Der Bürgermeister

Hilden, den 20.04.2011
AZ.: IV/61.1-Hol/St

WP 09-14 SV 61/092

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 38B mit der 43. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Bredharter Heide/ Krabbenburg/ Südfriedhof: Beschluss zur Wiederaufnahme der Bauleitplanverfahren

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2011

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2011

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung die Planverfahren zur 43. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 38B fortzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	Ja (Erläuterung unter dem Punkt Finanzierung)			
Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht-aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Die Deckung ist gewährleistet durch:

Kostenträger	**Bezeichnung**	**Konto**	**Bezeichnung**	**Betrag €**

Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)

Finanzierung:

Vermerk Kämmerer

Im Haushaltsplan 2011 ist für das Jahr 2012 unter Berücksichtigung von Nachkaufpreiszahlungen und des Wertes des Grundstückes laut Anlagenbuchhaltung ein Erlös von 1 Mio. € eingeplant.
Sollte der Fachausschuss das Verfahren nicht fortführen, so hätte dieses erheblichen Einfluss auf die bestehende Finanzplanung.

gesehen Klausgrete

Erläuterungen und Begründungen:

Im Folgenden wird, wie bereits in der Sitzungsvorlage WP 04-09 SV 61/164 zum Stadtentwicklungsausschuss am 08.08.2007, die Historie des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 38B erläutert, ergänzt um das Verfahren zur 43. Flächennutzungsplanänderung:

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 15.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38B mit der 43. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Das Ziel der Planung war, eine nicht mehr benötigte Friedhofserweiterungsfläche (im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt) für eine Wohnbebauung zu verwenden und die Neubebauung an die in der Umgebung vorhandenen Baustrukturen anzupassen.

In seiner Sitzung am 27.09.2006 beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38B auf der Basis des damaligen städtebaulichen Entwurfes D (WP 04-09 SV 61/122) fortzuführen.
Dieser beschlossene Entwurf enthielt insgesamt 16 neue Baumöglichkeiten, acht Doppelhaushälften und acht einzeln stehende Gebäude. Die Doppelhäuser waren dabei II-geschossig vorgesehen, die Einzelhäuser I-geschossig. Die neuen Gebäude orientierten sich an den vorhandenen Straßen Zur Bredharter Heide und Krabbenburg. Auf diese Weise ergänzten sie die dortigen Strukturen. Gleichzeitig wurde hierdurch der zusätzliche neue Erschließungsaufwand mit maximal zwei privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen minimiert.

Im Januar 2007 fand sowohl für den Bebauungsplan als auch für die Flächennutzungsplanänderung die Bürgeranhörung statt. Die 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde im Februar/März 2007 durchgeführt. Dabei wurde seitens des Kreises Mettmann die Problematik „Nähe des Plangebietes zur A3“ angesprochen.

Das daraufhin im April 2007 beauftragte Ingenieurbüro Peutz teilte am 24.04. mündlich und am 25.04. per Mail mit, dass die durch die A3 erzeugten Lärmemissionen die zulässigen Grenzwerte im Allgemeinen Wohngebiet (WA) erheblich überschreiten (bis zu 7,2 dB(A) am Tag und 12,6 dB(A) in der Nacht) und somit der beschlossene städtebauliche Entwurf so nicht umgesetzt werden kann.

Da der Bau oder die Erhöhung einer mehr als 3,5 m hohen Lärmschutzwand entlang der A3 kurz- und mittelfristig nicht realisierbar erschien, kam nach Auffassung der Verwaltung wie auch des Lärmgutachters nur eine grundlegende Änderung des städtebaulichen Entwurfs in Frage, um das Projekt grundsätzlich noch zu realisieren.

Diese Neuplanung, die in der Sitzung vom 08.08.2007 in den Varianten I, II, und III zur Diskussion gestellt wurde, ging von der Überlegung aus, die östlich angeordneten Baukörper als „Schallschutzmauer“ zu errichten, die deshalb als erstes gebaut werden müssten. Die Gebäude sind in Form von kleinen Mehrfamilienhäusern so zu planen, dass es genügend nicht „schutzwürdige“ Nebenräume (Küche, Bad, Toilette, Abstellräume etc.) gibt, die zur „lauten“ Seite des Gebäudes (Osten) orientiert werden können. Die schutzbedürftigen Wohn- und Ruheräume sowie die zugehörigen Freiflächen sind dann zum ruhigen, geschützten Bereich Richtung Westen orientiert.

Alle Varianten erfüllen – laut „Schalltechnischer Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz – die Anforderungen an den Lärmschutz im Rahmen einer städtebaulichen Abwägung, da nunmehr die zulässigen Belastungsgrenzen in den zu schützenden Frei- und Erholungsflächenflächen bis maximal 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Dies entspricht den Grenzwerten Dorf- und Mischgebieten, wo auch gesundes Wohnen gewährleistet ist. Die Richtwerte für „normales“ WA werden jedoch weiterhin in den Freiflächen – wie fast überall in Hilden – um bis zu 5 dB(A) überschritten. In Ausnahmefällen kann aber eine solche Überschreitung städtebaulich begründet und somit akzeptiert werden.

Alle Entwürfe sehen im nordwestlichen Teil des Plangebietes weiterhin eine Einfamilienhausbebauung entlang der Straßen Zur Bredharter Heide und Krabbenburg vor. Die Gebäude sind eingeschossig, sie haben ein ausbaubares 45° Dach in Traufstellung parallel zur Straße und können als Einzel - oder Doppelhäuser gebaut werden. Die Zahl der Wohneinheiten (WE) bewegt sich hier zwischen 6 und 8 WE. Die Firsthöhen (FH) werden bei allen Gebäuden 68.00m ü. NN nicht überschreiten.
Im Bebauungsplan würden für diesen Bereich keine all zu engen Festsetzungen getroffen, um einer weitgehend individuellen Bebauung keine Fesseln anzulegen.
Anders verhält es sich mit dem östlichen Teil des Plangebietes. Um hier sicherzustellen, dass die aufgrund der von der A3 ausgehenden Emissionen erforderlich gewordenen Planungs- und Baumaßnahmen eingehalten werden, wären über die textlichen Festsetzungen entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan zu machen. Die Anzahl der Wohneinheiten im Bereich der kleinen Mehrfamilienhäuser ist abhängig vom Entwurf und bewegt sich zwischen 20 – 37.

Die städtebaulichen Kennwerte mit einer Erläuterung sowie auch die Pläne zu den drei Varianten sind dieser Sitzungsvorlage nochmals beigefügt und als Gestaltungsvorschläge und –beispiele seitens der Verwaltung zu betrachten, wie die Planung weitergeführt werden könnte.

Im Stadtentwicklungsausschuss von 2007 wurde die Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf letztlich vertagt, da man den Abschluss des Gerichtsverfahrens in Sachen CO-Pipeline abwarten wollte.
Auch eine Entscheidung über die im August/ September 2007 bereits offen gelegene Flächennutzungsplanänderung wurde aus diesem Grund verschoben.

Bezüglich des Gerichtsverfahrens zur CO-Pipeline wurde am 25. Mai diesen Jahres ein Urteil gesprochen. Inhalt des Urteils ist, dass das Planfeststellungsverfahren um das Thema Erdbebensicherheit ergänzt werden muss. Dieses wird schätzungsweise ein weiteres Jahr in Anspruch nehmen. Und auch dann ist eine Entscheidung fraglich, ob Bayer die Leitung wirklich in Betrieb nehmen kann und wird. Auf Grund der Unabsehbarkeit des Zeitraumes bis eine endgültige Entscheidung erfolgen wird, empfiehlt die Verwaltung, die Bauleitplanverfahren wieder aufzunehmen.

Das Stadtentwicklungskonzept von 2010 trifft zu dem Planbereich folgende Aussagen:
In der Erreichbarkeitsanalyse wird das Gebiet größtenteils als C-Lage qualifiziert, was heißt, dass nur mindestens die Hälfte der Versorgungsansprüche von Familien, 1-/2 Personenhaushalte und Senioren in hinreichender Entfernung gedeckt werden können. Der nördliche Bereich des Gebietes ist immerhin für 1-/2 Personenhaushalte eine B-Lage mit einer hinreichenden Versorgung.
Die Lärmbelastung der Straße wird wegen der in der Nähe befindlichen A 3 hoch bewertet, trotzdem ist das Image der Wohnlage gut und die Wohnbaupreise hoch. Das heutige stadtökologische Potenzial wird als hoch bewertet und das Potenzial für ein soziales Betriebsmodell ist gegeben. Die Berechnung der Kosten- und Einnahmebilanzierung ergab je Wohneinheit eine ausgeglichene Bilanz. Insgesamt empfiehlt das Konzept den nördlichen Bereich nach Einzelfallentscheidung (je nach Entwurf) zu bebauen und den südlichen Bereich als Reservefläche vorzuhalten.

Was trotzdem für eine Bebauung der Fläche spricht, ist die Tatsache, dass sie sich – im Gegensatz zu vielen besser bewerteten Flächen – in städtischem Besitz befindet und daher leichter mit sozialen und/ oder ökologischen Projekten überplant werden könnte. Zudem ist in Hilden als Stadt der kurzen Wege keine der untersuchten Flächen als unbebaubar auf Grund der Lage eingestuft worden.

Sollten die Planverfahren weitergeführt werden, wäre als nächster Schritt aus Sicht der Verwaltung eine erneute Bürgeranhörung notwendig, da die damals den Bürgern vorgestellte Planung auf Grund der Lärmproblematik im östlichen Bereich grundlegend geändert werden müsste.
Im Anschluss könnten dem Stadtentwicklungsausschuss unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Bürgeranhörung erneut Planungsvarianten vorgestellt werden, um zu entscheiden auf welcher Grundlage das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden soll.
Gleichzeitig könnte das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung mit der Beschlussfassung weitergeführt werden, da hier inhaltlich keine Änderungen notwendig sind.

Horst Thiele