“ und „Getränkemarkt“ in den Bau- fenstern zu platzieren, wird nachgekommen.

1.6 Schreiben des Kreises Mettmann vom 15.06.2007 und 25.07.2007

Umweltamt – Untere Landschaftsbehörde

Fauna: Es wird hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen auf die Abhandlung zur Vorbereitung auf den Offenlagebeschluss vom 25.04.2007 verwiesen.

Bei der Begehung im Rahmen der Biotoptypenkartierung für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden keine besonderen avifaunistischen Vorkommen beobachtet. Im vorliegenden Fall ist zudem aufgrund der isolierten Lage der Gehölze im Siedlungsbereich und der starken anthropogenen Überformung (Verkehrslärm, intensive Bebauung, innenstadtnahe Lage) nicht mit geschützten Arten zu rechnen.

Insoweit wurde eine separate ornithologische Untersuchung als nicht erforderlich erachtet und die Beschreibung auf Grundlage der aus den Biotoptypen und sonstigen bestimmten Faktoren ableitbaren faunistischen Besiedlungspotentiale vorgenommen.

Eingriffsregelung: Der Anregung nach Benennung bzw. Kennzeichnung der externen Ausgleichsfläche im LBP wurde nachgekommen. Eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde durchgeführt. Ein Teil (3.200 Werteinheiten) der notwendigen externen Kompensation kann durch die Anlage von Gehölzpflanzungen auf einer 800 m² großen Fläche erfolgen. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird auf den Flurstücken 43 und 387 in der Flur 9, Gemarkung Hilden südlich der Straße Am Flaussenberg realisiert. Das Restdefizit von 5.532 Werteinheiten wird über das Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen. Für den Ausgleich des Defizits in Höhe von 5.532 Punkten (NRW-Verfahren) werden 16.596 Punkte (Methode Ludwig) bereitgestellt. Hierzu wird das Guthaben aus der Ausgleichsmaßnahme Kesselsweier herangezogen.

Umweltamt – Untere Wasserbehörde

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde

Der Anregung zur Änderung der Festsetzung zur Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs wird nicht gefolgt. In der mit dem Kreis abgestimmten Maßnahme am Weidenweg wurden Bäume über einer Erdandeckung von 1,0 bis 1,20 m Tiefe gepflanzt. Insofern wird von einer Verträglichkeit der festgesetzten Maßnahme mit der Abdichtungsfolie ausgegangen.

Im Rahmen der Pflanzarbeiten besteht zudem z.B. die Möglichkeit eines besonderen Schutzes der Folie im Bereich der Wurzeln (Wurzelschutzfolie).

Die Anregung wird aber insofern aufgegriffen, als ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen wird, wonach bei Pflanz- und Bauarbeiten dafür Sorge zu tragen ist, die über der Altablagerung verlegte Abdichtungsfolie nicht zu beschädigen.

Kreisgesundheitsamt

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

1.7 Schreiben des BUND vom 18.06.2007

Es wird grundsätzlich auf die Abhandlung zur Vorbereitung auf den Offenlagebeschluss vom 25.04.2007 verwiesen, da die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen erneut eingereicht wurden.

Die Begründung legt in ausreichender Weise dar, welche Planungsziele die Stadt mit dem Bebauungsplan verfolgt.

Hinsichtlich des Garagenhofs wird darauf hingewiesen, dass die neu geplanten Garagen als Ersatz für die derzeit im Bereich der geplanten Märkte stehenden Garagen errichtet werden.

Bei der Begehung im Rahmen der Biotoptypenkartierung für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden keine besonderen avifaunistischen Vorkommen beobachtet. Im vorliegenden Fall ist zudem aufgrund der isolierten Lage der Gehölze im Siedlungsbereich und der starken anthropogenen Überformung (Verkehrslärm, intensive Bebauung, innenstadt-nahe Lage) nicht mit geschützten Arten zu rechnen.

Insoweit wurde eine separate ornithologische Untersuchung als nicht erforderlich erachtet und die Beschreibung auf Grundlage der aus den Biotoptypen und sonstigen bestimmten Faktoren ableitbaren faunistischen Besiedlungspotentiale vorgenommen.

Die Größe der Parkplatzfläche richtet sich nach den gängigen Stellplatzbedarfsuntersuchungen der jeweiligen Marktbetreiber. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der Kundenverkehr zweier Betriebe aufgenommen werden muss. Es handelt sich vor diesem Hintergrund um eine marktübliche Stellplatzgröße.

Hinsichtlich der Ausführungen zum Thema Altlast ist anzuführen, dass es aufgrund des großen Volumens nahezu unmöglich ist, die ehemalige Deponie komplett auszukoffern. Das Sanierungskonzept ist mit dem zuständigen Kreis Mettmann abgestimmt und stellt die angebrachte Methode zum verantwortungsvollen Umgang mit dem Problem dar. Eventuell später auftretende Schadstoff-Austritte und deren Kostenübernahme sind zwar nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die zwischen Kreis Mettmann und Investor vertraglich geregelte Haftungsfreistellung ist aber ein bei derartigen Grundstückskäufen üblicher Sachverhalt. Über die im Rahmen der Projektrealisierung vorzunehmende Sanierung hinausgehende zukünftige Sanierungsverpflichtungen werden damit ausgeschlossen.

Die Belange des Schutzgutes Boden sind im Verfahren ausreichend berücksichtigt worden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass laut Altlastengutachter die vorhandene Schadstoffkonzentration im Grundwasser so gering ist, dass eine Grundwassersanierung nicht erforderlich ist. Durch die vorgesehenen Maßnahmen der Abdeckung und Versiegelung wird verhindert, dass weitere Schadstoffe ins Grundwasser eindringen und so die dortige Konzentration erhöhen. Zuletzt wurden regelmäßige Untersuchungen durch die Untere Bodenschutzbehörde durchgeführt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine weitere Grundwasseruntersuchung geplant.

Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann die nun angestrebte Sanierung in dieser Form gefordert hat. Weitergehende Auskoffierungen o.ä. wurden nicht verlangt. In diesem Zusammenhang ist auf den 19. Sachstandsbericht des Dezernats V des Kreises Mettmann aus dem Jahr 2004 zu verweisen, der diese Aussagen so trifft.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

Eine wärmetechnische Optimierung nach den gültigen gesetzlichen Vorgaben wird im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt.

1.8 Schreiben des Herrn Rainer Wagner vom 13.06.2007

Hinsichtlich der befürchteten Überlastung des Kanalsystems wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser unter der Richrather Straße hindurchzuführen und auf dem Flurstück 144, Flur 19, Gemarkung Hilden zur Versickerung zu bringen ist. Die Einzel-

heiten werden in einem Entwässerungskonzept geregelt und mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

Die Ein- und Ausfahrt kann nicht über die Richrather Straße erfolgen, da es sich um eine Landesstraße handelt und der zuständige Straßenbaulastträger (Straßen NRW) dies mit Stellungnahme vom 12.01.2007 ausgeschlossen hat. Die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die vorhandenen Straßen und Kreuzungspunkte wurde durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen.

2. den Durchführungsvertrag in der Fassung vom ;
3. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung (VEP Nr. 8) gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zzt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der zzt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 486 und 427 in Flur 21 der Gemarkung Hilden, im nordöstlichen Eckbereich von der Richrather Straße und dem Lehmkuhler Weg.

Dem Satzungsbeschluss liegen die Entscheidungsbegründung und der Umweltbericht vom 24.07.2007 zugrunde.“

(G. Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung (VEP Nr. 8) wurde am 16.8.2006 durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses eingeleitet.

Die gesamte Fläche wurde in den 1950er Jahren ausgeküst. In der Folgezeit wurde der Bereich bis 1960 mit Bauschutt und Hausmüll verfüllt, weshalb das Plangebiet heute im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 6568/1 Hi als Altablagerung „Lehmkuhler Weg Nord“ geführt wird.

Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich ein Garagenhof sowie Gärten bzw. Gartenbrachen.

Der Osten des Plangebiets stellt eine Waldfläche dar. Auslöser für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist das Vorhaben eines privaten Investors, auf dieser Fläche einen Lebensmittelmarkt sowie einen Getränkemarkt inkl. Stellplatzanlage zu errichten.

Eine derartige Nutzung steht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden und entspricht somit den Zielen der Hildener Stadtentwicklung. Zur Umsetzung ist allerdings die Schaffung aktuellen Planungsrechtes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung wird in der Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 8 aufgestellt. Dieser wird durch das Planungsbüro StadtUmBau, Kevelaer, erstellt.

Im Dezember 2006/Januar 2007 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Januar 2007 wurde die entsprechende Bürgeranhörung durchgeführt.

Dem schloss sich aufgrund der eingegangenen Anregungen eine Phase der Planüberarbeitung an.

Im April 2007 erfolgte der Offenlagebeschluss durch den Rat der Stadt Hilden, die Offenlage selbst fand in der Zeit vom 14.05. bis zum 18.06. 2007 einschließlich statt.

Ebenso wurde die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die dabei eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung stehen einem Satzungsbeschluss sämtlich nicht entgegen. Die nach der Offenlage vorgenommenen Änderungen betreffen ausschließlich den Vorhabenträger. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus diesem Grund ist eine erneute Offenlage nicht erforderlich.

Die nach der Offenlage geänderte Festsetzung über die erforderliche externe Ausgleichsfläche (auf den Flurstücken 43 und 387 in der Flur 9, Gemarkung Hilden, siehe Anhang) und den Ausgleich des verbleibenden Defizits über das Ökokonto der Stadt Hilden fand in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann statt. Die als Ersatz für die innerhalb des Plangebiets wegfallende Waldfläche erforderliche 0,5 ha große Aufforstung findet ebenfalls auf den Flurstücken 43 und 387 in der Flur 9, Gemarkung Hilden statt.

Damit liegen die Voraussetzungen vor, den Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beschließen sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung (VEP 8) als Satzung zu beschließen und diesen öffentlich bekannt zu machen und damit in Kraft zu setzen.

(G. Scheib)