Übersicht

Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 22.10.2020
AZ.: IV/61.1-Lange/Hol_204A-VEP22

WP 20-25 SV 61/005

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP22) für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus): Abhandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage Zustimmung zum Durchführungsvertrag Satzungsbeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Linke			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Personelle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	18.11.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	09.12.2020	Entscheidung

Anlage 1: Stellungnahmen der TöB und Behörden
Anlage 2: Stellungnahmen Änderung Aufforstung
Anlage 3: Stellungnahmen Öffentlichkeit
Anlage 3a: Liste Öffentlichkeit
Anlage 4: Protokoll Bürgeranhörung
Anlage 4a: Bürgeranhörung Anwesenheitsliste
Anlage 5: Durchführungsvertrag (DV) Entwurf
Anlage 5a: DV Lageplan (Anlage 1)
Anlage 5b: DV Projektplan (Anlage 2)
Anlage 5c: DV Verkehrlicher Erschließungsplan (Anlage 3)
Anlage 5d: DV Maßnahmenblatt Ersatzaufforstung (Anlage 4)

Hilden

Der Bürgermeister

Anlage 5e: DV Genehmigung Erstaufforstung (Anlage 5)
Anlage 5f: DV Entwässerung (Anlage 6)
Anlage 6: Begründung
Anlage 7: Umweltbericht
Anlage 8: Textliche Festsetzungen
Anlage 9: Planzeichnung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. dass zu den parallel zur Offenlage durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zu nehmen ist:

1.1 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, Abt. 4: Planungen Dritter vom 12.05.2020

a. Schreiben der Regionalniederlassung Niederrhein, Abt. 4

Seitens des Landesbetriebs Straßen wird auf deren bisher im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen, deren Stellungnahmen zum parallelen Verfahren der 52. Änderung des FNP, sowie deren Nachricht vom 04.11.2019 und die dort angefügte Stellungnahme der Projektgruppe Autobahn für die A46 verwiesen. Die in der Stellungnahme der Projektgruppe aufgeführten Punkte seien zu beachten. Auf die Forderung der Freihaltung entsprechender Flächen für die Bundesautobahn wird nochmals hingewiesen.
Unter Bezugnahme der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen vom 27.03.2020 zur Änderung des FNP wird vorgetragen, dass sich der steigende Trend der Verkehrszahlen fortsetzen würde. Gegenüber der bundesweiten Verkehrsprognose 2030 sei der Verkehr im Umfeld der Planung in erheblichem Maße gestiegen und überzeichnet die damals erwarteten Zahlen für 2030 in 2018 bereits mit mehr als 7000 Kfz/24h.
Auch in den Jahren von 2015 – 2018 seien die Verkehrszahlen an den betroffenen Knotenpunkten nochmals angestiegen. Ein abnehmender oder stagnierender Trend, wie im Gutachten angenommen, sei daher aus Sicht der Niederlassung nicht zu erkennen. Es bestünden daher weiterhin Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
In der Stellungnahme des Landesbetriebes wird ein abnehmender oder stagnierender Trend der Verkehrsentwicklung als nicht erkennbar dargestellt und daraus folgernd werden Bedenken gegen das Vorhaben erhoben. Herangezogen dazu wird die Verkehrsentwicklung bis 2018.
Die für das Verkehrsgutachten zugrundeliegende Verkehrszählung fand 2018 statt. Für 2015 lag eine Verkehrsuntersuchung vor, deren Ergebnisse mit eingearbeitet wurden. Beim Vergleich der Werte (Gutachten, Seite 5) ist ersichtlich, dass am für diese Betrachtung maßgebenden Knoten Nordring/Gerresheimer Straße eine Verkehrssteigerung von 1,3 bis 2,1% von 2015 bis 2018 zu verzeichnen ist und sich diese durchweg in „normaler Höhe“ bewegte. Gleichzeitig wird auf Seite 6 des Gutachtens erläutert, warum mit einer stagnierenden Tendenz im Planungsraum zu rechnen ist. Dazu wurde auch die Jahresauswertung von Dauerzählstellen im Bereich der A 46 AK Hilden für 2018 herangezogen. Auf Seite 16 im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass der Knotenpunkt im Bestand bereits sehr stark belastet ist. Eine Schlussfolgerung, dass hier bis 2030, zusätzlich zum Vorhaben, eine relevante Verkehrssteigerung stattfinden soll, ist mit Daten nicht belegbar. Dazu müssten grundsätzlich weitere verkehrserzeugende Vorhaben im Planungsumfeld realisiert werden. Erfahrungsgemäß steigt außerdem bei hoch belasteten Knotenpunkten die Verkehrsmenge nicht mehr an, wenn eine - örtlich unterschiedliche - Sättigung erreicht ist, da sich der Verkehr dann, trotz längerer Wege, über andere Strecken bewegt. Insofern müssen die dargestellten allgemeinen Bedenken, hinsichtlich der Leistungsfähigkeit, zurückgewiesen werden.
Im Sinne der allgemeinen Anmerkung zur Verkehrsentwicklung muss zudem die gesamte wirtschaftliche Entwicklung berücksichtigt bleiben, die derzeit und weiterhin von der Corona-Pandemie überschattet wird. Trotz versprochener zukünftiger Stabilisierungsmaßnahmen geht man derzeit im Verkehrsbereich von einem Rückgang der Verkehrsbelastung aus, die sich erst wieder in einigen Jahren auf den „Vor-Corona-Stand“ einstellen wird. Das belegen Dauerzählstellen auf Autobahnen. Als Indiz dafür sind vergleichbar Autobahnen im hessi-

schen Bereich heranzuziehen, für die etwa nur 75 % der ursprünglichen Belastung erreicht wird, obwohl (eigentlich) die Firmen in der Mehrzahl „normal", bzw. sogar darüber hinaus, arbeiten. Neuere Verkehrszählungen sind erst wieder im 4.Quartal 2020 zu erwarten. Wie dann mit diesen Ergebnissen umgegangen wird, ist derzeit noch offen. Erst 2021 wird der etwaige Umfang eines wirtschaftlichen Rückganges genauer darstellbar sein. Das wird sich dann auch auf die Verkehrsmengen auswirken.
Insofern ist es fachgutachterlich durchweg gerechtfertigt, das im Verkehrsgutachten dokumentierte Szenario für 2030 als die Darstellung des Worst-Cases mit den höchsten Verkehrsmengen anzunehmen. Für die in der Stellungnahme aufgezeigte Verkehrsentwicklung, die darüber hinaus überdurchschnittliche Steigerungen sieht, sind aus fachgutachterlicher Sicht keine hinreichenden Indikatoren erkennbar. Von daher kann mit großer Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass diese Entwicklung so nicht eintreten wird.

b. Schreiben der Projektgruppe Autobahn zur A46 vom 04.11.2019
(unveränderte Fassung der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung)
Es wird erläutert, dass das Bauvorhaben an der A 46 AS Erkrath liegt, welche im Rahmen des Ausbaus des AK Hilden mit ausgebaut werden müsse. Die Prognose 2030 weise bereits ohne das Ausbauvorhaben „Hildener Tor" eine nicht ausreichende Leistungsfähigkeit aus. An der AS Erkrath seien daher auf der Hauptfahrbahn der A46 weitere Parallelspuren bis zum Autobahnkreuz Hilden erforderlich. Weiterhin müssten auch für die Autobahnrampen an der AS Erkrath weitere Fahrspuren optional mit betrachtet werden. Durch den Ausbau des „Hildener Tors" würde diese Situation noch verschärft.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Erläuterungen der Projektgruppe werden zur Kenntnis genommen. Die Forderung, die noch zu erwartenden weiteren Fahrspuren an der BAB 46 und die Anfahrtsrampen optional zu betrachten bzw. in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen, wird nicht entsprochen.
Die zusätzlichen Verkehrsmengen, die durch den Gewerbepark entstehen, sind im Verkehrsgutachten dezidiert benannt und hergeleitet bzw. belegt. Diese betragen insgesamt 1.654 Kfz/24h, mit einem SV-Anteil von 402 Fz/24h. Die Belastung der A 46 im Planungsbereich beträgt ca. 120.000 Kfz/24h. Ohne Umlegung von Verkehrsanteilen in andere Quell-Ziel Relationen außerhalb der A 46 würde der Gewerbepark 1,4 % des Gesamtverkehrsaufkommens der A 46 betragen. Daraus Ansprüche an den Vorhabenträger bezüglich des Ausbaus der BAB geltend machen zu wollen, ist nicht nachvollziehbar. Dieser Wert liegt deutlich innerhalb normaler Toleranzen für prognostizierte Verkehrsmengen.
Die Leistungsfähigkeiten für die BAB Aus- und Zufahrten „Erkrath Nord" und „Erkrath Süd" wurden berechnet. Im Verkehrsgutachten vom November 2019 wird auf den Seiten 11 bis 13 explizit auf die AS Erkrath Nord und Süd eingegangen und diesen, in Auswertung der Berechnungen, eine ausreichende Leistungsfähigkeit attestiert. Auf Seite 19 im Gutachten ist für beide Knotenpunkte festgestellt, dass an den Knotenpunkten ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven vorliegen und hier keine Maßnahmen erforderlich sind. In den im Verkehrsgutachten enthaltenen Anlagen sind darüber hinaus die Verkehrsmengen aller Richtungsströme enthalten und könnten so auch seitens der Projektgruppe Autobahn genutzt werden. Weiterführende Berechnungen, unter Einbeziehung der Verkehrsmengen und deren Entwicklung auf der BAB 46 selbst, sind daher durch den Vorhabenträger nicht zu erbringen.
Die von einem angedachten, späteren Ausbau der BAB46 betroffenen Teilflächen sind südlich der BAB 46 und östlich der Landesstraße (Gerresheimer Landstraße) derzeit nicht bekannt und können seitens des Landesbetriebes aktuell nicht und nicht abschließend konkretisiert werden. Die später benötigten zusätzlichen Flächen außerhalb der Flächen der Bundesrepublik Deutschland auf den südlich gelegenen Fremdgrundstücken ist nicht abgrenzbar. Ob überhaupt Flächen Dritter zwingend benötigt werden, ist für die Stadt Hilden mit derzeitigem Planstand zur Änderung des AK Hilden nebst der Fahrrampen an der AS Erkrath nicht erkennbar und unbestimmt.
Insofern schlägt eine optionale Berücksichtigung in den Festsetzungen zum VBP 204A unter

Würdigung der Planungsabsichten des Landesbetriebs fehl, da im Maßstab des Bebauungsplanes im Bebauungsplan (VBP Nr. 204A) hierfür keinerlei räumlich oder inhaltlich wirksamen Festsetzungen im Vorgriff oder vorsorgend in Abweichung zum derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 204 getroffen werden können. Festsetzungen im Vorgriff oder vorsorgend in Abweichung zu den derzeit rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes 204 oder den Darstellungen des FNP zu treffen, sind zudem planrechtlich nicht haltbar.
Die beabsichtigten Festsetzungen sind mit den aktuell im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 204 getroffenen kongruent bzw. unverändert (Flächen für Wald). Die Festsetzung E1 und Teilflächen der Festsetzung E+A beziehen sich auf bestehende Flächen, die nach LFoG faktisch Wald im Sinne des Gesetzes sind. Eine der Planabsicht des Landesbetriebes Straßen entsprechende vorlaufende Entwidmung der Waldflächen durch Festsetzungen in Bebauungsplan ist weder planbegründet noch rechtlich umsetzbar. Von daher wird der Forderung nicht gefolgt.

Die Projektgruppe erläutert, dass der Ausbau des AK Hilden im vordringlichen Bedarf des BVWP's 2030 vorgesehen sei. Es gälte zwingend, dass die Anbauverbotszonen von 40m für die A46 incl. der Autobahnrampen einzuhalten seien. 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. Die bestehende Waldfläche sei 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 müsse. Sie sei daher aus möglichen B-Plan- Festsetzungen herauszunehmen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Die Forderungen, dass die Festsetzungen „Wald" im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 204A zurückgenommen wird bzw. Festsetzungen zum Erhalt etc. nicht getroffen werden, wird nicht entsprochen.
Die derzeit rechtswirksamen Festsetzungen im Bebauungsplan 204 sind als Flächen für Wald festgesetzt. Einer Änderung im Vorgriff einer Planungsabsicht des Landesbetriebes Straßen kann nicht gefolgt werden, da die Planungsabsicht derzeit unkonkret ist und in einem späteren und gesondertem fachrechtlichen Verfahren (Planfeststellung) geregelt werden muss.
Des Weiteren würde die Stadt planrechtlich aufgefordert, die heutige eindeutige und über die Untere Forstbehörde festgestellte 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

Die Projektgruppe verweist des Weiteren auf die nach ihrer Auffassung fehlerhafte Darstellung / Bezeichnung in der Legende der Unterlage 200995_plan_1Toeb_final.pdf bzgl. hingewiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Der Hinweis wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung war für die Beteiligung der Behörden bereits an entsprechender Stelle der Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen (Anbauverbotszone) angepasst und richtiggestellt, ebenso wie die Darstellung der Lage der Grenze der Anbauverbotszone zur Bundesautobahn BAB 46 in den zeichnerischen Festsetzungen (Entwurf Bebauungsplan).

1.2 Schreiben der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf vom 11.05.2020

Seitens der IHK wurde geäußert, dass gegen den Bebauungsplan seitens der IHK keine Bedenken oder Hinweise bestehen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird für den Bebauungsplan inkl. der textlichen Festsetzungen sowie in den Entwurf der Begründung gemäß der bisherigen Planung fortgeführt.

1.3 Schreiben der GASCADE Gastransport GmbH vom 13.05.2020

Mit der Stellungnahme vom 13.05.2020 wird mitgeteilt, dass die Stellungnahme mit Schreiben vom 20.03.2019 (Vorgangsnummer 2019.01341) weiter aufrecht gehalten wird.

Die Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH mit Schreiben vom 20.03.2019 hatte folgenden Inhalt, zu dem die folgenden Behandlungsvorschläge formuliert werden:

Seitens dieses Trägers öffentlicher Belange wurde erläutert, dass sie auch im Namen und im 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.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass 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 in der Begründung sowie den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen 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. Des Weiteren wurden keine Bedenken geäußert.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die in dem Merkblatt der Betreiber aufgeführten Punkte sind bereits in die Planung zum Entwurf eingeflossen und dort berücksichtigt, wie z.B. Schutzstreifen, Mindestabstände, das Freihalten von Bewuchs, Unzulässigkeiten für bauliche Anlagen oder bei Annäherung durch den Bau bauliche Anlagen etc. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken geäußert werden.

1.4 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 15.05.2020

Es wird erläutert, dass die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung nicht betroffen seien. In Bezug auf den vorliegenden Planentwurf würde insoweit Stellung bezogen, als dass keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen würden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme in Bezug auf die Belange des Handwerks wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 18.05.2020

Seitens des Dezernates wurde klargestellt, dass Luftbilder und anderen historische Unterlagen Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel liefern. Eine entsprechende Karte wurde beigefügt. Es wurde empfohlen, eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch) durchzuführen. Darüberhinausgehende Untersuchungen auf Kampfmittel seien nicht erforderlich.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, seien diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Würden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten erfolgen, wird eine Sicherheitsdetekti-

on empfohlen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
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 und in den textlichen Festsetzungen sowie Hinweisen wurden bereits gemäß dem vorgetragenen Sachstand angepasst. Die Hinweise, die erforderlichen Anträge und die Merkblätter sowie die Empfehlung werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Beachtung und Umsetzung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

1.6 Schreiben des Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND) LV NW Ortsgruppe Hilden vom 27.03.2020 und 12.06.2020

Der BUND merkt an, dass eine Stellungnahme zur 52. Flächennutzungsplanänderung nicht isoliert zum Bebauungsplan 204A, sondern nur im Zusammenhang sinnvoll zu beurteilen sei. Der BUND bemängelt die nach seiner Auffassung rechtlich anfechtbare, weil unterbrochene Offenlage der 52. Flächennutzungsplanänderung. Ob eine objektive Entscheidung möglich sei, wird bezweifelt. Deshalb wird eine klimagerechte und stadtökologisch bessere Neuplanung mit reduziertem Flächenanspruch und dem Erhalt eines hinreichend breiten "Regionalen Grünzugs" angeregt.
Bereits in dem Schreiben des BUND vom 09.04.2019 als vorläufige Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 204A und zur Flächennutzungsplanänderung wurde beides in der vorgelegten Form abgelehnt. Die aktuelle Stellungnahme wird als immer noch "weitere und vorläufige" Stellungnahme wegen der nach Auffassung des BUND noch nicht vollendeten Offenlage zur FNP-Änderung und der noch nicht durchgeführten Offenlage zur Bebauungsplanung (B-Plan Nr. 204A) gesehen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 204A und die Änderung des Flächennutzungsplans sind verfahrensrechtlich eigenständig zu betrachten. Sollte z.B. der Fall eintreten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 204A mit seinen Inhalten nicht rechtskräftig bzw. das Vorhaben nicht durchgeführt würde, hätte die Flächennutzungsplanänderung trotzdem Bestand und wäre bezüglich einer zukünftigen erneuten Bebauungsabsicht die Grundlage für die Art der Nutzung (also einer gewerblichen Nutzung und einer Sondergebietsnutzung für die Gastronomie). Wie die genaue Ausgestaltung bezüglich der Maße und konkreteren Nutzungsart aussähe, würde wiederum in einem Bebauungsplan festgelegt. Der Bebauungsplan ist in jedem Falle aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.
Am 25.03.2020 wurde für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A die Offenlage in einem verlängerten Zeitraum vom 04.05.2020 bis zum 15.06.2020 amtlich bekanntgemacht. Vom 04.05. bis zum 15.06.2020 wurde die Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A ordnungsgemäß durchgeführt. In dieser Zeit war die Zugänglichkeit des Rathauses in den durch Covid 19 bedingten leicht geänderten Öffnungszeiten nach Terminvereinbarung sichergestellt und problemlos möglich. Selbst für Personen der sogenannten „Risikogruppen“ war das Betreten des Rathauses ungefährlich, da mit der Terminvereinbarung kontrollierter Zugang gewährt werden konnte. Die grundsätzlichen Hygieneregeln für Mitarbeiter der Verwaltung und Besucher wie die Abstandregeln, Mund-Nasen-Bedeckung, Reduzierung der Personenanzahl sowie geeignete Räumlichkeiten waren jederzeit sichergestellt. Die Räumlichkeit, in der die Offenlage stattfand, war so hinreichend groß, dass dort problemlos ein Mindestabstand von 1,50 m zueinander einhalten werden konnte, soweit Beratung erwünscht war.
Auch die Empfehlungen des Städte- und Gemeindebunds vom 19.03.2020 (Schnellbrief 98/2020) sowie der Umgang anderer Kommunen mit Offenlagen von Bauleitplänen unterstreichen die Rechtmäßigkeit des Vorgehens bezüglich der Offenlage der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A.

Der BUND führt in der Stellungnahme aus, dass die geplante Einschränkung des Regionalen Grünzuges des aktuell gültigen Regionalplanes für gravierend gehalten würde. Dies gehe aus (mittels gezeigten Ausschnittbildern) dem direkten Vergleich deutlich hervor. Außerdem sei diese Planung rechtsfehlerhaft, da die Entscheidung über eine Änderung des Regionalplanes durch den Regionalrat zurzeit nicht stattfinden könne.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
In Bezug auf das hier gegenständliche Verfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A) ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu klären, inwieweit eine mögliche Betroffenheit einer Darstellung im Regionalplan zu einer Änderung des Regionalplanes führen muss. Derartige Sachverhalte sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (hier: 52. FNP-Änderung der Stadt Hilden) abschließend – und wie bereits erfolgt – zu klären.
Hilfsweise kann hier erläutert werden, dass gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) bereits am 05.03.2019 die Bezirksplanungsstelle der Bezirksregierung Düsseldorf seitens der Stadt beteiligt wurde, um die Anpassung an den Regionalplan abzuklären. Mit dem Schreiben vom 08.05.2019 meldete die Bezirksregierung landesplanerische Bedenken an. Diese Bedenken konnten seitens der Stadt Hilden ausgeräumt werden, so dass in der Beteiligung nach § 34 (1) und (5), die mit der Offenlage der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte, keine landesplanerischen Bedenken mehr vorgebracht wurden. Daher war eine Änderung des Regionalplans durch den Regionalrat nicht notwendig.

Flächeninanspruchnahme
Der BUND ist der Auffassung, dass die Aussage "Auf Ebene des Flächennutzungsplanes bleibt der Grünzug entlang der A 46 gänzlich erhalten" nicht zu halten sei und dass auch die Begründung dazu ("Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf") nicht weiterhelfen würde. Es wird geschlussfolgert, dass nur dann, wenn die Grenzen des FNP parzellenscharf eingehalten würden, von einem gänzlichen Erhalt gesprochen werden könnte. Alles andere sei eine fehlerhafte Darstellung. Mittels Vergleichen von Kartenausschnitten in Überblendungen wird erläutert, dass es sich deutlich zeige, dass flächenmäßig der Grünbereich angegriffen würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
In Bezug auf das hier gegenständliche Verfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A) ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu klären, inwieweit eine beabsichtigte Darstellung im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan korrekt ist. Derartige Sachverhalte sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (hier: 52. FNP-Änderung der Stadt Hilden) abschließend – und wie bereits erfolgt – zu klären.
Hilfsweise kann hier erläutert werden, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans durch die Umwandlung der bisher als „Sondergebiet“ dargestellten Fläche in ein „Gewerbegebiet“ keine weitere Einschränkung des Regionalen Grünzuges erfolgt. Der nördliche als „Fläche für Wald“ ausgewiesene Bereich ist nicht im Plangebiet der Änderung enthalten. Gemäß § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den „Grundzügen“ darzustellen. Ein Konkretisierungsgrad durch eine parzellenscharfe Darstellung würde dieser Aussage widersprechen und den gesetzlich beabsichtigten Spielraum für die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne deutlich einschränken. Daher kann bezüglich der Flächennutzungsplanänderung von einem Erhalt des Grünzuges gesprochen werden, auch wenn der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 204A den gesetzlichen Spielraum nutzt und mit seiner Planung in einen Teil der Waldfläche eingreift.

Nach Auffassung des BUND werde vor allem die Funktion eines Regionalen Grünzuges erheblich eingeschränkt, wenn die Hallen schon bis an die eigentlich als Wald vorgesehene Fläche heranreichten. Daran anschließen würden sich noch weitere versiegelte Flächen, die keinerlei natürliche Ausgleichsfunktion übernähmen. Deshalb erschiene es zwingend, die Baukörper und die versiegelten Flächen wesentlich zu verkleinern. Zudem wird bezüglich der Einschränkung der Funktion des Grünzuges auch die Versiegelung der dort schutzwürdigen

Böden unter Bezug auf die "Karte der schutzwürdigen Böden" aufgeführt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Da hier ebenfalls der Regionale Grünzug angesprochen wird, wird erneut klargestellt, dass in Bezug auf das hier gegenständliche Verfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A) auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu klären ist, inwieweit eine Betroffenheit des Regionalen Grünzuges unter Berücksichtigung der 52. FNP-Änderung gegeben ist.
Hilfsweise kann hier erläutert werden, dass bezüglich der erheblichen Einschränkung des Regionalen Grünzugs (wie bereits bei der Abhandlung in der Sitzungsvorlage WP 14-20 WP SV 61/233 zitiert) auf den Entwurf des Umweltberichts (vgl. S. 16) verwiesen wird. Im Umweltbericht wird nicht nur die Größe des Grünzuges in die Abwägung einbezogen, sondern auch die qualitative Funktionalität. Diese ist auf Grund der derzeitigen Nutzung durch die Tennis- und Golfranch und die direkte Nachbarschaft zur A 46 nicht sehr hoch, wie auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgestellt. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Grünbereiche sind für die Funktionalität des Regionalen Grünzuges derzeit entscheidend und werden es auch in Zukunft bleiben.
Bezüglich der Schutzwürdigkeit des Bodens steht im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 204A (vgl. S. 40) folgendes bezüglich der Vorbelastungen: „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.“
Des Weiteren ist zu bedenken, dass der im Plangebiet befindliche Bodentyp, wie auch auf der Karte der schutzwürdigen Böden eindeutig ersichtlich, in weiten Bereichen des Hildener Stadtgebietes zu finden ist. Daher ist es im Sinne einer angemessenen Stadtentwicklung unvermeidlich, dass dieser Boden auf unterschiedlichste Weise anthropogen überformt wird.
Des Weiteren ist zu konstatieren, dass die Flächen der heutigen Nutzungen durch die bauliche Überformung und Nutzung als Golf- und Tennisanlage, als Schnellrestaurant und als Wege- und Verkehrsflächen die örtliche Bodenstruktur nachhaltig anthropogen überformt haben. Ein naturräumlich nicht gestörtes Boden- und Grundwasserabstandspotential im Sinne der Schutzziele des BBodSchG kann für den Ausgangszustand nicht mehr konstatiert werden. Lediglich die östlichen, als Driving-Range genutzten Randflächen zeigen eine geringere Störung der örtlichen Bodenverhältnisse. Eine potentielle Einschränkung der Funktion des Grünzuges u.a. durch die Versiegelung von schutzwürdigen Böden kann auf Grund der Vornutzung im Sondergebiet ausgeschlossen werden.

Gegen die vorliegende Planung wird seitens des BUND weiter ausgeführt: „Als weiteres Argument ist die Funktion eines Regionalen Grünzuges als Klimaausgleichszone zu bewerten. Die Argumentation der Klima-Gutachten ist über die vergangenen Jahrzehnte in eine arge Schieflage geraten. Dies wird an den folgenden Bildern und Aussagen deutlich.“

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Analog zum oben Klargestellten kann auch hierzu hilfsweise erläutert werden, dass bezüglich der vom BUND angekündigten „Verdeutlichung mit Bildern und Aussagen“ und den angegebenen Zitaten aus verschiedenen Gutachten durch den Mangel an Quellenangaben und damit auch das Fehlen eines Kontextes nur eine entsprechend allgemeine Stellungnahme möglich ist.
Die Ausführung des BUND, wonach die Argumentation der Klima-Gutachten „in Schieflage geraten“ sei, wird als Meinung zur Kenntnis genommen. Eine Beweisführung der Unrichtigkeit von Gutachten fehlt. Die vom BUND angeführte Bedeutung des Bereichs als Klimaaus-

gleichszone sowie die Kritik an den Klima-Gutachten sind aufgrund fehlender Belege aus fachlicher Sicht weder erkennbar noch nachvollziehbar.
Belegbar und nachvollziehbar ist, dass sich im stadtklimatischen und klimaökologischen Kontext der Bereich der direkten Vorhabenfläche in der lokalklimatischen Situation eindeutig nur lokal durch Versiegelung verschlechtern wird. Der Verschlechterung wird mittels Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung entgegengewirkt.
Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A entsprechende Festsetzungen zeichnerisch und textlich vorgenommen, die den Zielstellungen und Forderungen aus dem Klimagutachten entsprechen. Die Wirkung innerhalb des Grünzuges und insbesondere auf den nördlichen Ortsrand des Stadtrandes der Stadt Hilden bleiben gemäß dem Klimagutachten und der darin methodisch anerkannten und nachvollziehbaren Vorgehensweise unverändert. Ein früheres Klimagutachten (hier: zum GE „Giesenheide") wurde ausschließlich für das damalige Projekt erarbeitet. Alle seinerzeitigen Herleitungen und Prognosen wurden für den jetzt vorgelegten Klimaökologischen Fachbeitrag - von GEO-NET Umweltconsulting -aktualisiert und mittels eines methodisch anerkannten Strömungs- und Klimamodells abgebildet. Die dem Modell hinterlegten Eingangsdaten und Parameter sind plausibel und nachvollziehbar.
Das Klimamodell unterstellt dabei die beabsichtigte Planung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A. Die Ermittlungen umfassen nicht nur den Vorhabenbereich, sondern den gesamten Umgebungsbereich. Er reicht im Süden deutlich bis in den bebauten Bereich der Stadt Hilden, und umfasst auch im Norden den gesamten südlichen Siedlungsbereich der Stadt Erkrath mit dessen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung. Der ostwestgetreckte Grünzug ist als Freiraum in Gänze berücksichtigt, so dass alle eventuellen Randeinwirkungen und Überzugswirkungen Berücksichtigung gefunden haben.
Alle klimatologischen Veränderungen, die mit dem VBP 204A ausgelöst würden, beziehen sich immer auf den Vorhabenbereich selbst oder sein unmittelbar angrenzendes Umfeld. Eine Erwartung, das Gutachten bilde nicht den „Erwartungszustand" ab, ist zurückzuweisen. Eine noch höhere Belastung für die Bevölkerung Hildens als die heutige wird in keinem Szenario des Klimaökologischen Fachbeitrages erwartet. Für die Behauptung der Ausführungen der Stellungnahme des BUND, es werde nunmehr verschärfte stadtklimatische Bedingungen und Anforderungen für die Stadt Hilden geben, die in der Planung nicht berücksichtigt seien, liegen keine fachlich begründeten Anhaltspunkte vor.

Der BUND fordert, dass die Ersatzaufforstung für die Abholzung vor Ort geschehen solle. Er bemängelt, dass die neu zu pflanzenden großkronigen Bäume erst in 30 - 50 Jahren eine wesentliche klimatische Wirkung entfalten würden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Eine Ersatzaufforstung nahe des Plangebietes ist räumlich nicht möglich. Auch steht der Kreis Mettmann einer Aufforstung grundsätzlich kritisch gegenüber. Das begründet sich dadurch, dass eine Aufforstung von Wald nicht automatisch eine Aufwertung für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutet. Insbesondere wenn man den Freiraum in Hilden betrachtet, sind große Teile davon bewaldet, so dass freie Landschaften einen hohen Stellenwert einnehmen. Zudem macht es aus Sicht der Pflege und Funktion des Waldes mehr Sinn, eine bestehende Waldfläche zu ergänzen. Daher ist die Auswahl an zur Aufforstung geeigneten Flächen eingeschränkt und im Bereich der Planung nicht gegeben.
Die neu zu pflanzenden Bäume werden tatsächlich über die Jahre ihre positive klimatische Wirkung immer stärker entfalten, das heißt, bezüglich der Bäume ist eine positive klimatische Wirkung bereits bei den jungen Pflanzen vorhanden, die allerdings über die Jahre weiter zunimmt. Dieser Prozess ist bei der Pflanzung großkroniger Bäume unvermeidbar, da sie nur in einem jungen Alter verpflanzt werden können.

Der BUND weist darauf hin, dass nach seiner Auffassung die Eingriffe in den geschützten Landschaftsbestandteil und den Bereich des Gewässers (Hühnergraben) noch den Naturschutzgremien des Kreises Mettmann (Naturschutzbeirat und ULAN) vorzulegen seien. Die

Beteiligung an den neuen Planungen hätte der BUND für den Naturschutzbeirat nunmehr auch angefordert.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Tatsächlich gehen keine für die Landschaft relevanten Eingriffe in die benannte Schutzzone einher, da der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204 A nur in einem sehr kleinen, bereits heute durch Verkehrsflächen überplanten Bereich mit dem Bereich der Ausweisung des Schutzgebietes deckungsgleich ist. Auf Grund der fehlenden Parzellenschärfe in der Darstellung des Geschützten Landschaftsbestandteiles im Landschaftsplan grenzt das Gebiet an das Plangebiet an, was in den Planzeichnungen zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag auch dargestellt ist.
Der Kreis Mettmann schreibt in seiner Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 204A dazu: „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.“

In Bezug auf artenschutzrechtliche Belange wird seitens des BUND dargelegt, dass Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten für den Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) 48072 "Hilden" über die Abfrage von Lebensräumen gewonnen werden können. Es wird gerügt, dass es sich bei diesem Vorgehen um eine Kannvorschrift handele und diese "ohne Begründung" in Anspruch genommen worden sei und dieses wiederum nicht zu akzeptieren sei.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Herleitung zu Erkenntnissen zu besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von Zielaussagen in Bezug auf § 44 BNatSchG erfolgt methodisch im Sinne der Verwaltungsvorschrift Artenschutz sowie dem Leitfaden „Artenschutz“ (Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen –Bestandserfassung und Monitoring– MKULNV NRW (2017) (Hrsg.): „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring. Bearb. FÖA Landschaftsplanung GmbH Trier (M. Klußmann, J. Lüttmann, J. Bettendorf, R. Heuser) & STERNA Kranenburg (S. Sud-mann) u. BÖF Kassel (W. Herzog). Schlussbericht zum Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen Az.: III-4 - 615.17.03.13. online.) Das dort empfohlene Vorgehen wurde im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in allen Teilen fach- und sachgerecht umgesetzt. Die Ermittlung des plangegenständlichen örtlichen und räumlichen Gesamtartenspektrums fußt unter anderem auf eben diesen Abfragen bei den Fachämtern (hier: LANUV). Zusätzlich wurden örtliche Habitaterfassungen durchgeführt sowie zusätzlich örtliche faunistische Erfassungen. Alle Darlegungen zu den Ergebnissen und Ermittlungen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hinterlegt und dort einsehbar. Damit ist dem leistbaren Vorgehen zur Beschaffung belastbarer Grundlagen für eine artenschutzrechtliche Prüfung vollumfänglich entsprochen.
Der durch den BUND geäußerte Rückschluss, es sei ohne Begründung und nicht fachgemäß vorgegangen, wird zurückgewiesen.

Im Schreiben des BUND wird vorgetragen, dass eine generelle Nutzung der Fläche durch Fledermäuse festzustellen sei, da durch die Übersichtbegehung zum Nachweis von Fledermäusen im Juli 2018 mittels Batdetektor und Sichtbeobachtung mehrere Zwergfledermäuse, sowie wenige Wasserfledermäuse vor allem im Bereich der Driving-Range und dem älteren Baumbestand im südöstlichen Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden konnten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Feststellung des BUND wird bestätigt. Die Feststellung basiert auf dem, was im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Grundlage für die Ausstattung des Raumes in Bezug auf

Fledertiere ermittelt und beschrieben worden ist.

Der BUND sieht es in seiner Stellungnahme als bedenklich an, dass der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Feststellung komme "Westlich des Gebäudes des Schnellrestaurants ist zudem eine akustische Vogelscheuche angebracht. Diese fördert den anthropogenen Störungseffekt des Gesamtareals für Brutvögel zusätzlich." Es wird die Frage gestellt, ob es sich um ein "angemeldetes und zugelassenes Vertreibungssystem" zu Lasten der ohnehin schon geringen Artenvielfalt handele und rückgeschlossen, dass dieses im UN-Jahr der Artenvielfalt als Argument für eine "eingeschränkte" Artenschutzprüfung zu rekrutieren fatal und nicht gerechtfertigt sei.
In Bezug auf die Fledertiere wird kommentiert, dass dieses Vertreibungssystem offensichtlich gegen Fledertiere zum Glück nicht oder zumindest nicht in der "möglicherweise" illegalen Wirkungsweise genutzt hätte.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
In der Grundlagenermittlung zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde die benannte akustische Vogelscheuche erkannt und zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Tatsachenfeststellung. Ob diese aktiv eingesetzt wurde oder wird und mit welche Absicht und ggfs. auf welcher Genehmigungsgrundlage die Vergrämung gegenüber Vogelarten erfolgt ist, ist für die fach- und sachgerechte artenschutzrechtliche Prüfung nur von sekundärer Bedeutung. Festzustellen ist, dass in Bezug auf Brutvogelarten ein nur sehr eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten nachgewiesen werden konnte.
Die durchgeführte Artenschutzprüfung wurde in allen relevanten Artgruppen und Arten vertiefend (Stufe II) durchgeführt. Die Formulierung, die ASP hätte ein Argument für eine "eingeschränkte" Artenschutzprüfung genutzt, ist fachlich und sachlich in keinem Einzelpunkt des Prüfgegenstandes gegeben und als nicht begründete Behauptung zurückzuweisen.

Der BUND widerspricht der Aussage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bezüglich der Wirkungen der Planung auf Fauna und Flora auf Seite 16, „die Bauleitplanung selbst entfaltet durch die Erstellung der Planwerke und die Formulierung von Darstellungen / Festsetzungen keine direkten Wirkungen auf Flora und Fauna“. Es wird angeführt, diese Aussage stehe im Gegensatz der Feststellung zu den dort vorkommenden Säugetieren (Fledertiere). Da die angesprochene Driving-Range-Fläche größtenteils mit "Gewerbehallen" bebaut werden solle, würde somit möglicher Lebensraum wegfallen.
Dennoch würde im Fachbeitrag behauptet: "Da es sich bei dem Vorhabenbereich jedoch um eine vergleichsweise kleine Fläche im Verhältnis zum Aktionsradius der Fledermäuse handelt, ist hier grundsätzlich davon auszugehen, dass es sich um keine essenziell bedeutende Nahrungsfläche handelt."
Eine ähnlich relativierende Argumentation z.B. zum Graureiher wird ebenfalls gerügt, der als "Nahrungsgast" dort gesehen, aber in der Beurteilung der aktuellen Relevanz des zukünftigen Baugebietes heruntergespielt würde. Es würde eine relevante Betroffenheit durch die Planung auch hier grundsätzlich ausgeschlossen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Der formulierte Widerspruch läuft ins Leere, da der zitierte Satz aus dem Zusammenhang und ohne Kontext verwendet wird. In der ASP wird wie folgt formuliert (S.16 Kap.3, 1-3. Absatz)
Zitat: „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 bei Nichtbeachtung ggf. vorhandener und ungelöster Konflikte vollzugsunfähig werden können.“ Zitat Ende

Damit ist verdeutlicht und eindeutig dargelegt, dass selbstverständlich Wirkungen auf Flora und Fauna zu betrachten sind, aber nicht direkt ausgelöst durch den „Plan“ an sich, sondern erst durch die damit zulässige spätere Umsetzung.
Dass Teilflächen eines Lebensraumes für Tiere- und Pflanzen verloren gehen oder sich ändern, wird in der ASP bestätigt und beschrieben. Es wird fachgutachterlich belegt und klargestellt, dass es sich jedoch bei den betroffenen Tierarten um nur sehr kleine Areale des Gesamtlebensraumes (als u.a. Nahrungs-, Jagd- und Fortpflanzungsraum) handelt, die nicht mehr direkt nutzbar sind. Eine negative Summationswirkung für die betroffenen Arten kann ebenfalls nicht festgestellt werden.
Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) stimmt der Einschätzung des Gutachters zu, dass unter Einbeziehung der in der ASP benannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Es wird ergänzend empfohlen, im Zuge der Neubebauung zur Förderung der lokalen Fledermauspopulation Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubieten. Dem wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durch Aufnahme der Anregung in den textlichen Hinweisen zum VBP 204A gefolgt.

Der BUND wirft unter Bezugnahme auf das Fazit der ASP (Kap. 7, 1. Abs., S.27) die Frage auf, wie die "Ausnahme von den Verboten" vermieden, überwacht und falls dennoch als notwendig erachtet, dann entsprechend zeitnah eingeholt werden solle.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Fragestellung ist insofern nicht einschlägig, da die Prüfung festgestellt hat, dass „insgesamt (…) durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt“ werden (Kap. 7, S.28, 2. Abs.).
Im Fazit ist – wie bereits in der Prüfung - explizit formuliert, dass geprüft wurde, „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“ (bei Erfüllung der Tatbestände) „wäre aus naturschutzfachlicher Sicht eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig“.

Der BUND legt dar, dass die Benennung der auf Seite 28 der ASP genannten Verbotszeiträume für den Schutz der Fledertiere ("je nach Witterung etwa Ende April bis Ende Juli") nicht hinreichend erscheine, weil im Jahr (2020) die Fledertiere bereits ab Mitte April (teilweise früher, wenn auch nicht regelmäßig) durch den BUND beobachtet und detektiert worden seien.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Dass es je nach phänologischer Ausprägung der Witterungslagen und Vegetation in den Einzeljahren und im Einzeljahresverlauf zu auch signifikanten Verschiebungen des sonst feststellbaren „mittleren“ Verlaufs für die Entwicklung einer Art kommen kann, ist bekannt und ist berücksichtigt. Von daher ist richtigerweise auch formuliert „je nach Witterung etwa…“
Durch eine fachkundige landschaftsökologisch und artenschutzrechtlich kompetente Baubegleitung wird diese bekannte und feststellbare Varianz fachgutachterlich bewältigt und im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Prüfung faktisch umgesetzt und gesichert.

Der BUND fragt in Bezug auf die Hinweise der ASP zu fledermausfreundlichen Bauweisen und Maßnahmen nach der Realisierbarkeit und der Verbindlichkeit in Bezug auf die räumliche Zuordnung, den Zeitpunkt und den Vertragspartner.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Empfehlung zur Förderung der lokalen Fledermauspopulation wird gefolgt. Im Rahmen

der Textlichen Hinweise wird auf die Umsetzung der Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für eine Fledermaus und Brutvögel begünstigende Bauweise der Gebäude verwiesen.

Der BUND regt an, in Bezug auf das Fließgewässer Hühnergraben soll die Anmerkung berücksichtigt werden, dass der Gutachter sich als längerfristiger „Wetterfrosch", der die Trockenperioden schon auf Jahre vorausahnen kann, betätigt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Eine derartige Forderung der Berücksichtigung wird strikt abgelehnt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass persönliche Angriffe oder Diffamierungen von Personen nie bzw. nicht Teil von Anregungen und Bedenken Träger öffentlicher Belange sein sollten oder dürfen. Die Stadt Hilden distanziert sich ausdrücklich von derartigen unangemessenen Anregungen.

Der BUND erläutert, dass das von der Stadt Hilden in Auftrag gegebene "Starkregengutachten" noch ausstehe. Gerade hieraus könnten andere Ergebnisse und Schlussfolgerungen nicht ausgeschlossen werden. Es stünden für das nahegelegene "Hildener Autobahn- Kreuz" noch die Ausbau-Planungen aus und so könnten derzeit auch noch keine verbindlichen Aussagen zu möglichen notwendigen (auch indirekten, vorbehandelten Einleitungen) in Fließgewässer in diesem Bereich beurteilt werden. Dabei müssten sowohl der Hühnergraben als die weiteren dortigen Fließgewässer, der Hoxbach und der Eselsbach, in ein mögliches Gesamtkonzept einbezogen werden. Gerade hieraus könnten andere Ergebnisse und Schlussfolgerungen nicht ausgeschlossen werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Bezüglich der grundsätzlichen Konzeptionierung der Regenwasserentwässerung sind auf Grund der lokalen Gegebenheiten Fragestellungen zum Überflutungsschutz und der Umgang bei Abflussereignissen im Starkregenfall vorsorgend berücksichtigt. Dem folgend ist die Regenwasserentwässerung als dezentrale Versickerungseinrichtung zum Regenwasser ausgelegt.
Durch einstaubare und aktivierbare Retentionsräume für Niederschlagswässer im Lastfall (Starkregenereignissen) wird der Überflutungsschutz auf den neu herzustellenden Flächen innerhalb der Baufläche gesichert. Zusätzliches Wasser kann im Extremfall schadlos in randlichen Vegetationsflächen allseitig abfließen, einstauen und versickern. Die möglicherweise mit einem Schadpotential bei Extremregenereignissen zu betrachtenden Bauflächen (Gebäude / Nebenanlagen) sind in der Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens so gewählt, dass selbst bei extremen Wasserspiegellagen des Hühnergrabens (potentieller WSP über HQ100; mit Freibord) ein Einstau der Flächen nicht möglich ist.
Insofern ist für den Vorhabenbereich im derzeitigen Planungsstadium (Entwurfsfassung) für extreme Lastfälle der Niederschlagsereignisse sowohl für die Flächen des B-Planes selbst aber auch für die Umgebungsflächen sichergestellt, dass selbst bei diesen Ereignissen keine negativen Schädigungen zu besorgen sind. Den potentiellen Ergebnissen der Starkregenstudie ist somit bereits vorsorgend vorgegriffen und erforderliche Maßnahmen hinreichend ergriffen worden.
Eine Berücksichtigung von beabsichtigten Baumaßnahmen Dritter (hier: Landesbetrieb Straßen.NRW; AK Hilden), die die aktuelle Planung beeinflussen könnten, ist nicht gegeben, da diese baulichen Anlagen ebenfalls unter Beachtung des Überflutungsschutzes und des Gewässerschutzes zu errichten sind bzw. wären. Die Unterstellung, es könnten schädliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben des Landesbetriebes ausgelöst werden, ist als Planungsvoraussetzung für den Bauleitplan VBP 204 A unzulässig, da u.a. dann das Vorhaben des Landesbetriebes nicht genehmigungsfähig ist.
Die Forderung nach der Einbeziehung aller umliegenden Fließgewässer in ein Gesamtkonzept schlägt in Bezug auf den Vorhabenbereich fehl, da die Systeme nur indirekt miteinander als Fließgewässersystem verbunden sind, bei Starkregenereignissen bzw. bei Hochwasser-

lagen aber ausschließlich der Hühnergraben als hydraulisch wirksames Gewässer für das Plangebiet von Relevanz ist. Für die hydrologischen Komponenten im Sinne des lokalen Einzugsgebietes gilt dies ebenfalls. Rückstau aus im Unterwasser liegenden Fließgewässern (hier: Eselsbach) ist auch bei HQextrem sicher auszuschließen.

Der BUND bemängelt, als nicht hinreichend erklärt, dass der Hinweis auf die im ELWAS-Portal gegebenen Hinweise "zu Einleitungen in den Hühnergraben im Nahbereich des Bebauungsplangebietes" verwendet wurden. Es dürfe die im Vorentwurf zum Fachbeitrag Entwässerung auf Seite 8 aufgeführte Aussage zum hundertjährlichen Hochwasser bei hinreichendem Unterhaltungszustand nur als vorläufige Annahme behandelt werden.
Die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung erschienen zu unkonkret und deshalb nicht hinreichend. Es sei ein Gesamtkonzept für den gesamten Einzugsbereich unter Berücksichtigung des noch ausstehenden "Starkregen-Gutachtens" zu fordern.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Da in Bezug auf diesen Teil der Stellungnahme keinerlei weitere Erläuterungen gegeben werden, warum der Hinweis auf die im ELWAS-Portal gegebenen Hinweise zu Einleitungen in den Hühnergraben im Nahbereich des Bebauungsplangebietes nicht hinreichend sein sollen, ist die Relevanz der vorgebrachten Anregung bzw. der Bedenken nicht selbsterklärend. Festgehalten werden kann, dass im Fachbeitrag Wasser die Kenntnis von Einleitstellen in den Hühnergraben dokumentiert ist (u.a. Hinweis auf das ELWAS) und damit klargestellt wird, dass alle zu berücksichtigenden Einwirkungen auf das Fließgewässer, die eventuell wiederum in Bezug auf das Vorhaben (VBP Nr. 204A) von Relevanz sein könnten, der Planung zu Grunde liegen. [ELWAS = Fachinformationssystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW]

Der BUND führt in Bezug auf die Verwendung von Rigolen für die geplante Versickerung wird aus, dass diese keine genügende Sicherheit für die Versickerung darstellen könnten. Die Muldenversickerung eigne sich nur für kleinere Dachflächen, so dass ein Gesamtkonzept und eine Gesamtbilanzierung auch für den Worst-Case zu fordern sei.
Hinsichtlich des "Überflutungsschutzes" sei nicht klar, ob die Berechnung für das HQ100 erstellt worden wäre. Wäre es berechnet, wären Starkregenereignisse und HQ extrem nicht betrachtet, was angesichts der sich verschärfenden Risiken als eine nicht verantwortbare Beschränkung gehalten würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Ausführungen der Stellungnahme zur Eignung des Einsatzes von Rigolen- und Muldenversickerungen ist als fachlich nicht korrekt zurückzuweisen. Es wird zudem auch keinerlei Quelle oder Begründung benannt, die die Behauptung, dass diese Versickerungsarten sich nur für kleinere Dachflächen eignen, stützt.
Fachtechnisch richtig ist, dass diese Varianten der Niederschlagswasserbeseitigung insbesondere bei größeren Einzugsbereichen und Flächen in allen Komponenten die Zielvorgaben an einen ökologisch orientierten Umgang mit den Niederschlagswässern erfüllen und diese im Betrieb sehr sicher zu bewirtschaften sind. Die Untere Wasserbehörde begrüßt ausdrücklich die gewählte Entwässerungskonzeption in der Kombination von Mulden-Rigolenversickerungen in Verbindung mit einer sehr stark gedrosselten Ableitungsmenge in das Fließgewässer. Die Forderung nach einem Gesamtkonzept ist obsolet, da eben dieses bereits durchgeführt ist und der Planung hinterlegt ist.
In Bezug auf den Überflutungsschutz, das HQ100 und das HQextrem wurde oben bereits hinreichend ausgeführt, dass diese in allen Teilen und vorsorgend in der Planung Berücksichtigung gefunden haben. Ergänzend und hilfsweise ist anzuführen, dass der zuständige sondergesetzliche Wasserverband (BRW) für den Hühnergraben als untergeordnetes Nebengewässer die Wasserspiegellage für das HQ100 im Planungsbereich mit „bordvoll“ (Oberkante Böschung Gewässer) angibt bzw. berechnet.
Für das HQextrem werden im Fließgewässernetz für das Düsselsystem, in das der Esels-

bach und als Teilgewässer wiederum der Hühnergraben fließen, in den Gefahren- und den Risikokarten für das Plangebiet bzw. den Hühnergraben keine Aussagen getroffen.

Das Schreiben des BUND enthält Ausführungen zum Thema „Fehlende Abwägung hinsichtlich des Klimaanpassungskonzeptes des Kreis Mettmann“. Der BUND regt an, Informationen und Empfehlungen für Maßnahmen zur Klimafolgeanpassung zu geben. Des Weiteren schreibt er: „Der Teilbericht Klimaschutz gibt Einsparungspotenziale (19 bzw. 44% bis 2030 und 90% bis 2050 zum Basisjahr 2016) für die Sektoren der "Wirtschaft" vor.
Eine Ausweitung der Gewerbeflächen, wie hier geplant, bedeutet zusätzliche bzw. veränderte Emissionen, die benannt werden und für die auch entsprechende Minderungspfade als Zielsetzung formuliert werden sollten. Nur so kann der notwendige Klimaschutz und damit eine nachhaltige Stadtentwicklung gesichert werden.“

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden im Gutachten zur Klimaanalyse für den Bebauungsplan Nr. 204A unter Punkt 4 Maßnahmen zur Klimaoptimierung bzw. Klimafolgeanpassung empfohlen. Durch die vorgesehene helle Farbe eines großen Teils der Fassade sowie der teilweisen Fassadenbegrünung auf der sonnenexponierten Seite sowie eine Begrünung der Bürodachflächen, wurde den Empfehlungen teilweise gefolgt.
Die resultierenden Einsparpotenziale aus dem „Teilbericht Klimaschutz“ des Kreises Mettmann gelten für das gesamte Kreisgebiet. Hierbei geht es insbesondere darum, die genutzten Energieträger umzustellen. Da auf einem Bereich der Dachfläche der geplanten Halle eine Photovoltaikanlage angebracht wird, und diese laut des Teilberichts eine zukünftige Hauptquelle des erneuerbaren Stroms darstellen werden, wird ein Beitrag zur Einsparung von Treibhausgasen geleistet.

1.7 Schreiben der Vodafone NRW GmbH vom 27.05.2020

Die Vodafone erläutert, dass gegen die Planung keine Einwände vorgebracht werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder einer Koordinierung / Abstimmung zum weiteren Vorgehen die Firmen Vodafone und Unitymedia trotz der gemeinsamen Fusion zu einer Firma hier noch weiterhin getrennt Stellung nehmen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

1.8 Schreiben des BRW (BERGISCH-RHEINISCHER WASSER-VERBAND) vom 26.05.2020

In der Stellungnahme des BRW wird mitgeteilt, dass gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken bestehen.
Es wird darauf hinweisen, dass der Hühnergraben ein „sonstiges" Fließgewässer im Sinne des WHG sei und zu diesem ein ausreichender und von baulichen Anlagen frei zu haltender Uferrandstreifen vorgesehen werden müsse. Den Plandarstellungen wäre nicht einwandfrei zu entnehmen gewesen, in welcher Breite dieser zum z.B. neu geplanten Parkplatz bestünde.
Es wurde gebeten, bei den weiteren Planungen eine Streifenbreite von beidseitig bestenfalls 5m ab Oberkante Böschung einzuplanen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme, dass gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis bzgl. der Einstufung als Sonstiges Gewässer nach WHG wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Uferrandstreifen gem. LWG NRW wurde in der Planung bereits vollumfänglich berücksichtigt. Die Freihaltung eines Streifens ab Oberkante Gewässer von

beidseitig 5,0 m ist in den zeichnerischen Festsetzungen unter Verweis auf §31, Abs. 4 LWG (Gewässerrandstreifen) erfolgt. Punktuell notwendige Querungen des Uferrandstreifens durch die Erschließungen (Verkehrsweg; Gerinne zur Regenwasserableitung; etc.) sind hiervon ausgenommen. Die geplanten Stellplatzanlagen liegen deutlich außerhalb und nördlich dieses Streifens.

1.9 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53 vom 09.06.2020

a. Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) erging die Stellungnahme, dass Auswirkungen auf das Autobahnnetz (hier: A46 Bereich der AS Erkrath) nicht zu erwarten seien, da laut Verkehrsgutachten die BAB Knotenpunkte der AS Erkrath sowohl im nördlichen wie auch in südlichen Bereich ausreichende Reserven bieten würden. Von daher würden für die Belange des (Teil-) Dezernates 25.02 als Straßenverkehrsbehörde für Bundesautobahnen keine Bedenken vorgetragen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

b. Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) erging die Stellungnahme, dass die Belange des zivilen Luftverkehrs weiterhin nicht betroffen seien.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

c. Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) erging die Stellungnahme, dass seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung bestünden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

d. Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) erging die Stellungnahme, dass gegen die Änderung im Planbereich im Regierungsbezirk Düsseldorf keine Bedenken bestünden, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden würden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stünden.
Es wurde empfohlen – sofern 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, da die Zuständigkeiten des Dezernates 35.4 nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben wären.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die empfohlene Beteiligung der weiteren Fachbehörde war bereits im Zuge der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt und durchgeführt.

e. Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) erging die Stellungnahme, dass die Belange des Dezernates nicht berührt seien.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

f. Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) erging die Stellungnahme, dass die Belange des Dezernates nicht berührt seien.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

g. Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) erging die Stellungnahme, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf Ranch Bungert (Diekhaus) die geplante Nutzung durch die Fa. Logprojekt Hilden I GmbH darstellen würde. Die geplante Nutzung bestünde in der Entwicklung eines Büro- und Gewerbeparks. Zu diesem Zweck würde ein Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) festgelegt. Planungsrechtlich würde damit im Gewerbegebiet ein Betriebsbereich (zum Beispiel in Form eines Gefahrstofflagers), der unter die Störfallverordnung fallen würde, zulässig sein. Die Ansiedlung von diesen Störfallbetrieben müsse unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes erfolgen.
Es wird erläutert, dass unter Ziffer 1.1.2 i. der textlichen Festsetzung Anlagen und Betriebe, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären, für nicht zulässig festgesetzt würden. Nach Ziffer 1.1.3 der textlichen Festsetzungen würden 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 würde, 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 würde, ausnahmsweise zulässig seien. Der angemessene (Sicherheits-)Abstand dürfe die nördlich des Gewässers (Hühnergraben, Flurstücke 142, 143 in Flur 36) liegenden Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes dabei nicht überschreiten.
Es wird in der Stellungnahme zusammengefasst, dass aus Sicht der passiv planerischen Störfallvorsorge keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen würden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

h. Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) erging die Stellungnahme, dass die Belange des Dezernates nicht berührt seien.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.10 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 10.06.2020

a. Schreiben der Unteren Wasserbehörde:

Zur Schmutzwasserbeseitigung wird festgestellt, dass für das neue Gewerbegebiet ein neuer Schmutzwasseranschluss mittels Druckleitung an das Schmutzwassernetz der Stadt Hilden vorgesehen sei. Für das vorhandene Sondergebiet (McDonalds) würde der vorhandene Schmutzwasseranschluss beibehalten. Es wird ausgeführt, dass hierzu keine Bedenken bestünden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen wird zusammengefasst, das vorgesehen sei, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen im Plangebiet (Gewerbegebiet) über Rigolen (Kies- Rohr- oder Kunststoffbox-Rigolen) zu versickern. Vorhandene Schachtversickerungen würden außer Betrieb genommen werden.
Das Niederschlagswasser der PKW-Stellplätze und -Fahrflächen solle über Mulden-Rigolen-Elemente mit belebter Bodenzone entwässert werden. Die Stellplätze würden zur Abflussminderung wasserdurchlässig befestigt. Die Fahrflächen seien wasserundurchlässig geplant. Die Verkehrsflächen für den LKW-Verkehr würden wasserundurchlässig befestigt. Das hier

anfallende Niederschlagswasser würde über Rinnen und Straßeneinläufe gesammelt, einer Pumpstation zugeführt und dem Hühnergraben gedrosselt auf 5 l/s bei einjährlicher Überlaufhäufigkeit zugeleitet. Vor der Einleitung sei zusätzlich eine Behandlung des Niederschlagswassers z.B. mittels eines Lamellenklärers geplant.
Es wird ausgeführt, dass grundsätzlich zu der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung keine Bedenken bestünden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung des Sondergebietes grundsätzlich beibehalten werden solle. Im Rahmen der Neuordnung der Wasserrechte sei hier evtl. auch eine Begrenzung der Einleitungsmenge und evtl. eine Behandlung erforderlich. Vorhandene Wasserrechte seien erloschen. Details würden in den kommenden wasserrechtlichen Verfahren geregelt. Die entsprechenden Anträge zur Versickerung bzw. Einleitung in den Hühnergraben müssten rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde gestellt werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Planschritten beachtet.

Für die geplanten Gewässerkreuzungen (Abwasserdruckleitung, neue Zufahrt) wird darauf hingewiesen, dass hier ebenfalls rechtzeitig die entsprechenden Anträge gem.§ 22 LWG zu stellen seien.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Planschritten beachtet.

b. Schreiben der Unteren Immissionsschutzbehörde:
Die Untere Immissionsschutzbehörde knüpft an ihre Stellungnahme zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB an und weist hinsichtlich des anlagenbezogenen Lärmschutzes darauf hin, dass der Bebauungsplan die Erhöhung der Immissionsrichtwerte (IRW) an den Immissionsorten in den angrenzenden BP-Gebieten mit rechtsgültigen Festsetzungen vorsähe (sogenannte Zwischenwertbildung).
Die Begründung für die Anhebung der IRW nach Nr. 6.7 der TA Lärm (Zwischenwertbildung in Gemengelagen, Einzelfallbetrachtung) sei aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht schlüssig. Die zitierte Nummer gälte nur für bestehende, gewachsene Gemengelagen, in denen Veränderungen oder Weiterentwicklungen einzelner Anlagen geplant würden. In diesem Fall würde aber durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes eine neue Nachbarschaft erst geschaffen.
Eine Zwischenwertbildung nach Nr. 6.7 der TA Lärm würde voraussetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik bei den lärmverursachenden Anlagen auf dem Betriebsgrundstück eingehalten würde. Dies sei für den bestehenden Gastronomiebetrieb nicht nachgewiesen. Hinsichtlich der Neuausweisung eines Gewerbegebietes sei die Vereinbarkeit mit der Umgebung / der Bestandssituation bzw. Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende Gestaltung, Nutzung und Festlegung im Bebauungsplan zu erreichen. Der Nachweis der Einhaltung des Standes der Technik der Lärmminderungstechnik wäre, sofern an dieser Argumentation festgehalten werden sollte, zu erbringen.
Der Hinweis in der Begründung, dass die betroffenen Immissionsorte in den Wohngebieten am nördlichen Rand durch ihre Nachbarschaft zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A (Gastronomiebetrieb mit Ausengastronomie, Tennis- und Golfranch, Stellplatzanlagen, Sandbar) seit vielen Jahren den gewerblichen Lärmimmissionen ausgesetzt seien, würde bei einer grundlegenden Änderung der Planung keine Festschreibung der Überschreitung der Immissionsrichtwerte be-

gründen, die sich aus den jeweiligen Gebietsausweisungen der angrenzenden Bebauungspläne ergeben. Es ergäbe sich vielmehr die Chance, hier eine Verbesserung zu erreichen. Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes würde daher aufgrund des Trennungsgebotes gem. § 50 BImSchG und des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme durch die Planung die ausreichende Berücksichtigung des Lärmschutzes der angrenzenden Wohngebiete nicht als gegeben angesehen.
Weitere immissionsschutzrechtliche Fragen zum (z.B. zu Lichtimmissionen) oder wasserrechtliche Fragen (z.B. Ansiedlung von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen), seien in den Einzelgenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Entgegen der Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde die lärmbezogene Schutzwürdigkeit der benachbarten Wohngebiete in rechtskonformer Weise in Anlehnung an Nr. 6.7 TA Lärm bestimmt (nachfolgend 1.) und wurden die widerstreitenden Belange in Bezug auf den Lärmimmissionsschutz sachgerecht abgewogen (nachfolgend 2.).

1. Die mit der vorliegenden Planung vorgenommene Bestimmung der lärmbezogenen Schutzwürdigkeit des benachbarten allgemeinen Wohngebiets (Immissionsorte 3 – 7) und reinen Wohngebiets (Immissionsorte 8 – 10) steht in Einklang mit geltendem Recht. Dabei ist vorab darauf hinzuweisen, dass nicht etwa der vorliegende Bebauungsplan die Immissionsrichtwerte in diesen Wohngebieten erhöht oder angehoben hat (wie dies in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde anklingt); vielmehr offenbart eine an Nr. 6.7 TA Lärm orientierte Bewertung der bestehenden Schutzwürdigkeit dieser Wohngebiete einen gegenüber den Immissionsrichtwerten der Nr. 6.1 TA Lärm verminderten lärmbezogenen Schutzanspruch. Nur in diesem Sinne findet eine „Erhöhung“ oder „Anhebung“ der Immissionsrichtwerte statt.
Bei näherer Betrachtung offenbart sich, dass bei der Bestimmung des gewerbelärmbezogenen Schutzanspruchs der benachbarten Wohnbebauung eine Zwischenwertbildung entsprechend Nr. 6.7 TA Lärm zunächst deshalb angezeigt ist, weil – entgegen der Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde – durchaus von einer bestehenden, gewachsenen Gemengelage auszugehen ist.
So setzt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 204 vom 15.08.1992 im vorliegenden Plangebiet und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zu den genannten Wohngebieten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „SO Tennisanlage“ und „SO Golfübungsanlage“ fest, einschließlich verschiedener Nebenanlagen für Schank- und Speisewirtschaften. Der Bebauungsplan Nr. 204-1 in der Fassung vom 06.08.1993 setzt im südlichen Teilbereich der Flächen ein Sondergebiet „Gastronomiebetrieb“ fest, auf dessen Grundlage ein großes Schnellrestaurant mit Außengastronomie und Drive-in-Schalter genehmigt wurde und betrieben wird. Darüber hinaus lassen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 204-2 in der Fassung vom 15.01.2001 eine Nutzung als „Sport- und Freizeitzentrum“ zu mit Nebennutzungen (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Verkaufsraum und Verwaltungsgebäude) sowie ausnahmsweise weitere Nebennutzungen für gesundheitliche Zwecke, medizinische Bäder, Massagen, Heilgymnastik und Saunen. Zulässig (und auch tatsächlich errichtet) wurde zudem eine großflächige Stellplatzanlage, die den durch diese gewerblichen Nutzungen bedingten erheblichen Verkehr aufnimmt. Neben den Sport- und Freizeitnutzungen und dem Schnellrestaurant wurde zudem die Sandbar baurechtlich genehmigt.
Diese zulässigen und genehmigten Nutzungen im Bereich des vorliegenden Plangebiets verursachen seit über 25 Jahren (in rechtskonformer Weise) erhebliche Gewerbelärmimmissionen in den benachbarten allgemeinen und reinen Wohngebieten. Dabei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass diese Nutzungen ohne wirksame Immissionsbeschränkungen genehmigt worden sind. Dass in der akustischen Wahrnehmung vor Ort der vorherrschende Verkehrslärm von öffentlichen Straßen diesen vorhandenen Gewerbelärm zumindest in der Regel verdeckt, ändert nichts daran, dass die nach den Sondergebietsfestsetzungen im vorliegenden Plangebiet zulässigen, dort genehmigten und dort auch tatsächlich ausgeübten

gewerblichen Nutzungen Lärmemissionen verursachen, die seit nunmehr über 25 Jahren auf die Nachbarschaft im Osten und Süden einwirkt. Aufgrund dessen weisen dort vorhandenen Wohngebiete eine erhebliche Vorbelastung durch Gewerbelärm auf und wird durch die vorliegende Planung eine solche Konfliktlage nicht erstmalig geschaffen.
Darüber hinaus ist der gewerbelärmbezogene Schutzanspruch der fraglichen Wohnbebauung gegenüber den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 TA Lärm auch deshalb herabgesetzt, weil eine vorbestehende Gemengelage im Verhältnis zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB festzustellen ist, der sich bis in die unmittelbare Nachbarschaft der genannten Wohngebiete erstreckt. Es ist in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung anerkannt, dass Nr. 6.7 TA Lärm auf das Aneinandergrenzen von Wohngebieten und dem Außenbereich entsprechende Anwendung findet (vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 7. Juni 2019 – 8 B 36/18 –, juris; OVG NRW, Beschluss vom 6. Mai 2016 – 8 B 866/15 –, BauR 2016, 1760). Auch insofern ist von einer verminderten Schutzwürdigkeit der genannten Wohnbebauung auszugehen. Dabei ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass den betreffenden Wohngebieten von vorneherein dieser reduzierte Schutzanspruch zu eigen war, da sie an den planungsrechtlichen Außenbereich heran geplant und realisiert wurden.
Im Zusammenhang mit der Anwendung der Nr. 6.7 TA Lärm wird dem Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde auf den Stand der Lärmminderungstechnik gefolgt. Ein entsprechender Nachweis bei den lärmverursachenden Anlagen auf dem Vorhabengrundstück ist bereits Gegenstand der Planung und wird im Durchführungsvertrag gesichert. Darüber hinaus wird die lärmbezogene Schutzwürdigkeit der betroffenen Wohngebiete im Bebauungsplan durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen sowie insbesondere durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten gewahrt. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass auch das bestehende Schnellrestaurant im Plangebiet den Stand der Lärmminderungstechnik wahrt.
Als Stand der Lärmminderungstechnik ist die Gesamtheit aller Maßnahmen zu bezeichnen, die zur Verminderung der Schallemissionen zur Verfügung stehen. Die Emissionsbegrenzung nach dem Stand der Technik ist eine der zentralen Vorsorgepflichten gemäß §5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG, die für jeden Einzelfall gesondert zu werten ist. Bei der Prüfung des Einzelfalls ist zur Bestimmung des Standes der Technik auch die Verhältnismäßigkeit zwischen Aufwand und Nutzen möglicher Maßnahmen zu berücksichtigen. Die technisch mögliche Umsetzbarkeit alleine ist nicht das Kriterium. Eine Maßnahme zur Lärmminderung darf nicht generell wirtschaftlich unvertretbar sein. Maßstab ist dabei aber der betreffende industrielle Sektor bzw. die Branche und nicht der individuelle Betreiber. Für die Beurteilung ist daher immer die konkrete Erfassung der Schallquellen und Bestimmung deren Auswirkungen auf die Immissionssituation im Umfeld erforderlich.
In der vorliegenden Situation wurden alle zukünftigen Schallquellen in der Prognose erfasst (für das SO Gewerbepark und das SO Gastronomiebetrieb). Auch wurden die jeweiligen Auswirkungen jeder Schallquelle auf die Immissionssituation im Umfeld ermittelt. Die Schallimmissionen werden durch Geräusche der LKW bestimmt. Dabei ist für die Verladungen eine schalltechnisch optimierte Ausführung der Ladebrücken (Torrandabdichtungen) bereits berücksichtigt. Die Fassaden und die Dächer tragen nur untergeordnet zum Gesamtpegel bei. Gleiches gilt für RLT-Anlagen. Eine Verbesserung der Schalldämmwerte und leisere RLT-Anlagen, würden nicht zu relevant geringeren Schallimmissionen an den Immissionsorten führen und sind daher nicht verhältnismäßig. Die Nutzung wurde im Hinblick auf die südlichen Immissionsorte (WR) nachts schon überwiegend auf die abgeschirmte Nordseite verlagert. Zudem ist die Nachtnutzung stark eingeschränkt. Auf die Schallemissionen der LKW selber kann kein Einfluss genommen werden. In der Summe führt dies hier zu einer Einhaltung des Standes der Lärmminderungstechnik.
Schließlich erfolgte die „Erhöhung“ der Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte in den benachbarten Wohngebieten gegenüber den in Nr. 6.1 TA Lärm angegebenen Werten sehr moderat und zurückhaltend. So wurden für das südliche WA ein Tagwert von 57 dB(A) und ein Nachtwert von 42 dB(A) angesetzt, also Lärmpegel, die lediglich 2 dB(A) über den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete liegen. Für die Immissionsorte am Rande des südwestlich benachbarten WR wurde von einem Schutzanspruch in Höhe von 55 dB(A)

tags und 40 dB(A) nachts ausgegangen, also lediglich 5 dB(A) über den Immissionsrichtwerten für reine Wohngebiete. Letzteres entspricht unmittelbar der maßgeblichen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, wonach dem Schutzbedürfnis eines an den Außenbereich angrenzenden reinen Wohngebiets regelmäßig dann genüge getan ist, wenn die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach Nr. 6.1 TA Lärm gewahrt sind (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 6. Mai 2016 – 8 B 866/15 –, BauR 2016, 1760) und erscheint auch deshalb angemessen, weil damit am Rand des reinen Wohngebiets trotz der Zwischenwertbildung noch das hohe Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebiets erreicht wird.
Die ermittelten Zwischenwerte bilden in sachgerechter Weise die seit über 25 Jahren bestehende Gemengelage zwischen Wohnen einerseits und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im vorliegenden Plangebiet andererseits ab und berücksichtigt dabei auch die Randlage zum Außenbereich. Die „Anhebung" gegenüber den Immissionsrichtwerten der TA Lärm bleibt auch deutlich hinter dem arithmetischen Mittel im Verhältnis zum benachbarten gewerblich genutzten Bereich zurück und unterschreitet im Ergebnis deutlich (nämlich um mindestens 3 dB(A)) die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete, die darauf ausgelegt sind, dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse ohne besonderen passiven Schallschutz sicherzustellen.
Der Einwand der Unteren Immissionsschutzbehörde, eine Zwischenwertbildung entsprechend Nr. 6.7 TA Lärm käme vorliegend nicht in Betracht, weil anstelle des bestehenden Sport- und Freizeitzentrums mit seinen verschiedenen Nebennutzungen nunmehr ein Gewerbegebiet geplant wird, in dem ein Unternehmerpark errichtet werden soll und dadurch eine völlig neue Konfliktlage geschaffen werde, geht aus mehreren Gründen fehl: Zunächst verkennt dieser Ansatz den fortdauernden Bestand des Schnellrestaurants und seiner Gewerbelärmimmissionen. Zudem ist in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung anerkannt, dass eine Zwischenwertbildung nach Nr. 6.7 TA Lärm grundsätzlich auch einer erstmaligen Planung und Realisierung von gewerblichen Anlagen zugrunde gelegt werden kann und auch bei einer Verschärfung eines vorbestehenden Lärmkonflikts in Betracht kommt. So hat es das OVG NRW nicht erwogen, die Zwischenwertbildung für eine erstmalige Windparkplanung im Außenbereich unter dem von der Unteren Immissionsschutzbehörde angeführten Gesichtspunkt der erstmaligen Schaffung einer Lärmkonfliktlage in Zweifel zu ziehen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 17. Mai 2017 – 2 D 22/15.NE –, BauR 2017, 2103).
Darüber hinaus hat das BVerwG erst kürzlich noch einmal klargestellt, dass – anders als die Untere Immissionsschutzbehörde mit ihren Einwänden nahezulegen versucht – Zwischenwerte auch ohne weiteres dann zu bilden sind, wenn eine Verschärfung eines bestehenden Lärmkonflikts (selbstverständlich im Einklang mit dem Gebot der Rücksichtnahme) angedacht ist (BVerwG, Beschluss vom 7. Juni 2019 – 8 B 36/18 –, juris, Rz. 6); Nr. 6.7 TA Lärm darf daher nicht dahin missverstanden werden, dass danach stets die tatsächlich bestehende Vorbelastung die Grenze der weiteren Anlagenplanung und -zulassung darstellt. Voraussetzung für die Zwischenwertbildung ist damit lediglich eine vorbestehende, gewachsene Gemengelage zwischen schutzwürdiger Wohnbebauung und Gebieten, in denen substantiell stärkere Gewerbelärmemissionen gestattet sind, also etwa Gewerbegebiete, entsprechende Sondergebiete oder auch dem planungsrechtlichen Außenbereich. Eine solche Gemengelage ist vorliegend ohne Zweifel gegeben.

2. Vor dem Hintergrund des rechtskonform ermittelten lärmbezogenen Schutzanspruchs der benachbarten Wohnbebauung wird die Abwägung der gewerbelärmbezogenen Immissionsschutzbelange weiterhin als sachgerecht erachtet. Dabei wird – entgegen der Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde – auch das planungsrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und das allgemeine Trennungsgebot gewahrt.
Es trifft zu, dass die vorliegende Überplanung des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 204 grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet hätte, den Bereich des Sport- und Freizeitzentrums einer lärmimmissionsärmeren Nutzung zuzuführen, um so die bestehende Lärmkonfliktlage zu entlasten bzw. zu verbessern.
Dies entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Hilden, die im vorliegenden Fall für die Ausweisung eines Gewerbegebiets und die Ansiedlung eines Unternehmerparks

sprechen: u.a. für die dringend benötigte Bereitstellung gewerblich multifunktional nutzbarer Flächen im Stadtraum, die Inanspruchnahme von möglichst vorgenutzten, versiegelten Nutzflächen zur Zielerreichung und ein Konzept für ein flächensparendes gewerbliches Bauen durch Bündelung von Funktionseinheiten und Wandelbarkeit der Nutzflächen und -räume. Diese städtebaulichen Ziele stellen öffentliche Belange von erheblichem Gewicht dar. Die Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Hilden für nachhaltige gewerbliche Nutzflächen sind auch in der Prognose sehr stark planerisch begrenzt. Die Wandelbarkeit und Anpassungsfähigkeit heutiger ausgewiesener Gewerbegebiete stellt sich als sehr schwierig dar. Die Aufrechterhaltung einer moderaten Bereitstellung nutzbarer Flächen für Unternehmen und Betriebe ist nicht gegeben. Daher wird dem Ziel der Ansiedlung des Unternehmerparks letztlich der Vorzug vor dem städtebaulichen Interesse an einer Beseitigung oder zumindest materiellen Entschärfung der bestehenden Lärmkonfliktlage eingeräumt.
Dabei lässt sich die Stadt Hilden in Bezug auf die Bewältigung des hier angesprochenen Gewerbelärmkonflikts auch von folgenden Erwägungen leiten: In der schutzgutbezogenen Abwägung (Schutzgut Mensch) erscheinen die auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 204A zulässigen Gewerbelärmimmissionen für die betroffene Wohnbebauung in den benachbarten Wohngebieten insgesamt zumutbar. Dafür spricht neben der bestehenden Vorbelastung durch Gewerbelärm (ohne genehmigungsrechtlich verbindliche Beschränkungen) und der vorherrschenden städtebaulichen Gemengelage vor allem, dass die angesetzten Zwischenwerte sowohl im Allgemeinen als auch im reinen Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse (auch in Außenwohnbereichen) gewährleisten.
Insbesondere ist durch die Planung sichergestellt, dass an allen dort betroffenen Immissionsorten die ebenfalls für dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse ausgelegten Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden (was einer Halbierung des Lärms entspricht); der Tagrichtwerte für ebenso dem Wohnen dienende Urbane Gebiete wird sogar um 6 dB(A) unterschritten. Zudem wird es zu keiner Verschlechterung der immissionsbezogenen Einwirkungen durch Gewerbelärm an den oben genannten Immissionsorten des WR und WA kommen.
Weiterhin ist maßgeblich zu berücksichtigen, dass die schutzgutbezogen zu betrachtenden Lärmeinwirkungen durch den heute bestehenden und auch zukünftig vorherrschenden Verkehrslärm, der von den unmittelbar angrenzenden Landesstraßen und der nahegelegenen Bundesautobahn ausgeht, in der Regel überdeckt wird. Daher lässt sich an den Immissionsorten der zukünftig zulässige Gewerbelärm, der in erster Linie ebenfalls aus Verkehrslärm bestehen wird, vor dem Hintergrund des „lauteren" Verkehrslärms von öffentlichen Straßen nicht differenzieren. Überdies ist in die Abwägung einzustellen, dass die Anordnung und Höhe der Bebauung des geplanten Gewerbegebiets teilweise zu einer Abschirmung von Verkehrslärm und zu einer Verbesserung der Lärmimmissionslage an verschiedenen Immissionsorten führen wird.
Die Hinweise zur Regelung immissionsschutzrechtlicher Fragen zu z.B. Lichtimmissionen oder wasserrechtliche Fragen bei z.B. der Ansiedlung von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen in den jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren, werden zur Kenntnis genommen.

c. Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde

Es wird dargestellt, dass aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes keine Anregungen vorgebracht würden.
In Bezug auf Altlasten wird erläutert, dass für das Plangebiet keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vorlägen, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme zum allgemeinen Bodenschutz und zu Altlasten wird zur Kenntnis genommen.

d. Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes
Das Fachamt stellt fest, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden müssen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

e. Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde
Zum Landschaftsplan wird in der Stellungnahme festgestellt, dass das Plangebiet teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes läge. Dabei handele es sich aber ausschließlich um Straßenflächen (Diekhaus) sowie einen Randstreifen, der als Fläche für Wald festgesetzt sei. Alle diese Flächen könnten im Rahmen der „Doppeldeckung“ gem. § 7 (2) LNatSchG im Geltungsbereich des Landschaftsplanes verbleiben. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete würden nicht überplant werden. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss sei daher nicht erforderlich.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Umweltbericht und der Eingriffsregelung wird festgestellt, dass die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft bedingen würde. Gemäß Punkt 7.2 des Umweltberichts ergäbe die Planung ein Defizit von 164.625 Punkten. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen im Wert von 63.901 Punkten könnten im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden. Für die Kompensation des verbleibenden Defizits in Höhe von 101.724 Punkten seien externe Ausgleichsmaßnahmen nötig.
Als externe Ausgleichsmaßnahmen würden zum einen strukturverbessernde Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie auf verschiedenen Flurstücken an der Itter im Stadtgebiet von Hilden durchgeführt werden. Das Aufwertungspotenzial des Maßnahmenkonzeptes „naturnahe Umgestaltung des Fließgewässers Itter im Innenstadtbereich der Stadt Hilden“ ergäbe sich mit mindestens 79.706 ÖWE. Je nach Maßnahmenoption sei ein Gesamt-Aufwertungspotential von mindestens ca. 104.000 ÖWE erreichbar.
Zur Kompensation des Verlustes von Waldflächen sei eine Aufforstung auf einem Flurstück „Am Flausenberg“ vorgesehen. Aus Sicht der UNB könne mit den geplanten Maßnahmen eine Kompensation der Eingriffe erzielt werden.
Die Untere Naturschutzbehörde hält fest, dass keine Anregungen oder Hinweise zum Ausgleichskonzept erforderlich seien.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*.*
Zur Kompensation des Verlustes von Waldflächen mittels Aufforstung ist mittlerweile auf stadteigenen Flurstücken „An den Gölden“ ein Ausgleich durchführbar. Die eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen „Am Flausenberg“ war nicht darstellbar. Insofern musste eine geeignete neue Fläche gewählt werden.
ür diese neue Fläche (An den Gölden) wurde ein entsprechendes vereinfachtes und gesondertes Verfahren gemäß § 4a, Abs. 3, Satz 4 BauGB unter Beteiligung u.a. der Unteren Naturschutzbehörde und mit positiver Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde durchgeführt und mittlerweile abgeschlossen.

Zum Artenschutz wird zusammengefasst, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt wurde, welcher zum Ergebnis kommt, dass insgesamt durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt würden. Die UNB erklärt, dass sie der Einschätzung zustimme, dass unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt würden.

Es wird empfohlen, dass im Zuge der Neubebauung zur Förderung der lokalen Fledermauspopulation Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubieten seien.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Empfehlung zur Förderung der lokalen Fledermauspopulation wird gefolgt. Im Rahmen der Textlichen Hinweise wird auf die Umsetzung der Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für eine Fledermaus und Brutvögel begünstigende Bauweise der Gebäude verwiesen.

f. Stellungnahme zum Planungsrecht
In Bezug auf das Planungsrecht werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. dass zu den während der beschränkten Beteiligung gemäß § 4a, Abs. 3, Satz 4 BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zu nehmen ist:

2.1 Schreiben des Landesbetriebes Wald & Holz vom 10.08.2020
Es wird mitgeteilt, dass aus forstlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erstaufforstungsfläche in der Gemarkung Hilden, Flur 54, Flurstücke 60, 172 (tlw.), 174 und 239 bestehen würden.
Eine abschließende Beurteilung hierzu würde jedoch erst nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 42 Landesforstgesetz NRW erfolgen (Genehmigung zur Erstaufforstung). Seitens des Landesbetriebes wurde erklärt, dass dieser die vorgelegten Unterlagen zum Erstaufforstungsantrag an die Träger öffentlicher Belange (UNB, LWK, BR Düsseldorf) zur Stellungnahme weiterleiten würde. Es wird mitgeteilt, dass mit einer abschließenden Entscheidung im Regelverfahren in 6 bis 8 Wochen gerechnet werden könne.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der zuständigen Unteren Forstbehörde grundsätzlich keine Bedenken bestehen.
Mittlerweile ist das Verfahren gemäß § 42 Landesforstgesetz positiv abgeschlossen und die Genehmigung zur Erstaufforstung der Stadt Hilden mit Bescheid vom 14.09.2020 rechtswirksam erteilt.

2.2 Schreiben des Kreises Mettmann, Untere Naturschutzbehörde vom 05.08.2020
Die Untere Naturschutzbehörde trägt vor, dass gegen die benannte Planungsänderung und die nunmehr vorgesehene Ersatzaufforstungsfläche keine Bedenken bestünden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken bestehen.

2.3 Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 29.07.2020
Seitens der Landwirtschaftskammer wird vorgetragen, dass in Bezug auf die geplante Ersatzaufforstung aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken bestünden. Bei der für die Aufforstung vorgesehenen Fläche handele es sich um eine Ackerfläche, die landwirtschaftlich genutzt würde. Mit der Aufforstung gehe eine landwirtschaftlich wertvolle Fläche verloren. Durch die Verschattung der nördlich der beabsichtigten Forstfläche befindlichen Teilflächen werde die Ertragsfähigkeit dieser Fläche vermindert. Es wäre zu prüfen, ob der Ausgleich auf einer anderen, nicht landwirtschaftlich genutzten Fläche oder als Ersatzgeld erbracht werden könne.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Bedenken der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.
Dass eine landwirtschaftlich genutzte Teilfläche in Anspruch genommen werden soll, ist dargelegt worden. Die für die Aufforstung vorgesehene landwirtschaftlich genutzte Teilfläche liegt – längsgestreckt und streifenförmig - unmittelbar und parallel nördlich der örtlich bestehenden Waldkulisse. Die Teilflächen liegen fast gänzlich im Bereich des Schattenwurfes und der Wurzelkonkurrenz heutiger Waldflächen. Insofern ist die aktuelle Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Teilfläche sehr stark eingeschränkt. In diesen „Minderertragsbereich" ist die Erstaufforstung maßgeblich verortet.
Eine nicht zuzumutende Verschattung der nach Ersatzaufforstung nördlich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen kann ausgeschlossen werden, da ein mehrfach gestufter Waldrand (Sträucher / Großsträucher) mit Saumbereich (krautreiche Wiesenflächen) hergerichtet wird. Eine dauerhafte Ertragsminderung oder sonstige negative Effekte auf derzeit dort angebaute Feldfrüchte sind fachtechnisch nicht erkennbar.
Eine Prüfung, ob andere Möglichkeiten bestehen, den geforderten Waldersatz herzustellen oder auszugleichen, ist erfolgt. Verschiedenste andere, für eine Erstaufforstung ggfs. geeignete Teilflächen wurden dazu im Stadtgebiet räumlich und inhaltlich-fachlich untersucht und bewertet. Ein dementsprechend identifizierter und im Rahmen der Offenlage beschriebener Bereich konnte auf Grund der Nicht-Verfügbarkeit von Eigentumsflächen nicht realisiert werden. Ein monetärer Abgleich ist im Sinne des LFoG nicht vorgesehen und scheidet als grundsätzliche Möglichkeit aus.

3. dass zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit wie folgt Stellung zu nehmen ist:

3.1 Einwendung von Bürgerin 1 vom 19.05.2020

Die Bürgerin erhebt Widerspruch gegen den Bebauungsplan 204A, Tennis- und Golf-Ranch Bungert. Sie erläutert, dass sie sich an den besonderen Aufwand für die Erschließung der Giesenheide erinnern könne und vertritt die Auffassung, dass nun ein sehr großes Gebiet mit einer perfekten Anbindung an das Verkehrsnetz vorläge, auf dem noch jede Menge Platz frei sei.
Da weiterhin gälte, dass in Hilden nur dann Klimaschutz betrieben werde, wenn Freiflächen nicht bebaut würden, müsse dies auch für den genannten Plan gelten. Alles, was bisher unbebaute Flächen beanspruchen würde, müsse auf die Giesenheide ausweichen. Bauen solle nur dort, wo Boden bereits versiegelt war, zugelassen werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Der vorgetragene Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Den Forderungen wird nicht entsprochen.
Es ist korrekt, dass im GE Giesenheide diverse Flächenpotentiale für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen noch nicht abgerufen sind. Durch die besonderen Voraussetzungen, die Firmen erfüllen müssen, um sich im GE Giesenheide ansiedeln zu dürfen, erklärt sich die derzeitige Erschließungslage und die noch in Teilflächen gegebenen verbliebenen bebaubaren Entwicklungsflächen. Daher sind keine besonderen oder zusammenhängenden großräumigen Flächenpotentiale im GE Giesenheide (und ebenfalls keine im Stadtraum) gegeben. Die Umwidmung des heutigen, bereits im großen Teilen bebauten Sondergebietes birgt die Möglichkeit für die Stadt Hilden, ohne signifikanten Freiflächenverbrauch heutige intensiv ausgebaute und ansonsten brach fallende Nutzflächen weiterzuentwickeln und der dringend benötigten Entwicklung für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen.
Die Berücksichtigung der Grundsätze einer Beachtung und Rücksichtnahme auf Erfordernisse und Ziele des Klimaschutzes wurde durch eine abgestufte und mittels dezidiertem Klimagutachten unterstützte ausgewogene Planung Rechnung getragen. Durch das besondere

städtebauliche Konzept kann durch Komprimierung der Anordnung der Funktionsflächen innerhalb des Planbereiches der erforderliche Platzbedarf erheblich reduziert werden. Im Gegensatz zu konventionellen Ansätzen einer Planung eines GE-Bereiches führt dies zu einer deutlichen Schonung der Ressource „Freiflächen“ bzw. des anteiligen Flächenbedarfes.
Auch die Inanspruchnahme der heutigen nördlichen (engräumiger Golf-Parcours mit Hindernissen) und östlichen (Driving-Range mit Einbauten und eingeebnetem Scherrasenflächen) Nutzflächen als Teilflächen des Gesamtkonzeptes sind vertretbar, da hier die standörtlichen Gegebenheiten bereits deutlich überformt wurden (flächige Bodenveränderungen / Einbauten / Bodenabtrags- und -auftragsflächen). Ein räumliches Ausweichen in Flächen des GE-Giesenheide ist von daher nicht zwingend begründet.

3.2 Einwendung von Bürger 2 vom 10.06.2020

Der Bürger bringt als Bedenken und Anregungen vor, dass die Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation durch die geplante Bebauung (It. B-Plan 204) nur im Zusammenhang mit der früher vorgesehenen 52. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich zu beurteilen sei. Durch die Inanspruchnahme großer Teile des "Regionalen Grünzuges" würde sich die stadtklimatische Situation erheblich verschlechtern.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
In Bezug auf das hier gegenständliche Verfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A) ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu klären, inwieweit eine beabsichtigte Darstellung im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan korrekt ist. Derartige Sachverhalte sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (hier: 52. FNP-Änderung der Stadt Hilden) abschließend – und wie bereits erfolgt – zu klären. Hilfsweise kann hier erläutert werden, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans durch die Umwandlung der bisher als „Sondergebiet“ dargestellten Fläche in ein „Gewerbegebiet“ keine weitere Einschränkung des Regionalen Grünzuges erfolgt. Hilfsweise kann hier erläutert werden, dass bezüglich der erheblichen Einschränkung des Regionalen Grünzugs (wie bereits bei der Abhandlung in der Sitzungsvorlage WP 14-20 WP SV 61/233 zitiert) auf den Entwurf des Umweltberichts (vgl. S. 16) verwiesen wird. Im Umweltbericht wird nicht nur die Größe des Grünzuges in die Abwägung einbezogen, sondern auch die qualitative Funktionalität. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Grünbereiche sind für die Funktionalität des Regionalen Grünzuges derzeit entscheidend und werden es auch in Zukunft bleiben.
Der Rückschluss des Einwenders, wonach die stadtklimatische Situation nur im Zusammenhang mit der 52. FNP.-Änderung zu sehen sei, kann nicht bestätigt werden. Die Vermutung, dass durch die Inanspruchnahme „großer Teile des Regionalen Grünzuges die stadtklimatische Situation erheblich verschlechtert würde, ist zurückzuweisen. Leider werden seitens des Einwenders keine Erkenntnisse vorgebracht, die Anhaltspunkte gegeben, dass die Vermutung fundiert ist.
Mittels der fachgutachterlichen Untersuchungen ist belegbar, dass sich im stadtklimatischen und klimaökologischen Kontext eindeutig nur lokal der Bereich der direkten Vorhabenfläche in der lokalklimatischen Situation durch Versiegelung verschlechtern wird. Der Verschlechterung wird mittels Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung entgegengewirkt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A entsprechende Festsetzungen zeichnerisch und textlich vorgenommen, die den Zielstellungen und Forderungen aus dem Klimagutachten entsprechen.
Die Wirkung innerhalb des Grünzuges und insbesondere auf den nördlichen Ortsrand des Stadtrandes der Stadt Hilden bleiben gemäß dem Klimagutachten und der darin methodisch anerkannten und nachvollziehbaren Vorgehensweise unverändert. Ein früheres Klimagutachten (hier: zum GE „Giesenheide“) wurde ausschließlich für das damalige Projekt erarbeitet. Alle seinerzeitigen Herleitungen und Prognosen wurden für den jetzt vorgelegten Klimaökologischen Fachbeitrag zum FNP - von GEO-NET Umweltconsulting - aktualisiert und mittels eines methodisch anerkannten Strömungs- und Klimamodells abgebildet. Die dem Modell hinterlegten Eingangsdaten und Parameter sind plausibel und nachvollziehbar.
Das Klimamodell unterstellt dabei die beabsichtigte Planung zum Vorhabenbezogenen Be-

bauungsplan Nr. 204A. Die Ermittlungen umfassen nicht nur den Vorhabenbereich, sondern den gesamten Umgebungsbereich. Er reicht im Süden deutlich bis in den bebauten Bereich der Stadt Hilden, und umfasst auch im Norden den gesamten südlichen Siedlungsbereich der Stadt Erkrath mit dessen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung. Der ostwestgetreckte Grünzug ist als Freiraum in Gänze berücksichtigt, so dass alle eventuellen Randein- und Überzugswirkungen Berücksichtigung gefunden haben. Alle klimatologischen Veränderungen, die mit der Umsetzung der 52. FNP-Änderung und dem VBP 204A ausgelöst würden, beziehen sich immer auf den Vorhabenbereich selbst oder sein unmittelbar angrenzendes Umfeld. Eine noch höhere Belastung für die Bevölkerung Hildens als die heutige wird in keinem Szenario des Klimaökologischen Fachbeitrages erwartet. Es ist festzustellen, dass sich die stadtklimatischen Bedingungen über den Vorhabenbereich hinausgehend nicht verschlechtern.

Er widerspricht den beschwichtigenden Aussagen des "neuen Klimagutachtens", da die Klimaprognosen in Zukunft eher eine größere Hitze-Belastung für die Hildener Bevölkerung erwarten ließe. Im Übrigen stünde das "neue Gutachten" im Gegensatz zu den früheren Begutachtungen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Der der Beurteilung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204 A zu Grunde liegende Klimaökologische Fachbeitrag führt aus, welche Ergebnisse aus früheren Untersuchungen und Gutachten aus 1983 und nachfolgend 1997 sowie 2007 für das GE Giesenheide erarbeitet wurden (Ergebnisse u.a. erarbeitet durch den DWD Deutscher Wetterdienst). Ein unmittelbarer Widerspruch oder Gegensatz zu den aktuellen Ergebnissen oder Empfehlungen für das Vorhaben des VBP wird nicht aufgezeigt. Insoweit ist nicht erkennbar, welche Anhaltspunkte vorlägen, dass ein Widerspruch gegeben sei.
Die seinerzeitigen Gutachten behandeln die Bedeutung des GE Giesenheide in der Bedeutung innerhalb der regionalen Ventilationsschneise (Bedeutung „sehr gering“), den Hinweisen zur städtebaulichen Gliederung unter Berücksichtigung der lokalen Eigenschaften des GE-Giesenheide (Einzelgebäude zur Aufrechterhaltung der Durchströmbarkeit; keine Auswirkungen auf das Lokalklima des Innenstadtbereichs von Hilden) sowie der Auswirkungen von veränderten Gebäudehöhen (keine lokalklimatischen Änderungen aufgrund Überschreitung der maximal zulässigen Bauhöhe). Gemäß Klimaanalyse NRW wurde für den Bereich „Giesenheide-Lodenheide“ ein hoher Kaltluftvolumenstrom ersichtlich und eine potentiell sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion zugeordnet.
Der aktuelle Klimaökologische Fachbeitrag bestätigt direkt oder indirekt diverse Aussagen der früheren Untersuchungen für den in ca. 0,6-1,3 km Distanz liegenden Bereich. Der Fachbeitrag untersucht jedoch vorrangig den Vorhabenbereich. Dafür werden dezidierte Einzeluntersuchungen vorgenommen und diese werden großräumig und weitflächig mittels methodisch anerkanntem Klimamodell im Gesamtumfeld abgebildet. Der Fachbeitrag kommt in Verbindung mit allen zu berücksichtigenden Elementen zum Ergebnis, dass eine zunehmende Hitzebelastung für den Siedlungsraum der Stadt Hilden durch das Vorhaben nicht gegeben ist.

Es wird ausgeführt, dass bereits der Jahresbericht 2017 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) die Hitzebelastungen in Innenstädten als Folgen des Klimawandels dokumentiert hätte. Zu den Städten mit den meisten von besonders großen Hitzebelastungen betroffenen Menschen würden neben Düsseldorf als Großstadt auch kleinere Städte wie Hilden gehören. Hier wären 38.000 Menschen = 70 % der Gesamtbevölkerung durch die hohen Temperaturen einer steigenden Gesundheitsgefahr ausgesetzt.
Vor allem in stark verdichteten und hoch bebauten Stadtbereichen ohne Grünflächen würden sich sogenannte Wärme- oder Hitzeinseln mit nächtlichen Temperaturen bilden, die um bis zu zehn Grad Celsius höher lägen als im Umland. Als mögliche Gegenmaßnahme böte sich u.a. an, den Anteil an Grün- und Wasserflächen oder Bepflanzungen zu erhöhen und die Versiegelung von Flächen zu verringern oder zu vermeiden. Dies gälte auch für den Hildener

Norden, der durch massive Baumaßnahmen, z.B. an der Händel- und der Beethovenstraße immer weiter versiegelt würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Den durch den Einwender zitierten Ergebnisse des Jahresberichtes der LANUV 2017 und Ableitungen sind bekannt und werden bestätigt. Für das gegenständliche Planvorhaben und die lokale Fläche (VBP Nr.- 204 A) trifft dieser Rückschluss jedoch nicht oder nur indirekt zu. Dass das Vorhaben – analog zur bisherigen Nutzung der Flächen - eine lokale, nunmehr aber verstärkte Wärmeinsel bilden wird, ist unstrittig und wird im Klimaökologischem Fachbeitrag hinreichend dargelegt.
Auswirkungen auf das Umfeld (über die den Planbereich hinausgehen) sind auf wenige Meter beschränkt. Auswirkungen auf den nördlichen Siedlungsbereich durch das Vorhaben selbst können sicher ausgeschlossen werden. Inwieweit im verdichteten Siedlungsbereich der Stadt Hilden Maßnahmen zu ergreifen wären, die die klimaökologische Situation bei Hitzeeinwirkungen verbessern helfen, ist nicht Gegenstand der zu beurteilenden Planung für den VBP Nr. 204A.

Der Bürger führt an, dass zusätzlich viele Bäume der zukünftigen Versiegelung zum Opfer fallen würden. Damit würde die klimatische Ausgleichsfunktion entfallen und dieser Bereich würde zu einem Hitze-Hot-Spot werden, wie die Bilder des Klima-Gutachtens ebenfalls deutlich zeigen.
Des Weiteren ließen die bis zu 18 Meter hohen Gewerbebauten, die in riesigen Ausmaßen geplant seien, von diesem Hot-Spot für weite Teile der dortigen Wohnbereiche negative Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluft- und Frischluftversorgung erwarten. Es wirkt nachgefragt, weshalb diese Wirkungen ausgeblendet würden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Entnahme der heutigen Vegetation (insbesondere auch die der Einzelbäume) und die Rücknahme von Vegetationsflächen an sich sind im Klimaökologischen Fachbeitrag in allen Teilen berücksichtigt. Deren positive Klimafunktionswirkung im heutigen Ausgangszustand (insbesondere der Einzelbäume im bebauten Teil der Tennis- und Golfanlage) wird in den Zustandsbeschreibungen des Fachbeitrages (Temperaturverteilungen) deutlich. Die Tatsache, dass die heutige Bebauung und Wärmeinsel „Tennis- und Golfanlage“ sich lokal vergrößern wird, ist unstrittig. Auswirkungen auf das Umfeld (über die den Planbereich hinausgehen) sind auf wenige Meter beschränkt. Auswirkungen auf den nördlichen Siedlungsbereich durch das Vorhaben selbst können sicher ausgeschlossen werden.
In Bezug auf die Bewertung der Kaltluft- und Frischluftversorgung ist festzuhalten, dass die maßgebliche Höhe der gewerblichen Bauten (mit Ausnahme des am Westrand Nord-Süd-gerichteten Baukörper für Büronutzungen) auf maximal ca. 12,5 m über Flur begrenzt bleibt. Nur der Teil für die Büronutzungen darf bis zu ca. 18,0 m über Flur errichtet werden. Diese Festsetzungen berücksichtigend, zeigt der Klimaökologischen Fachbeitrag durch Simulation der Luftströmungen auf, dass der maßgeblich Ost-West-gerichtete Gesamtbaukörper zwar ein lokales Hindernis darstellt, der jedoch maßgeblich West-Ost bzw. Ost-West gerichtete Frischluftkorridor nicht negativ berührt ist. Die grundsätzliche Funktion wird nicht beeinträchtigt. Die möglichen Auswirkungen, die das Vorhaben verursacht, sind für das Umfeld (über den Planbereich hinausgehend) auf wenige Meter beschränkt. Mögliche Auswirkungen auf den nördlichen Siedlungsbereich durch das Vorhaben selbst können sicher ausgeschlossen werden.

Ebenfalls würden auch die Ausführungen zum Natur- und Artenschutz viele Fragen aufweisen, die im Einzelnen in der Stellungnahme des BUND-Hilden betrachtet worden seien und denen er sich anschlösse.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Auffassung des Einwenders und, dass er sich der Stellungnahme des BUND anschließt,

werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des BUND als Träger öffentlicher Belange betrifft in Bezug auf die Ausführungen zum Natur- und Artenschutz insbesondere artenschutzrechtliche Belange (zu Fauna und Flora an sich, zu Fledertieren) aber auch Bedenken zu wiederherzustellenden Waldflächen, der Betroffenheit eines Teiles eines geschützten Landschaftsbestandteiles sowie Fragstellungen zum Thema „Oberflächengewässer“ und Regenwasserbehandlung.
Im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme des BUND wird dezidiert auf die dort vorgetragenen Bedenken und Sachverhalte Stellung genommen (Pkt. 1.6: Schreiben des Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND) LV NW Ortsgruppe Hilden vom 27.03.2020 und 12.06.2020). Auf die dort dargelegten Behandlungsvorschläge wird verwiesen.

Der Einwender trägt vor, dass zudem die Planungen zum Ausbau bzw. zur Optimierung des Hildener-Autobahnkreuzes noch nicht vorlägen und deshalb im aktuellen Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt werden könnten. Daher solle deren Vorlage abgewartet werden, bevor über Natur- und Artenschutz sowie wasserrechtliche Notwendigkeiten entschieden würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Ein unmittelbarer oder ein denkbarer mittelbarer Zusammenhang zwischen der in Vorbereitung befindlichen Planung zum Autobahnkreuz Hilden und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A ist weder aus wasserwirtschaftlicher noch aus naturschutzfachlicher oder artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.
In Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Komponenten und Sachverhalte der Planung des AK Kreuz Hilden und unter Beachtung bis dato bekannten beabsichtigten Baumaßnahmen Dritter (hier: Landesbetrieb Straßen AK Hilden), ist festzustellen, dass keine Anhaltspunkte gegeben, die das Gewässer „Hühnergraben“ und damit indirekt das Vorhaben des VBP 204A negativ beeinflussen könnten. Die geänderten baulichen Anlagen am Autobahnkreuz Hilden werden unter Beachtung des Überflutungsschutzes und des Gewässerschutzes zu errichten sein. Eine Unterstellung, es könnten schädliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben des Landesbetriebes ausgelöst werden, ist als Planungsvoraussetzung für den Bauleitplan VBP 204 A unzulässig, da u.a. dann das Vorhaben des Landesbetriebes nicht genehmigungsfähig wäre.
Da die Planung zum AK Hilden des Weiteren noch keine hinreichende Planreife erreicht hat, um potentielle artenschutzrechtliche oder naturschutzfachliche Betroffenheiten darlegen zu können, kann keinerlei Bedingung formuliert werden, dass räumlich andere Vorhaben die potentiellen Auswirkungen bindend zu berücksichtigen hätten. Zudem kann mit aktuellem Kenntnisstand eine potentiell kumulierende Wirkung der Vorhaben „VBP 204A“ und „Umbau des AK Hilden“ für diese Fragestellungen sicher ausgeschlossen werden.
Da nicht erkennbar ist, dass sich aus wasserwirtschaftlicher oder artenschutzrechtlicher bzw. naturschutzfachlicher Sicht die Einschätzungen und Bewertungen zum VBP 204A unter Maßgabe der Vorlage einer Vorentwurfsfassung des Ausbaus des AK Hilden ändern könnten, wird der Forderung, deren Vorlage abzuwarten, mangels fehlendem zusätzlichen Erkenntnisgewinn nicht gefolgt.

Es wird erläutert, dass mit der vorliegenden Planung ein weiterer Verkauf von städtischem Grund und Boden verbunden sein solle. Die Stadt Hilden vergäbe durch den fortgesetzten Ausverkauf von öffentlichen Flächen (dem kommunalen „Tafelsilber") ihre weitestgehenden Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich Daseinsfürsorge und -vorsorge. Der Bürger widerspricht diesem auch wirtschaftlich unsinnigen Vorgehen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Anregungen und Bedenken in Bezug auf das städtische Eigentum werden zur Kenntnis genommen. Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen und Bedenken wird nicht gefolgt. Den Forderungen wird nicht entsprochen.
Da die derzeitige Nutzung (Tennis- und Golfanlage) auf den Eigentumsflächen der Stadt Hil-

den ersatzlos aufgegeben wird, bedarf es einer zukunftsfähigen Weiternutzung der Liegenschaftsflächen. Insofern wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 204A Planrecht geschaffen, um eine Um- und Weiternutzung der Flächenbereiche zu sichern.
Da diese Planung in Abwägung gesamtstädtischer Erfordernisse (hier: gewerblich nutzbare Liegenschaftsflächen) ausgewogen begründet und hergeleitet ist, handelt die Stadt Hilden hier umfänglich und steuert zielgerichtet durch Bauleitplanung die notwendigen Maßnahmen und Planungen auf den eigenen Verfügungsflächen. Der Vorwurf, Steuerungsmöglichkeiten nicht zu nutzen, ist zurückzuweisen.
Für die Ansicht des Einwenders, dass das Vorhaben wirtschaftlich nicht zu vertreten sei, werden leider keine Anhaltspunkte vorgebracht. Festzustellen ist, dass erst mit den oben dargestellten Steuerungen und der Bauleitplanung eine städtische Immobilie in Wert gesetzt bleibt und nicht brach fallen wird. Das derzeitige Planungsrecht (Sondergebiet mit spezieller Widmung) lässt anderweitige (Zwischen-) Nutzungen nicht zu. Etwaige Erlöse wären nicht zu erwarten. Die Aufwendungen zur Pflege des Grundstückes würden jährlich als Kosten (Soll) in den Haushalt ohne Gegenwert einzustellen sein. Durch die dargelegten Maßnahmen der Bauleitplanung sind erhebliche Erlöse durch Verkauf gesichert, ist der Wert der Liegenschaft optimiert und fallen keine Kosten zur Herrichtung des Geländes und dessen Umfeldes zu Lasten der Stadt Hilden an.

3.3 Einwendung von Bürgerin 3 vom 10.06.2020

Die Bürgerin regt an, wegen des eingeschränkten Offenlageverfahren und den Corona-bedingten Hindernissen eine Neuplanung und Neubeurteilung an.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Am 25.03.2020 wurde für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A die Offenlage in einem verlängerten Zeitraum vom 04.05.2020 bis zum 15.06.2020 amtlich bekanntgemacht. Vom 04.05. bis zum 15.06.2020 wurde die Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A ordnungsgemäß durchgeführt. In dieser Zeit war die Zugänglichkeit des Rathauses in den durch Covid 19 bedingten leicht geänderten Öffnungszeiten nach Terminvereinbarung sichergestellt und problemlos möglich. Selbst für Personen der sogenannten „Risikogruppen“ war das Betreten des Rathauses ungefährlich, da mit der Terminvereinbarung kontrollierter Zugang gewährt werden konnte. Die grundsätzlichen Hygieneregeln für Mitarbeiter der Verwaltung und Besucher wie die Abstandregeln, Mund-Nasen-Schutz, Reduzierung der Personenanzahl sowie geeignete Räumlichkeiten waren jederzeit sichergestellt. Die Räumlichkeit, in der die Offenlage stattfand, war so hinreichend groß, dass dort problemlos ein Mindestabstand von 1,50 m zueinander einhalten werden konnte, soweit Beratung erwünscht war.
Auch die Empfehlungen des Städte- und Gemeindebunds vom 19.03.2020 (Schnellbrief 98/2020) sowie der Umgang anderer Kommunen mit Offenlagen von Bauleitplänen unterstreichen die Rechtmäßigkeit des Vorgehens bezüglich der Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Insofern kann kein Anhaltspunkt erkannt werden, der Anregung der Bürgerin zu folgen.

Die Bürgerin befürchtet, dass große Teile des "Regionalen Grünzuges" wegfallen würden und so sich die stadtklimatische Situation massiv verschlechtern würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Den Erläuterungen zum Wegfall großer Flächen im Regionalen Grünzug kann nicht gefolgt werden. Anhaltspunkte, die dieses unterstreichen, werden seitens der Einwenderin leider nicht vorgetragen. Es ist zunächst klarzustellen, dass in Bezug auf das hier gegenständliche Verfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A) auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu klären ist, inwieweit eine Betroffenheit des Regionalen Grünzuges unter Berücksichtigung der 52. FNP-Änderung gegeben ist.
Hilfsweise kann hier erläutert werden, dass bezüglich der Betroffenheit des Regionalen Grünzugs (wie bereits bei der Abhandlung in der Sitzungsvorlage WP 14-20 WP SV 61/233

zitiert) auf den Entwurf des Umweltberichts (vgl. S. 16) verwiesen wird. Im Umweltbericht wird nicht nur die Größe des Grünzuges in die Abwägung einbezogen, sondern auch die qualitative Funktionalität. Diese ist auf Grund der derzeitigen Nutzung durch die Tennis- und Golfranch und die direkte Nachbarschaft zur A 46 nicht sehr hoch, wie auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgestellt. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Grünbereiche sind für die Funktionalität des Regionalen Grünzuges derzeit entscheidend und werden es auch in Zukunft bleiben.
Des Weiteren kann erläutert werden, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans durch die Umwandlung der bisher als „Sondergebiet" dargestellten Fläche in ein „Gewerbegebiet" keine weitere planerische Einschränkung des Regionalen Grünzuges erfolgt (gleiches Flächengröße der Darstellungen). Der nördliche als „Fläche für Wald" ausgewiesene Bereich ist nicht im Plangebiet der Änderung enthalten. Gemäß § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den „Grundzügen" darzustellen. Ein Konkretisierungsgrad durch eine parzellenscharfe Darstellung würde dieser Aussage widersprechen und den gesetzlich beabsichtigten Spielraum für die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne deutlich einschränken. Daher kann bezüglich der Flächennutzungsplanänderung von einem Erhalt des Grünzuges gesprochen werden, auch wenn der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 204A den gesetzlichen Spielraum nutzt und mit seiner Planung in einen Teil der Waldfläche eingreift.

Die Bürgerin widerspricht dem neuen Klimagutachten vor allem, weil es im Gegensatz zu dem früheren Gutachten stehe. Die letzten Sommer hätten gezeigt, dass es in der Stadt immer mehr Hitze-Hot-Spots gäbe. Daraus ergäbe sich doch schon, dass daran gearbeitet werden solle, mehr Grün zu schaffen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Der der Beurteilung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204 A zu Grunde liegende Klimaökologische Fachbeitrag führt aus, welche Ergebnisse aus früheren Untersuchungen und Gutachten aus 1983 und nachfolgend 1997 sowie 2007 für das GE Giesenheide erarbeitet wurden (Ergebnisse u.a. erarbeitet durch den DWD Deutscher Wetterdienst). Ein unmittelbarer Widerspruch oder Gegensatz zu den aktuellen Ergebnissen oder Empfehlungen für das Vorhaben des VBP wird nicht aufgezeigt. Insoweit ist nicht erkennbar, welche Anhaltspunkte vorlägen, dass ein Widerspruch gegeben sei.
Die seinerzeitigen Gutachten behandeln die Bedeutung des GE Giesenheide in der Bedeutung innerhalb der regionalen Ventilationsschneise (Bedeutung „sehr gering"), den Hinweisen zur städtebaulichen Gliederung unter Berücksichtigung der lokalen Eigenschaften des GE-Giesenheide (Einzelgebäude zur Aufrechterhaltung der Durchströmbarkeit; keine Auswirkungen auf das Lokalklima des Innenstadtbereichs von Hilden) sowie der Auswirkungen von veränderten Gebäudehöhen (keine lokalklimatischen Änderungen aufgrund Überschreitung der maximal zulässigen Bauhöhe). Gemäß Klimaanalyse NRW wurde für den Bereich „Giesenheide-Lodenheide" ein hoher Kaltluftvolumenstrom ersichtlich und eine potentiell sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion zugeordnet.
Der aktuelle Klimaökologische Fachbeitrag bestätigt direkt oder indirekt diverse Aussagen der früheren Untersuchungen für den in ca. 0,6-1,3 km Distanz liegenden Bereich. Der Fachbeitrag untersucht jedoch vorrangig den Vorhabenbereich. Dafür werden dezidierte Einzeluntersuchungen vorgenommen und diese werden großräumig und weitflächig mittels methodisch anerkanntem Klimamodell im Gesamtumfeld abgebildet. Der Fachbeitrag kommt in Verbindung mit allen zu berücksichtigenden Elementen zum Ergebnis, dass eine zunehmende Hitzebelastung für den Siedlungsraum der Stadt Hilden durch das Vorhaben nicht gegeben ist. Auswirkungen auf das Umfeld (über die den Planbereich hinausgehen) sind auf wenige Meter beschränkt.

Die Bürgerin erklärt, durch die bis 18 m hohen Gewerbebauten, die in riesigen Ausmaßen geplant seien, würde doch der Austausch von Kalt- und Frischluft verhindert werden. Sie bezweifelt, dass der Klimagutachter dieses ausreichend berücksichtigt habe.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
In Bezug auf die Bewertung der Kaltluft- und Frischluftversorgung ist festzuhalten, dass die maßgebliche Höhe der gewerblichen Bauten (mit Ausnahme des am Westrand Nord-Süd-gerichteten Baukörper für Büronutzungen) auf maximal ca. 12,5 m über Flur begrenzt bleibt. Nur der Teil für die Büronutzungen darf bis zu ca. 18,0 m über Flur errichtet werden.
Diese Festsetzungen berücksichtigend, zeigt der Klimaökologischen Fachbeitrag durch Simulation der Luftströmungen auf, dass der maßgeblich Ost-West-gerichtete Gesamtbaukörper zwar ein lokales Hindernis darstellt, der jedoch maßgeblich West-Ost bzw. Ost-West gerichtete Frischluftkorridor nicht negativ berührt ist. Die grundsätzliche Funktion wird nicht beeinträchtigt. Die möglichen Auswirkungen, die das Vorhaben verursacht, sind für das Umfeld (über den Planbereich hinausgehend) auf wenige Meter beschränkt. Mögliche Auswirkungen auf den nördlichen Siedlungsbereich durch das Vorhaben selbst können sicher ausgeschlossen werden.

Die Bürgerin weist darauf hin, dass auch die Ausführungen zum Natur- und Artenschutz viele Fragen aufweisen, die im Einzelnen in der Stellungnahme des BUND-Hilden betrachtet worden seien und denen sie sich anschlösse.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Auffassung der Bürgerin und dass sie sich der Stellungnahme des BUND anschließt, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des BUND als Träger öffentlicher Belange betrifft in Bezug auf die Ausführungen zum Natur- und Artenschutz insbesondere artenschutzrechtliche Belange (zu Fauna und Flora an sich, zu Fledertieren) aber auch Bedenken zu wiederherzustellenden Waldflächen, der Betroffenheit eines Teiles eines geschützten Landschaftsbestandteiles sowie Fragstellungen zum Thema „Oberflächengewässer“ und Regenwasserbehandlung.
Im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme des BUND wird dezidiert auf die dort vorgetragenen Bedenken und Sachverhalte Stellung genommen (Pkt. 1.6: Schreiben des Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND) LV NW Ortsgruppe Hilden vom 27.03.2020 und 12.06.2020). Auf die dort dargelegten Behandlungsvorschläge wird verwiesen.

Die Bürgerin bemängelt, dass zudem die Planungen zum Ausbau bzw. zur Optimierung des Hildener-Autobahnkreuzes noch nicht vorlägen und deshalb im aktuellen Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt werden könne. Daher solle deren Vorlage abgewartet werden, bevor über Natur- und Artenschutz sowie wasserrechtliche Notwendigkeiten entschieden würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Ein unmittelbarer oder ein denkbarer mittelbarer Zusammenhang zwischen der in Vorbereitung befindlichen Planung zum Autobahnkreuz Hilden und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A ist weder aus wasserwirtschaftlicher noch aus naturschutzfachlicher oder artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.
In Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Komponenten und Sachverhalte der Planung des AK Kreuz Hilden und unter Beachtung bis dato bekannten beabsichtigten Baumaßnahmen Dritter (hier: Landesbetrieb Straßen AK Hilden), ist festzustellen, dass keine Anhaltspunkte gegeben, die das Gewässer „Hühnergraben“ und damit indirekt das Vorhaben des VBP 204A negativ beeinflussen könnten. Die geänderten baulichen Anlagen am Autobahnkreuz Hilden werden unter Beachtung des Überflutungsschutzes und des Gewässerschutzes zu errichten sein. Eine Unterstellung, es könnten schädliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben des Landesbetriebes ausgelöst werden, ist als Planungsvoraussetzung für den Bauleitplan VBP 204 A unzulässig, da u.a. dann das Vorhaben des Landesbetriebes nicht genehmigungsfähig wäre.
Da die Planung zum AK Hilden des Weiteren noch keine hinreichende Planreife erreicht hat, um potentielle artenschutzrechtliche oder naturschutzfachliche Betroffenheiten darlegen zu

können, kann keinerlei Bedingung formuliert werden, dass räumlich andere Vorhaben die potentiellen Auswirkungen bindend zu berücksichtigen hätten. Zudem kann mit aktuellem Kenntnisstand eine potentiell kumulierende Wirkung der Vorhaben „VBP 204A“ und „Umbau des AK Hilden“ für diese Fragestellungen sicher ausgeschlossen werden.
Da nicht erkennbar ist, dass sich aus wasserwirtschaftlicher oder artenschutzrechtlicher bzw. naturschutzfachlicher Sicht die Einschätzungen und Bewertungen zum VBP 204A unter Maßgabe der Vorlage einer Vorentwurfsfassung des Ausbaus des AK Hilden ändern könnten, wird der Forderung, deren Vorlage abzuwarten, mangels fehlendem zusätzlichen Erkenntnisgewinn nicht gefolgt.

Die Bürgerin vertritt die Auffassung, dass mit dieser Planung der Verkauf von städtischem Grund und Boden einhergehen solle und widerspricht diesem wirtschaftlich unsinnigen Vorgehen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Anregungen und Bedenken in Bezug auf das städtische Eigentum werden zur Kenntnis genommen. Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen und Bedenken wird nicht gefolgt. Den Forderungen wird nicht entsprochen.
Da die derzeitigen Nutzungen (Tennis- und Golfanlage) auf den Eigentumsflächen der Stadt Hilden ersatzlos aufgegeben wird, bedarf es einer zukunftsfähigen Weiternutzung der Liegenschaftsflächen. Insofern wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 204A Planrecht geschaffen, um eine Um- und Weiternutzung der Flächenbereiche zu sichern.
Da diese Planung in Abwägung gesamtstädtischer Erfordernisse (hier: gewerblich nutzbare Liegenschaftsflächen) ausgewogen begründet und hergeleitet ist, handelt die Stadt Hilden hier umfänglich und steuert zielgerichtet durch Bauleitplanung die notwendigen Maßnahmen und Planungen auf den eigenen Verfügungsflächen. Der Vorwurf, Steuerungsmöglichkeiten nicht zu nutzen, ist zurückzuweisen.
Für die Ansicht der Einwenderin, dass das Vorhaben wirtschaftlich nicht zu vertreten sei, werden leider keine Anhaltspunkte vorgebracht. Festzustellen ist, dass erst mit den oben dargestellten Steuerungen und der Bauleitplanung eine städtische Immobilie in Wert gesetzt bleibt und nicht brach fallen wird. Das derzeitige Planungsrecht (Sondergebiet mit spezieller Widmung) lässt anderweitige (Zwischen-) Nutzungen nicht zu. Etwaige Erlöse wären nicht zu erwarten. Die Aufwendungen zur Pflege des Grundstückes würden jährlich als Kosten (Soll) in den Haushalt ohne Gegenwert einzustellen sein. Durch die dargelegten Maßnahmen der Bauleitplanung sind erhebliche Erlöse durch Verkauf gesichert, ist der Wert der Liegenschaft optimiert und fallen keine Kosten zur Herrichtung des Geländes und dessen Umfeldes zu Lasten der Stadt Hilden an.

Die Bürgerin fordert eine klimagerechte und stadtökologische Neuplanung. Diese solle eine reduzierte Flächeninanspruchnahme und den Erhalt eines ausreichend breiten Grünzuges beinhalten. Sie schlägt vor, das Gelände zu entsiegeln und den Grünzug auszuweiten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Forderung der Bürgerin in Bezug auf eine Neuplanung und Flächenreduzierung wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung wird nicht entsprochen. Mit der dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 204A zu Grunde liegenden Planung wird ein flächensparendes, kompaktes städtebauliches Konzept für gewerbliche Nutzungen verfolgt.
Das Erfordernis der Bereitstellung gewerblich nutzbarer und verfügbarer Flächen im Stadtraum ist dringend im gesamtstädtischen Kontext gegeben. Die Inanspruchnahme von Frei- und Grünflächen soll hierbei minimiert bleiben. Dies gelingt mit der Nach- und Weiternutzung der Sondergebietsflächen der heutigen Tennis- und Golfranch. Neue, nicht baulich genutzte Freiflächen im Stadtrand werden mit dem Konzept und der Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen. Der Anteil der lokal umzunutzenden Freiflächenanteile als gewerbliche Nutzfläche ist relativ zur Gesamtfläche des VBP mäßig.
Die grundsätzliche Funktion des Regionalen Grünzug wird nicht tangiert. Für die Darlegung

dazu wird auf die gleichlautenden Darlegungen zu Pkt. 2.2 und 2.3 der Einwendungen verwiesen.
Der durch die Bürgerin vorgeschlagenen Anregung einer flächigen Entsiegelung (also dem Rückbau) des Standortbereiches und der Erweiterung der örtlichen Grünschneise wird nicht entsprochen. So wünschenswert diese alleinige Zielstellung (Freifläche / Grünzug) im lokalen und räumlichen Kontext sein könnte, bedarf es jedoch in der gesamtstädtischen Zielstellung einer ausgewogenen Gesamtentwicklung. Dringend benötigte, moderat große Flächen für gewerbliche Nutzungen lassen sich adäquat und unter der Möglichkeit einer Konversion bestehender baulicher Nutzflächen im Stadtraum nicht bzw. nicht mittelfristig realisieren. Insofern wird diesem Belang auf den bestehende Nutzflächen Vorrang eingeräumt.

3.4 Einwendung von Bürger 4 vom 14.06.2020

Der Bürger erläutert, dass durch die Zerstörung großer Teile des regionalen Grünzuges sich die stadtklimatische Situation durch den Austausch von Kühlung spendenden Bäumen gegen Hitze generierende Gebäude und sonstige versiegelte Flächen erheblich verschlechtern würde. Insofern widerspreche er den falschen Aussagen des "neuen Klimagutachtens“. Dieses stünde im Gegensatz zu den früheren Begutachtungen.
Klimaprognosen ließen eindeutig eine noch höhere Belastung für die Bevölkerung Hildens erwarten als bisher schon, wo Hilden durch die dichteste Bebauung aller kreisangehörigen Städte einen Spitzenwert einnähme. Die auf maximale Flächennutzung ausgerichteten Gewerbebauten würden das Einströmen kühler Luft aus dem Bereich der Wälder und Seen in den dicht besiedelten Norden Hildens verhindern und dort würde es zu einer Vermehrung der Anzahl der Hitzetage führen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Es bedarf zunächst der Klarstellung, dass der Regionale Grünzug in seiner Funktion nicht zerstört ist oder nachhaltig negativ berührt ist. Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt durch die Umwandlung der bisher als „Sondergebiet“ dargestellten Fläche in ein „Gewerbegebiet“ keine weitere Einschränkung des Regionalen Grünzuges. Der nördliche als „Fläche für Wald“ ausgewiesene Bereich ist nicht im Plangebiet der Änderung enthalten. Gemäß § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den „Grundzügen“ darzustellen. Ein Konkretisierungsgrad durch eine parzellenscharfe Darstellung würde dieser Aussage widersprechen und den gesetzlich beabsichtigten Spielraum für die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne deutlich einschränken. Daher kann bezüglich der Flächennutzungsplanänderung von einem Erhalt des Grünzuges gesprochen werden, auch wenn der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 204A den gesetzlichen Spielraum nutzt und mit seiner Planung in einen Teil der Waldfläche eingreift.
Dass in Bezug auf die klimaökologischen Belange ein Widerspruch zu früheren Begutachtungen bestehen, muss zurückgewiesen werden. Der der Beurteilung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204 A zu Grunde liegende Klimaökologische Fachbeitrag führt aus, welche Ergebnisse aus früheren Untersuchungen und Gutachten aus 1983 und nachfolgend 1997 sowie 2007 für das GE Giesenheide erarbeitet wurden (Ergebnisse u.a. erarbeitet durch den DWD Deutscher Wetterdienst). Ein unmittelbarer Widerspruch oder Gegensatz zu den aktuellen Ergebnissen oder Empfehlungen für das Vorhaben des VBP wird nicht aufgezeigt. Insoweit ist nicht erkennbar, welche Anhaltspunkte vorlägen, dass ein Widerspruch gegeben sei.
Die seinerzeitigen Gutachten behandeln die Bedeutung des GE Giesenheide in der Bedeutung innerhalb der regionalen Ventilationsschneise (Bedeutung „sehr gering“), den Hinweisen zur städtebaulichen Gliederung unter Berücksichtigung der lokalen Eigenschaften des GE-Giesenheide (Einzelgebäude zur Aufrechterhaltung der Durchströmbarkeit; keine Auswirkungen auf das Lokalklima des Innenstadtbereichs von Hilden) sowie der Auswirkungen von veränderten Gebäudehöhen (keine lokalklimatischen Änderungen aufgrund Überschreitung der maximal zulässigen Bauhöhe). Gemäß Klimaanalyse NRW wurde für den Bereich „Giesenheide-Lodenheide“ ein hoher Kaltluftvolumenstrom ersichtlich und eine potentiell sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion zugeordnet.

Der aktuelle Klimaökologische Fachbeitrag bestätigt direkt oder indirekt diverse Aussagen der früheren Untersuchungen für den in ca. 0,6-1,3 km Distanz liegenden Bereich. Der Fachbeitrag untersucht jedoch vorrangig den Vorhabenbereich. Dafür werden dezidierte Einzeluntersuchungen vorgenommen und diese werden großräumig und weitflächig mittels methodisch anerkanntem Klimamodell im Gesamtumfeld abgebildet. Der Fachbeitrag kommt in Verbindung mit allen zu berücksichtigenden Elementen zum Ergebnis, dass eine zunehmende Hitzebelastung für den Siedlungsraum der Stadt Hilden durch das Vorhaben nicht gegeben ist. Belegbar und nachvollziehbar ist, dass sich im stadtklimatischen und klimaökologischen Kontext eindeutig nur lokal der Bereich der direkten Vorhabenfläche in der lokalklimatischen Situation durch Versiegelung verschlechtern wird. Der Verschlechterung wird mittels Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung entgegengewirkt.
Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A entsprechende Festsetzungen zeichnerisch und textlich vorgenommen, die den Zielstellungen und Forderungen aus dem Klimagutachten entsprechen. Die Wirkung innerhalb des Grünzuges und insbesondere auf den nördlichen Ortsrand des Stadtrandes der Stadt Hilden bleiben gemäß dem Klimagutachten und der darin methodisch anerkannten und nachvollziehbaren Vorgehensweise unverändert. Ein früheres Klimagutachten (hier: zum GE „Giesenheide“) wurde ausschließlich für das damalige Projekt erarbeitet. Alle seinerzeitigen Herleitungen und Prognosen wurden für den jetzt vorgelegten Klimaökologischen Fachbeitrag zum FNP - von GEO-NET Umweltconsulting -aktualisiert und mittels eines methodisch anerkannten Strömungs- und Klimamodells abgebildet. Die dem Modell hinterlegten Eingangsdaten und Parameter sind plausibel und nachvollziehbar.
Das Klimamodell unterstellt dabei die beabsichtigte Planung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A. Die Ermittlungen umfassen nicht nur den Vorhabenbereich, sondern den gesamten Umgebungsbereich. Er reicht im Süden deutlich bis in den bebauten Bereich der Stadt Hilden, und umfasst auch im Norden den gesamten südlichen Siedlungsbereich der Stadt Erkrath mit dessen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung. Der ostwestgetreckte Grünzug ist als Freiraum in Gänze berücksichtigt, so dass alle eventuellen Randeinwirkungen und Überzugswirkungen Berücksichtigung gefunden haben.

Der Bürger verweist darauf, dass geschützte Arten, wie die Wasser- und Zwergfledermaus, durch das Bauvorhaben einen Teil ihres Lebensraums mit dort stehenden Quartierbäumen verlieren würden, weil der Ausbau des Autobahnkreuzes zusätzliche Flächen beanspruchen würde.
Er erläutert, dass selbst die Wegnahme einer (relativ zum Streifgebiet der Fledermäuse) kleinen Nahrungsfläche bedeutsam sei, weil – nunmehr - u.U. der Punkt erreicht wäre, an dem den Fledermäusen so viele „unbedeutend kleine“ Flächen weggenommen würden, dass die verbleibende Fläche nicht mehr ausreiche, sie zu ernähren.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Ausführungen in Bezug auf die Fledermausarten „Wasserfledermaus“ und „Zwergfledermaus“ des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages legen für die Tierarten insbesondere die populationsgebundenen Wirkungen aber auch die des jeweiligen Gesamtlebensraumes dar. Die generelle Darlegung des Bürgers, dass für Tierarten eventuell Minimumareale erreicht würden, die zur Erhaltung der Art oder Population zu gering wären, ist grundsätzlich korrekt und fachgutachterlich zu bestätigen. Für die oben genannten Arten ist diese Besorgnis lokal und in Bezug auf den Lebensraum jedoch nicht einschlägig.
Der Fachbeitrag stellt dar, dass für die Wasserfledermaus insbesondere die westlichen Waldflächen und der nördliche Gewässerkorridor essentiellen Lebensraum darstellen. Diese werden durch die Planung nicht berührt. Für die Zwergfledermaus ist als Lebens- und Nahrungsraum bzw. Jagdgebiet der gesamte nördliche Freiraum zwischen Hilden und Erkrath anzusprechen. Die Siedlungsbereiche (Wohnbaunutzungen / gewerbliche Nutzflächen) sind ebenfalls Teil des Lebensraumes für dies Art. Die Umnutzung der Flächen im Bereich des VBP und die geringere Eignung der Flächen stellt nur einen sehr geringen Anteil im potentiellen Gesamtlebensraum dar. Das Minimumareal ist hierbei nachweislich bei weitem noch

nicht erreicht oder erkennbar.
Die Besorgnis fehlender Nahrungs- und Jagdflächen ist in Bezug auf das Vorhaben nicht zu teilen. Die im VEP umgenutzten Flächen nördlich des Hühnergrabens gehören in Bezug auf die Wasserfledermaus nicht zu den essentiellen Jagdgebieten. Der Korridor um das Gewässer (Hühnergraben) bleibt in seiner Nutzung und Ausstattung (und damit in der Eignung als sekundärer Jagdraum) für die Wasserfledermaus nahezu unberührt. Für die Zwergfledermaus werden keine essentiellen Jagdgebiete durch die Planung in Anspruch genommen. Die nördlichen Freiflächen werden Eignungen als Jagdkorridor (incl. Leitstrukturen) beibehalten.

Der Bürger trägt vor, dass zudem der Flächenbedarf für diese Insektenfresser aufgrund des Insektensterbens immer größer würde. Entsprechendes gälte auch für weniger gefährdete Arten wie die dort vorkommenden Singvögel. Die Schaffung von Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel in und an den geplanten Gebäuden schütze diese nicht vor dem Hungertod.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Feststellung des Bürgers, dass ein genereller Rückgang von Insekten in der Fläche gegeben ist, ist unzweifelhaft und korrekt. Der kausale Zusammenhang dafür leitet sich maßgeblich durch zwei raumgreifende Faktoren ab: zum einen ist eine flächenhafte und stete Nutzungsintensivierung von Nutz- und Freiflächen zu konstatieren (maßgeblich in der Landwirtschaft, im Stadtraum, in den Garten- und sonstigen Freiflächen), zum anderen werden für Insekten wertgebende Nischenflächen der Saum- und Ruderalflächen sowie Biotope auf Sonderstandorte massiv zurückgedrängt.
Die vorliegende Planung wird für diesen Umstand keine Verbesserung herbeiführen. Unter Abwägung der insbesondere landschaftsökologischen Belange ist festzustellen, dass ein gewisser Ausgleich durch örtliche Maßnahmen innerhalb des VBP 204A leistbar ist. Die dort nicht ausgleichbaren Maßnahmen werden auf gesonderten Flächen im Stadtraum durch landschaftsökologische Aufwertungen intensiver Nutzungen vorgenommen. Insofern kann in Summe bezogen auf das Vorhaben „bilanzneutral“ der Eingriff in Natur und Landschaft stadträumlich kompensiert werden. So auch für den Einzelbelang der diversen Insektengruppen.

Der Bürger ist der Auffassung, dass mit dieser Planung u.a. der Verkauf von städtischem Grund und Boden verbunden sein solle und widerspricht diesem wirtschaftlich unsinnigen Vorgehen. Es würde werthaltiges Grundvermögen gegen Geld getauscht, welches zukünftig mit Sicherheit an Wert verlieren würde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Anregungen und Bedenken in Bezug auf das städtische Eigentum werden zur Kenntnis genommen. Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen und Bedenken werden nicht gefolgt. Den Forderungen wird nicht entsprochen.
Da die derzeitige Nutzung (Tennis- und Golfanlage) auf diesen Eigentumsflächen der Stadt Hilden ersatzlos aufgegeben werden wird, bedarf es einer zukunftsfähigen Weiternutzung der Liegenschaftsflächen. Insofern wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 204A Planrecht geschaffen, um eine Um- und Weiternutzung der Flächenbereiche zu sichern.
Da diese Planung in Abwägung gesamtstädtischer Erfordernisse (hier: gewerblich nutzbare Liegenschaftsflächen) ausgewogen begründet und hergeleitet ist, handelt die Stadt Hilden hier umfänglich und steuert zielgerichtet durch Bauleitplanung die notwendigen Maßnahmen und Planungen auf den eigenen Verfügungsflächen. Der Vorwurf, Steuerungsmöglichkeiten nicht zu nutzen, ist zurückzuweisen.
Für die Ansicht des Einwenders, dass das Vorhaben wirtschaftlich nicht zu vertreten sei, werden leider keine Anhaltspunkte vorgebracht. Festzustellen ist, dass erst mit den oben dargestellten Steuerungen und der Bauleitplanung eine städtische Immobilie in Wert gesetzt bleibt und nicht brach fallen wird. Das derzeitige Planungsrecht (Sondergebiet mit spezieller Widmung) lässt anderweitige (Zwischen-) Nutzungen nicht zu. Etwaige Erlöse wären nicht zu erwarten. Die Aufwendungen zur Pflege des Grundstückes würden jährlich als Kosten (Soll)

in den Haushalt ohne Gegenwert einzustellen sein. Durch die dargelegten Maßnahmen der Bauleitplanung sind erhebliche Erlöse durch Verkauf gesichert, ist der Wert der Liegenschaft optimiert und fallen keine Kosten zur Herrichtung des Geländes und dessen Umfeldes zu Lasten der Stadt Hilden an.

Der Bürger fordert deshalb eine klimagerechte und stadtökologisch bessere Neuplanung mit reduzierter Flächeninanspruchnahme und dem Erhalt eines hinreichend breiten "Regionalen Grünzuges".

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Forderung des Bürgers in Bezug auf eine Neuplanung und Flächenreduzierung wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung wird nicht entsprochen. Mit der dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 204A zu Grunde liegenden Planung wird ein flächensparendes, kompaktes städtebauliches Konzept für gewerbliche Nutzungen verfolgt.
Das Erfordernis der Bereitstellung gewerblich nutzbarer und verfügbarer Flächen im Stadtraum ist dringend im gesamtstädtischen Kontext gegeben. Die Inanspruchnahme von Frei- und Grünflächen soll hierbei minimiert bleiben. Dies gelingt mit der Nach- und Weiternutzung der Sondergebietsflächen der heutigen Tennis- und Golfranch. Neue, nicht baulich genutzte Freiflächen im Stadtrand werden mit dem Konzept und der Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen. Der Anteil der lokal umzunutzenden Freiflächenanteile als gewerbliche Nutzfläche ist relativ zur Gesamtfläche des VBP mäßig.
Die grundsätzliche Funktion des Regionalen Grünzug wird nicht tangiert. Für die Darlegung dazu wird auf die gleichlautenden Darlegungen zu Pkt. 2.2 und 2.3 der Einwendungen verwiesen.

3.5 Einwendung von Bürgerin 5 vom 14.06.2020

Die Bürgerin stellt fest, dass der digitale (Internet-) Auftritt der Stadt Hilden nicht dem entspricht, was die Stadt selbst zukunftsweisend vorgäbe. Mit falschen – weil veralteten – Informationen würden die Bürgerinnen und Bürger in die Irre gelockt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Feststellung der Bürgerin zum Internet-Auftritt der Stadt Hilden wird allgemein zur Kenntnis genommen. Da nicht erkennbar ist, inwiefern Sie sich auf das Planverfahren des Bebauungsplanes 204A bezieht, kann in diesem Rahmen auch keine Stellung genommen werden.

Die Bürgerin stellt zudem fest, dass keinerlei Umdenken in den Reihen der Planung erkennbar sei und wiederum das Stadtgebiet bis an seine Grenze zugebaut würde. Als Grünstreifen zur Nachbargemeinde Erkrath bliebe nur die bewaldete Anbauverbotszone der A 46 übrig. Die Einbindung in die Landschaft solle mit einer 4 bis 4,5 m breiten Baum- und Strauchhecke stattfinden. Sie fragt, wie das funktionieren würde und stellt fest, dass nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW von landwirtschaftlichen Grundstücken wie dem östlich gelegenen Acker 6 m Abstand mit Bäumen und 2 m Abstand mit Sträuchern einzuhalten sei. Es wird erläutert, dass viel also nicht auf diesen „einbindenden" Grünstreifen passe, der zudem auch noch eine Vernetzungsfunktion haben solle.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Feststellung der Bürgerin wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Begrünungsmaßnahmen zur Einbindung der gewerblichen Nutzflächen im Bereich der östlichen Grenze (in Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen) ist eine Strauch-Hecke vorgesehen (Textliche Festsetzungen Nr. 6.1 c / Fläche A4). Insofern ergeben sich keinerlei Nutzungskonflikte zu den Nachbarflächen. Dem planrechtlich verankerten Rücksichtnahmegebot ist vollumfänglich entsprochen.
Um zusätzlich eine räumlich-optische Einbindung in den östlichen bestehenden Teillandschaftsraum zu sichern, wird ist eine durchgehende Vertikalbegrünung an der Ostseite der

aufgehenden Bauteile des Vorhabens festgesetzt. Damit werden die landschaftsrechtlichen Belange in der Gänze umgesetzt.
Bezüglich der Gehölzbiotop-bezogenen Vernetzungsfunktion auf der Ostseite des heutigen Sondergebietes ist für den Ausgangszustand zu konstatieren, dass dieser maßgeblich durch eine nur teilweise bestehende und zudem in Teilen abgängige Einzelbaumreihe aus Sandbirken gebildet wird. Eine höherwertige Funktionserfüllung ist im Ausgangszustand nicht feststellbar. Für den Zielzustand nach Planung wird der Ausgangszustand durch die Heckenpflanzung konsolidiert, aber nicht signifikant erhöht. Der Biotopverbund für den Offenlandbereich wird nicht erheblich negativ berührt (vergleiche Darlegungen siehe Umweltbericht S. 23 ff und S. 32).

Die Bürgerin bemängelt, dass die „innere" Durchgrünung mit raumbildenden linearen Baum- und Heckenstrukturen sowie Fassadenbegrünung erfolge, die durch die Bürgerin alle als untaugliche Versuche angesehen werden. Die Stadt Hilden hätte schon selbst für ihre eigenen Begrünungen dies festgestellt und Fassadenbegrünung beseitigt, weil dies zu pflegeaufwändig wären. Sie führt aus, dass in schmale Versiegelungslücken gesetzte Bäume und Sträucher in Zeiten großer Hitze und anhaltender Trockenperioden nicht selbständig überlebensfähig seien und schon gar nicht ökologisch und kleinklimatisch leistungsfähig wären.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Feststellungen und Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Die im VBP 204A getroffenen Festsetzungen der Vertikalbegrünung sind in Qualität und Dauerhaftigkeit seitens der Stadt vorgegeben. Der Vorhabenträger hat zur Erfüllung dieser Festsetzungen belegt, durch welche technischen und vegetationstechnischen Maßnahmen er in der Lage ist die Begrünung nachhaltig umzusetzen. Die negativen Quervergleiche der Bürgerin zu anderen Vorhaben werden zur Kenntnis genommen, sind aber auf Grund der nicht vergleichbaren Ausgangs- und Randbedingungen nicht aussagekräftig.
Die Umsetzung und der Erhalt der diversen Einzelbaumpflanzungen sind in den Festsetzungen des VBP 204A sowie dem Städtebaulichen Vertrag zum VEP Nr. 22 weitreichend verankert. Alle erforderlichen, auf die jeweiligen Pflanzen zu bemessenden Pflanzräume (insbesondere die der Einzelbäume) sind im städtebaulichen Entwurf und dem Grün- und Freiflächenkonzept bereits hinreichend und flächenhaft vorgesehen (Entwurfsplanung). Die dauerhafte Bestandssicherung und der Nachweis darüber sind in den textlichen Festsetzungen verankert. Die Unterstellung, die Pflanzungen seien nicht selbständig überlebensfähig sowie ökologisch und kleinklimatisch nicht leistungsfähig, muss als unsachlich zurückgewiesen werden.

Die Bürgerin führt aus, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen keinen Ersatz schaffen, sondern zusätzliche Schäden anrichten würden. So sollen an der Itter für „Aufweitungen" vorhandene Bäume gefällt werden und Am Flausenberg solle wertvolles feuchtes Dauergrünland in Wald umgewandelt werden. Sie fragt nach, wo sich die Kartierung zu dieser Fläche befände, die dauerhaft beseitigt würde und heute noch Lebensraum für Blühpflanzen, Insekten, Wiesen- und Greifvögel wäre.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Umsetzung der ökologischen Aufwertungen an der Itter erfolgt nach Maßgabe der noch zu erstellenden Einzel- und Detailplanung durch den zuständigen Gewässerverband, hier dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband in Verbindung mit der Bezirksregierung Düsseldorf. Örtlich wertgebende Biotopstrukturen (wie z.B. ältere Einzelbäume) werden an potentiellen Aufwertungsstrecken berücksichtigt und eine Inanspruchnahme i.d.R. vermieden. Letztendlich obliegt es im Zuge der Vorbereitung der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung zu entscheiden, ob derartige Biotope einbezogen werden (müssen) oder nicht. In der Regel ist analog bereits umgesetzter Planungen zur Verbesserung der Gewässer davon auszugehen, dass wertgebende Strukturen und Elemente im landschaftsökologischen Sinne geschont werden. Eine gesonderte Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung ist hier stets projektbe-

zogen nachzuweisen.
Die im Rahmen der Offenlage angegeben Flächen der Ersatzaufforstungen im Bereich „Am Flausenberg“ werden nicht zur Umsetzung gelangen. Eine Flächenverfügbarkeit der Liegenschaften war mit Ende der Offenlage nicht mehr umsetzbar. Eine gesonderte Fläche im Bereich „An den Gölden“ konnte im Übergang zu bestehenden Waldflächen auf landwirtschaftlichen Flächen (maßgeblich im Traufbereich des vorhandenen Waldrandes) ersatzweise identifiziert werden. Diese wurden mittels vereinfachtem Änderungsverfahren in die Planung zum VBP 204a einbezogen.

Die Bürgerin führt an, dass - auch wenn die Fragen des Arten- und Klimaschutzes erst allmählich eine zentrale Rolle bei der Entscheidung über solche Bauvorhaben spielen würden - die verantwortlichen Entscheidungsträger sich die Fragen zur verkehrlichen Anbindung stellen sollten. Es wird erläutert, dass direkt hinter dem vielbefahrenen Knotenpunkt Nordring-Westring-Gerresheimer Straße eine weitere Ampelanlage entstünde. Laut Planbegründung hätte der Straßenbaulastträger signalisiert, dass erforderliche Um- und Ausbaumaßnahmen grundsätzlich fachlich umsetzungs- bzw. genehmigungsfähig seien. Alle Maßnahmen und Kosten würden zu Lasten des Verursachers gehen.
Vergleichend führt die Bürgerin an, wie wenig ein „privatnütziger“ Kreuzungsumbau funktioniere. Man möge sich die Kreuzung Walder Straße-Ostring-Breidohr-Parkplatz ansehen. Auch dort hätte Straßen.NRW sicher einmal dem Ausbau zugestimmt. Sie resümiert, dass die nicht funktionierende Ampelsteuerung und die massiven Verkehrsbehinderungen zur Rush Hour die Hildener Bürgerinnen und Bürger zu ertragen hätten.
Die Bürgerin stellt die Frage, wie oft die Bürgerinnen und Bürger sich aus den Reihen der Stadtverwaltung Hilden anhören müssen, dass verkehrliche Missstände zwar erkannt würden, aber von Straßen.NRW leider nicht zeitnah behoben würden und die Stadt leider machtlos sei und warum hier es nun ausgerechnet anders sein solle. Die Bürgerin hofft, dass - ob Verkehr, Klimaschutz oder Freiflächenschutz - die Ratsmehrheit Zukunftsfähigkeit beweise und im Interesse Hildens für diese Fläche eine andere Weichenstellung träfe.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Stellungnahme, die Fragestellungen und die Vergleiche zu bestehenden Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen.
Dass der Verkehrsplanung zu Grunde liegende Verkehrsgutachten basiert in Bezug auf die Grundlagen auf der Negativabschätzung der Prognose in der Verkehrsentwicklung. Insofern reagiert die Planung zur Regelung der Verkehre an den erforderlichen Knotenpunkten insbesondere aus einer hinreichenden Worst-Case-Annahme. Ein Auslöser der heutigen verkehrstechnischen Probleme in Stoßzeiten im Knotenpunktbereich Gerresheimer Straße-Nordring wird durch den Gutachter im Fehlen einer Steuerung des Rechtsabbiegers Nordring – Gerresheimer Straße und fehlende Aufstellfläche identifiziert. Rückstau sei diesbezüglich die unumgängliche Folge bei hohem Verkehrsaufkommen, den die zeitliche Taktung der Ampelanlage nicht bewältigen kann.
Die erforderliche zusätzliche Ampelanlage am Knotenpunkt Straße Diekhaus-Nordring wirkt hierbei nicht hinderlich, sondern in Verbindung mit dem Umbau und Optimierung der Straße zwischen den beiden Knotenpunkten förderlich. Die Verkehrsmengen können so gezielter zwischen den Knotenpunkten gesteuert und ausgesteuert werden. Eine tageszeitliche Anpassung der Taktung geht damit einher.
Mittels der dargelegten Maßnahmen und verkehrstechnischen Nachweise ist nicht erkennbar, dass die verkehrstechnische Situation nicht positiv bewältigt werden könnte. Die Vermutung bzw. Annahme der Bürgerin ist zurückzuweisen.

3.6 Einwendung von Bürger 6 vom 12.06.2020

Der Bürger bemängelt, dass das Offenlageverfahren für Bürger und Bürgerinnen nur eingeschränkt wahrnehmbar gewesen wäre. Zum einen wegen der Unterbrechung des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung und zum anderen zum Bebauungsplan 204 A unter den Corona-bedingten Hindernissen. Deshalb regt er an, eine Neuplanung und Neubeurteilung

nach den bevorstehenden Kommunalwahlen und nach Auswertung der ebenfalls Corona-bedingten neuen wirtschaftlichen Situation durchzuführen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Am 25.03.2020 wurde für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A die Offenlage in einem verlängerten Zeitraum vom 04.05.2020 bis zum 15.06.2020 amtlich bekanntgemacht. Vom 04.05. bis zum 15.06.2020 wurde die Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A ordnungsgemäß durchgeführt. In dieser Zeit war die Zugänglichkeit des Rathauses in den durch Covid 19 bedingten leicht geänderten Öffnungszeiten nach Terminvereinbarung sichergestellt und problemlos möglich. Selbst für Personen der sogenannten „Risikogruppen" war das Betreten des Rathauses ungefährlich, da mit der Terminvereinbarung kontrollierter Zugang gewährt werden konnte. Die grundsätzlichen Hygieneregeln für Mitarbeiter der Verwaltung und Besucher wie die Abstandregeln, Mund-Nasen-Schutz, Reduzierung der Personenanzahl sowie geeignete Räumlichkeiten waren jederzeit sichergestellt. Die Räumlichkeit, in der die Offenlage stattfand, war so hinreichend groß, dass dort problemlos ein Mindestabstand von 1,50 m zueinander einhalten werden konnte, soweit Beratung erwünscht war.
Auch die Empfehlungen des Städte- und Gemeindebunds vom 19.03.2020 (Schnellbrief 98/2020) sowie der Umgang anderer Kommunen mit Offenlagen von Bauleitplänen unterstreichen die Rechtmäßigkeit des Vorgehens bezüglich der Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Insofern kann kein Anhaltspunkt erkannt werden, der Anregung der Bürger zu folgen.
Der Anregung, eine Neuplanung und eine Neubeurteilung nach den bevorstehenden Kommunalwahlen vorzunehmen, wird nicht gefolgt. Die der Planung zu Grunde liegenden Planungsüberlegungen und -abwägungen sowie deren Sachverhalte sind aus dargelegten städtebaulichen Gründen und Erfordernissen entwickelt. Eventuelle parteipolitische Erwägungen sind im Bezug auf den Plangegenstand nicht relevant.
Der Anregung, die Planung erst nach Auswertung der ebenfalls Corona-bedingten neuen wirtschaftlichen Situation durchzuführen, wird nicht gefolgt. Die bereits zum Sommer 2020 feststellbare Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und Erfordernisse für die Stadt Hilden, zeigt eine klare „Erholung" verschiedenster Wirtschaftszweige auf den „Vor-Corona-Stand" auf. Diverse Nachfragen nach gewerblichen nutzbaren Flächen sind beim Vorhabenträger ungebrochen. Die wiedereinsetzende Nachfrage scheint kaum gedämpft. Insofern zeigen sich keine signifikanten Anhaltspunkte, die aktuelle Entwicklung und Situation in Gänze neu zu bewerten.

Der Bürger führt aus, dass die Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation durch die geplante Bebauung (lt. B-Plan 204) nur im Zusammenhang mit der früher angestoßenen 52. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich zu beurteilen seien. Durch die Inanspruchnahme großer Teile des "Regionalen Grünzuges" würde sich die stadtklimatische Situation erheblich verschlechtern.
Insofern würde den beschwichtigenden Aussagen des "neuen Klimagutachtens" widersprochen. Dies vor allem auch, weil dieses "neue Gutachten" im Gegensatz zu den früheren Begutachtungen stünde und die Klimaprognosen in Zukunft eher eine größere Hitze-Belastung für die Hildener Bevölkerung erwarten ließe.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
In Bezug auf das hier gegenständliche Verfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A) ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu klären, inwieweit eine beabsichtigte Darstellung im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan korrekt ist. Derartige Sachverhalte sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (hier: 52. FNP-Änderung der Stadt Hilden) abschließend – und wie bereits erfolgt – zu klären. Hilfsweise kann hier erläutert werden, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans durch die Umwandlung der bisher als „Sondergebiet" dargestellten Fläche in ein „Gewerbegebiet" keine weitere Einschränkung des Regionalen Grünzuges erfolgt. Hilfsweise kann hier erläutert werden, dass bezüglich der er-

heblichen Einschränkung des Regionalen Grünzugs (wie bereits bei der Abhandlung in der Sitzungsvorlage WP 14-20 WP SV 61/233 zitiert) auf den Entwurf des Umweltberichts (vgl. S. 16) verwiesen wird. Im Umweltbericht wird nicht nur die Größe des Grünzuges in die Abwägung einbezogen, sondern auch die qualitative Funktionalität. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Grünbereiche sind für die Funktionalität des Regionalen Grünzuges derzeit entscheidend und werden es auch in Zukunft bleiben.
Der Rückschluss der Einwender, wonach die stadtklimatische Situation nur im Zusammenhang mit der 52. FNP.-Änderung zu sehen sei, kann nicht bestätigt werden. Die Vermutung, dass durch die Inanspruchnahme „großer Teile des Regionalen Grünzuges die stadtklimatische Situation erheblich verschlechtert würde, ist zurückzuweisen. Leider werden seitens der Einwender keine Erkenntnisse vorgebracht, die Anhaltspunkte geben, dass die Vermutung fundiert ist.
Mittels der fachgutachterlichen Untersuchungen ist belegbar, dass sich im stadtklimatischen und klimaökologischen Kontext eindeutig nur lokal der Bereich der direkten Vorhabenfläche in der lokalklimatischen Situation durch Versiegelung verschlechtern wird. Der Verschlechterung wird mittels Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung entgegengewirkt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A entsprechende Festsetzungen zeichnerisch und textlich vorgenommen, die den Zielstellungen und Forderungen aus dem Klimagutachten entsprechen.
Die Wirkung innerhalb des Grünzuges und insbesondere auf den nördlichen Ortsrand des Stadtrandes der Stadt Hilden bleiben gemäß dem Klimagutachten und der darin methodisch anerkannten und nachvollziehbaren Vorgehensweise unverändert. Ein früheres Klimagutachten (hier: zum GE „Giesenheide“) wurde ausschließlich für das damalige Projekt erarbeitet. Alle seinerzeitigen Herleitungen und Prognosen wurden für den jetzt vorgelegten Klimaökologischen Fachbeitrag zum FNP - von GEO-NET Umweltconsulting - aktualisiert und mittels eines methodisch anerkannten Strömungs- und Klimamodells abgebildet. Die dem Modell hinterlegten Eingangsdaten und Parameter sind plausibel und nachvollziehbar.
Das Klimamodell unterstellt dabei die beabsichtigte Planung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A. Die Ermittlungen umfassen nicht nur den Vorhabenbereich, sondern den gesamten Umgebungsbereich. Er reicht im Süden deutlich bis in den bebauten Bereich der Stadt Hilden, und umfasst auch im Norden den gesamten südlichen Siedlungsbereich der Stadt Erkrath mit dessen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung. Der ostwestgetreckte Grünzug ist als Freiraum in Gänze berücksichtigt, so dass alle eventuellen Randeinwirkungen und Überzugswirkungen Berücksichtigung gefunden haben.
Alle klimatologischen Veränderungen, die mit der Umsetzung der 52. FNP-Änderung und dem VBP 204A ausgelöst würden, beziehen sich immer auf den Vorhabenbereich selbst oder sein unmittelbar angrenzendes Umfeld. Eine noch höhere Belastung für die Bevölkerung Hildens als die heutige wird in keinem Szenario des Klimaökologischen Fachbeitrages erwartet. Für die Vermutung der Ausführungen der Stellungnahme, es werde sich die stadtklimatischen Bedingungen verschlechtern, liegen keine fachlich begründeten Anhaltspunkte vor. Auswirkungen auf das Umfeld (über die den Planbereich hinausgehen) sind auf wenige Meter beschränkt. Auswirkungen auf den nördlichen Siedlungsbereich durch das Vorhaben selbst können sicher ausgeschlossen werden. Inwieweit im verdichteten Siedlungsbereich der Stadt Hilden Maßnahmen zu ergreifen wären, die die klimaökologische Situation bei Hitzeeinwirkungen verbessern helfen, ist nicht Gegenstand der zu beurteilenden Planung für den VBP Nr. 204A.

Der Bürger kritisiert, dass viele Bäume der zukünftigen Versiegelung zum Opfer fallen. Damit würde die klimatische Ausgleichsfunktion entfallen und dieser Bereich würde zu einem Hitze-Hot-Spot wie die Bilder des Klima-Gutachtens deutlich zeigten.
Nach seiner Auffassung lassen die bis zu 18 Meter hohen Gewerbebauten - in sehr großen Ausmaßen geplant - von diesem Hot-Spot für weite Teile der dortigen Wohnbereiche negative Auswirkungen hinsichtlich Kaltluft- und Frischluft-Versorgung erwarten. Er bemängelt, dass diese Wirkung durch den neuen Klimagutachter nicht berücksichtigt werde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Entnahme der heutigen Vegetation (insbesondere auch die der Einzelbäume) und die Rücknahme von Vegetationsflächen an sich sind im Klimaökologischen Fachbeitrag in allen Teilen berücksichtigt. Deren positive Klimafunktionswirkung im heutigen Ausgangszustand (insbesondere der Einzelbäume im bebauten Teil der Tennis- und Golfanlage) wird in den Zustandsbeschreibungen des Fachbeitrages (Temperaturverteilungen) deutlich.
Die Tatsache, dass die heutige Bebauung und Wärmeinsel „Tennis- und Golfanlage" sich lokal vergrößern wird, ist unstrittig. Auswirkungen auf das Umfeld (über die den Planbereich hinausgehen) sind auf wenige Meter beschränkt. Auswirkungen auf den nördlichen Siedlungsbereich durch das Vorhaben selbst können sicher ausgeschlossen werden. In Bezug auf die Bewertung der Kaltluft- und Frischluftversorgung ist festzuhalten, dass die maßgebliche Höhe der gewerblichen Bauten (mit Ausnahme des am Westrand Nord-Süd-gerichteten Baukörper für Büronutzungen) auf maximal ca. 12,5 m über Flur begrenzt bleibt. Nur der Teil für die Büronutzungen darf bis zu ca. 18,0 m über Flur errichtet werden.
Diese Festsetzungen berücksichtigend, zeigt der Klimaökologischen Fachbeitrag durch Simulation der Luftströmungen auf, dass der maßgeblich Ost-West-gerichtete Gesamtbaukörper zwar ein lokales Hindernis darstellt, der jedoch maßgeblich West-Ost bzw. Ost-West gerichtete Frischluftkorridor nicht negativ berührt ist. Die grundsätzliche Funktion wird nicht beeinträchtigt. Die möglichen Auswirkungen, die das Vorhaben verursacht, sind für das Umfeld (über den Planbereich hinausgehend) auf wenige Meter beschränkt. Mögliche Auswirkungen auf den nördlichen Siedlungsbereich durch das Vorhaben selbst können sicher ausgeschlossen werden.

Der Bürger weist darauf hin, dass die Ausführung zu Natur- und Artenschutz viele Fragen aufweisen, die im Einzelnen in der Stellungnahme des BUND-Hilden ausgeführt wären und denen er sich anschließen würden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Auffassung der Einwender und, dass sie sich der Stellungnahme des BUND anschließen, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des BUND als Träger öffentlicher Belange betrifft in Bezug auf die Ausführungen zum Natur- und Artenschutz insbesondere artenschutzrechtliche Belange (zu Fauna und Flora an sich, zu Fledertieren) aber auch Bedenken zu wiederherzustellenden Waldflächen, der Betroffenheit eines Teiles eines geschützten Landschaftsbestandteiles sowie Fragstellungen zum Thema „Oberflächengewässer" und Regenwasserbehandlung.
Im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme des BUND wird dezidiert auf die dort vorgetragenen Bedenken und Sachverhalte Stellung genommen (Pkt. 1.6: Schreiben des Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND) LV NW Ortsgruppe Hilden vom 27.03.2020 und 12.06.2020). Auf die dort dargelegten Behandlungsvorschläge wird verwiesen.

Der Bürger regt an, da auch die Planungen zum Ausbau bzw. zur Optimierung des Hildener-Kreuzes noch nicht vorlägen und deshalb auch nicht in den Planungen berücksichtigt wären, sollte die Vorlage noch abgewartet werden, ehe über Natur-, Artenschutz- und wasserrechtliche Notwendigkeiten objektiv zu entscheiden wäre.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Ein unmittelbarer oder ein denkbarer mittelbarer Zusammenhang zwischen der in Vorbereitung befindlichen Planung zum Autobahnkreuz Hilden und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A ist weder aus wasserwirtschaftlicher noch aus naturschutzfachlicher oder artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.
In Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Komponenten und Sachverhalte der Planung des AK Kreuz Hilden und unter Beachtung bis dato bekannten beabsichtigten Baumaßnahmen Dritter (hier: Landesbetrieb Straßen AK Hilden), ist festzustellen, dass keine Anhaltspunkte gegeben, die das Gewässer „Hühnergraben" und damit indirekt das Vorhaben des VBP 204A negativ beeinflussen könnten. Die geänderten baulichen Anlagen am Autobahnkreuz

Hilden werden unter Beachtung des Überflutungsschutzes und des Gewässerschutzes zu errichten sein. Eine Unterstellung, es könnten schädliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben des Landesbetriebes ausgelöst werden, ist als Planungsvoraussetzung für den Bauleitplan VBP 204 A unzulässig, da u.a. dann das Vorhaben des Landesbetriebes nicht genehmigungsfähig wäre.
Da die Planung zum AK Hilden des Weiteren noch keine hinreichende Planreife erreicht hat, um potentielle artenschutzrechtliche oder naturschutzfachliche Betroffenheiten darlegen zu können, kann keinerlei Bedingung formuliert werden, dass räumlich andere Vorhaben die potentiellen Auswirkungen bindend zu berücksichtigen hätten. Zudem kann mit aktuellem Kenntnisstand eine potentiell kumulierende Wirkung der Vorhaben „VBP 204A“ und „Umbau des AK Hilden“ für diese Fragestellungen sicher ausgeschlossen werden.
Da nicht erkennbar ist, dass sich aus wasserwirtschaftlicher oder artenschutzrechtlicher bzw. naturschutzfachlicher Sicht die Einschätzungen und Bewertungen zum VBP 204A unter Maßgabe der Vorlage einer Vorentwurfsfassung des Ausbaus des AK Hilden ändern könnten, wird der Forderung, deren Vorlage abzuwarten, mangels fehlendem zusätzlichen Erkenntnisgewinn nicht gefolgt.

Der Bürger moniert dass mit dieser Planung der Verkauf von städtischem Grund und Boden verbunden sei, und widerspricht dem aus seiner Sicht wirtschaftlich unsinnigen Vorgehen. Es würde werthaltiges Grundvermögen gegen Geld getauscht, das zukünftig mit Sicherheit an Wert verlöre.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Anregungen und Bedenken in Bezug auf das städtische Eigentum werden zur Kenntnis genommen. Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen und Bedenken werden nicht gefolgt.
Da die derzeitige Nutzung (Tennis- und Golfanlage) auf diesen Eigentumsflächen der Stadt Hilden ersatzlos aufgegeben werden wird, bedarf es einer zukunftsfähigen Weiternutzung der Liegenschaftsflächen. Insofern wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 204A Planrecht geschaffen, um eine Um- und Weiternutzung der Flächenbereiche zu sichern.
Da diese Planung in Abwägung gesamtstädtischer Erfordernisse (hier: gewerblich nutzbare Liegenschaftsflächen) ausgewogen begründet und hergeleitet ist, handelt die Stadt Hilden hier umfänglich und steuert zielgerichtet durch Bauleitplanung die notwendigen Maßnahmen und Planungen auf den eigenen Verfügungsflächen. Der Vorwurf, Steuerungsmöglichkeiten nicht zu nutzen, ist zurückzuweisen.
Für die Ansicht der Einwender, dass das Vorhaben wirtschaftlich nicht zu vertreten sei, werden leider keine Anhaltspunkte vorgebracht. Festzustellen ist, dass erst mit den oben dargestellten Steuerungen und der Bauleitplanung eine städtische Immobilie in Wert gesetzt bleibt und nicht brach fallen wird. Das derzeitige Planungsrecht (Sondergebiet mit spezieller Widmung) lässt anderweitige (Zwischen-) Nutzungen nicht zu. Etwaige Erlöse wären nicht zu erwarten. Die Aufwendungen zur Pflege des Grundstückes würden jährlich als Kosten (Soll) in den Haushalt ohne Gegenwert einzustellen sein. Durch die dargelegten Maßnahmen der Bauleitplanung sind erhebliche Erlöse durch Verkauf gesichert, ist der Wert der Liegenschaft optimiert und fallen keine Kosten zur Herrichtung des Geländes und dessen Umfeldes zu Lasten der Stadt Hilden an.

Der Bürger fordert, dass eine klimagerechte und stadtökologisch bessere Neuplanung mit reduzierter Flächeninanspruchnahme und dem Erhalt eines hinreichend breiten "Regionalen Grünzuges" vorgenommen werden solle und, dass nur reduzierte, bereits baulich genutzte Flächen, die zur Gewerbeentwicklung als notwendig angesehen würden, wie bisher in Erbpacht vergeben werden sollen. Die Flächen sollten im Eigentum der Stadt Hilden verbleiben.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Forderung der Bürger in Bezug auf eine Neuplanung und Flächenreduzierung wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung wird nicht entsprochen. Mit der dem Vorhabenbezoge-

nen Bebauungsplan 204A zu Grunde liegenden Planung wird ein flächensparendes, kompaktes städtebauliches Konzept für gewerbliche Nutzungen verfolgt.
Das Erfordernis der Bereitstellung gewerblich nutzbarer und verfügbarer Flächen im Stadtraum ist dringend im gesamtstädtischen Kontext gegeben. Die Inanspruchnahme von Frei- und Grünflächen soll hierbei minimiert bleiben. Dies gelingt mit der Nach- und Weiternutzung der Sondergebietsflächen der heutigen Tennis- und Golfranch. Neue, nicht baulich genutzte Freiflächen im Stadtrand werden mit dem Konzept und der Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen. Der Anteil der lokal umzunutzenden Freiflächenanteile als gewerbliche Nutzfläche ist relativ zur Gesamtfläche des VBP mäßig.
Die grundsätzliche Funktion des Regionalen Grünzug wird nicht tangiert. Für die Darlegung dazu wird auf die gleichlautenden Darlegungen zu Pkt. 2.2 und 2.3 der Einwendungen verwiesen.

3.7 Einwendung von Bürgerin 7 vom 10.06.2020

Die Bürgerin erklärt, warum aus ihrer Sicht verschiedene Punkte eindeutig gegen eine Realisierung des Bebauungsplans 204A sprächen. So sei ist leichtfertig und blauäugig den Bebauungsplan 204A zu Beginn einer schweren weltweiten Rezession auf den Weg zu bringen. Zu allem Überfluss soll in dieser wirtschaftlichen Situation auch noch städtisches Eigentum und damit Eigentum der Bürger verkauft werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Bedenken und Erklärungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzungen bezüglich einer sich erheblich negativ entwickelnden gesamtwirtschaftlichen Lage werden ebenfalls zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.
Die bereits zum Sommer 2020 feststellbare Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und Erfordernisse für die Stadt Hilden, zeigt eine klare „Erholung“ verschiedenster Wirtschaftszweige auf den „Vor-Corona-Stand“ auf. Diverse Nachfragen nach gewerblichem nutzbarem Flächen sind beim Vorhabenträger ungebrochen. Die wiedereinsetzende Nachfrage scheint kaum gedämpft. Insofern zeigen sich keine signifikanten Anhaltspunkte, die aktuelle Entwicklung und Situation führe in Gänze zu einer neuen Bewertung oder in eine massive rezessive Entwicklung.
Da die derzeitige Nutzung (Tennis- und Golfanlage) auf diesen Eigentumsflächen der Stadt Hilden ersatzlos aufgegeben werden wird, bedarf es zudem einer zukunftsfähigen Weiternutzung der Eigentumsflächen der Stadt Hilden. Insofern wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 204A Planrecht geschaffen, um eine Um- und Weiternutzung der Flächenbereiche zu sichern.
Da diese Planung in Abwägung gesamtstädtischer Erfordernisse (hier: gewerblich nutzbare Liegenschaftsflächen) ausgewogen begründet und hergeleitet ist, handelt die Stadt Hilden hier umfänglich und steuert zielgerichtet durch Bauleitplanung die notwendigen Maßnahmen und Planungen auf den eigenen Verfügungsflächen.
Für das Planvorhaben ist festzustellen, dass erst mit den oben dargestellten Steuerungen und der Bauleitplanung eine städtische Immobilie in Wert gesetzt bleibt. Das derzeitige Planungsrecht (Sondergebiet mit spezieller Widmung) lässt anderweitige (Zwischen-) Nutzungen nicht zu. Etwaige Erlöse wären nicht zu erwarten. Die Aufwendungen zur Pflege des Grundstückes würden jährlich als Kosten (Soll) in den Haushalt ohne Gegenwert einzustellen sein. Durch die dargelegten Maßnahmen der Bauleitplanung sind erhebliche Erlöse durch Verkauf gesichert, ist der Wert der Liegenschaft optimiert und fallen keine Kosten zur Herrichtung des Geländes und dessen Umfeldes zu Lasten der Stadt Hilden an.

Die Bürgerin erläutert, dass immer wieder betont werde, dass Hilden nur im Inneren noch weiter verdichtet werden solle. Die Planungen indes würden diesem Ziel nicht Rechnung tragen. Im Planbereich solle schon wieder ein weiteres Stück der ganz wenigen noch grünen Außenbereiche zugepflastert werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Erläuterungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.
Für die Vorhabenfläche des VBP 204A ist festzuhalten, dass maßgeblich bereits baulich genutzte und veränderte Flächen umgenutzt werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Frei- bzw. Grünflächen ist relativ zur Gesamtgröße des bereits durch die heutige Tennis- und Golfanlage genutzten Bereiches eher mäßig bis gering. Insofern findet eine klare Nachverdichtung durch Weiternutzung heute bebauter Flächen statt.
In Bezug auf den vermeintlichen Außenbereichscharakter der Vorhabenfläche ist festzustellen, dass zunächst bauleitplanerisch kein Außenbereich mehr vorliegt (vgl. B-Plan Nr. 204 Sondergebiet). Die Flächen sind zudem bereits baulich in Anspruch genommen. Sicherlich richtig ist, dass die Lage der Flächen im Übergang zum Außenbereich eindeutig veranlasst, den Flächenbereich der freien Landschaft zuzuordnen. Der optische Eindruck der heutigen Gesamtanlage (Tennis- und Golfanlage / Schnellrestaurant McDonalds) und die angrenzenden Landesstraßen und Bundesautobahnfläche widersprechen jedoch diesem Eindruck.

Die Bürgerin führt aus, dass derjenige, der die Grün- und Freiflächen vernichtet, das Nachsehen bei der Vermeidung weiterer Hitzeinseln habe. Laut Klimagutachten des LANUV aus 2009 seien bereits 70 % der Hildener Bevölkerung durch Hitzeinseln belastet. Das Klimagutachten empfehle die Vermeidung von Austauschbarrieren, geringe Bauhöhen sowie möglichst wenig Versiegelung bei hohem Vegetationsanteil.
Die Bürgerin ist der Auffassung, dass gegen vorgenannte Empfehlungen beim B-Plan verstoßen werde. Dazu zählten der Vegetationsanteil, die Versiegelung und die geringen Bauhöhen. Es wird aufgefordert mit der Erhöhung des Vegetationsanteiles beim B-Plan 204A zu beginnen, da Grünflächen helfen würden, die Wärmebelastung zu mindern. Der Versiegelung müsse auch Einhalt geboten werden und im Interesse der Bürger möge die Stadt Hilden beim B-Plan 204A damit anfangen. Die Bauhöhen der geplanten Gewerbebauten von 18 m Höhe seien alles andere als eine geringe Bauhöhe. Die so geplanten Ausmaße würden den Luftaustausch verhindern.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Der aktuelle Klimaökologische Fachbeitrag untersucht vorrangig den Vorhabenbereich des VBP 204A. Dafür werden dezidierte Einzeluntersuchungen vorgenommen und diese werden großräumig und weitflächig mittels methodisch anerkanntem Klimamodell im Gesamtumfeld abgebildet. Der Fachbeitrag kommt in Verbindung mit allen zu berücksichtigenden Elementen zum Ergebnis, dass eine zunehmende Hitzebelastung für den Siedlungsraum der Stadt Hilden durch das Vorhaben nicht gegeben ist.
Die beabsichtigten Festsetzungen des VBP 204A berücksichtigend, zeigt der Klimaökologische Fachbeitrag durch Simulation der Luftströmungen auf, dass der maßgeblich Ost-West-gerichtete Gesamtbaukörper zwar ein lokales Hindernis darstellt, der jedoch maßgeblich West-Ost bzw. Ost-West gerichtete Frischluftkorridor nicht negativ berührt ist. Die grundsätzliche Funktion wird nicht beeinträchtigt. Die möglichen Auswirkungen, die das Vorhaben verursacht, sind für das Umfeld (über den Planbereich hinausgehend) auf wenige Meter beschränkt.
Der Fachbeitrag kommt in Verbindung mit allen zu berücksichtigenden Elementen zum Ergebnis, dass eine zunehmende Hitzebelastung für den Siedlungsraum der Stadt Hilden durch das Vorhaben nicht gegeben ist. Insofern ist die durch die Bürgerin geäußerte Besorgnis hier nichtzutreffend.
Die Inanspruchnahme der vor Ort vorhandenen Frei- und Grünflächen (insbesondere auch die der Einzelbäume) und die Rücknahme von Vegetationsflächen an sich, sind im Klimaökologischen Fachbeitrag in allen Teilen berücksichtigt. Deren positive Klimafunktionswirkung im heutigen Ausgangszustand (insbesondere der Einzelbäume im bebauten Teil der Tennis- und Golfanlage) wird in den Zustandsbeschreibungen des Fachbeitrages (Temperaturverteilungen) deutlich. Die Tatsache, dass die heutige Bebauung und Wärmeinsel „Tennis- und Golfanlage“ sich lokal vergrößern wird, ist unstrittig.
In Bezug auf die Bewertung der Kaltluft- und Frischluftversorgung ist festzuhalten, dass die

maßgebliche Höhe der gewerblichen Bauten (mit Ausnahme des am Westrand Nord-Süd-gerichteten Baukörper für Büronutzungen) auf maximal ca. 12,5 m über Flur begrenzt bleibt. Nur der Teil für die Büronutzungen darf bis zu ca. 18,0 m über Flur errichtet werden.

Die Bürgerin bemängelt, dass der Link zur Sitzungsvorlage fehlerhaft sei und der Link den Server nicht fände.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Offenlagezeitraumes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A sind der Stadt Hilden keine Hinweise bekannt, wonach in Bezug auf das Verfahren des VBP 204A eine Zugänglichkeit zu den Unterlagen der Offenlage eingeschränkt oder verhindert war.
Rückmeldungen durch Bürgerinnen und Bürger während des Offenlagezeitraumes zu Schwierigkeiten, wie die Einwenderin sie dargelegt, sind nicht eingegangen.

Die Bürgerin schlägt aus den in ihrer Stellungnahme dargelegten Gründen eine endgültige Einstellung des Planverfahrens vor.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorschlag wird nicht gefolgt.
Die durch die Einwenderin aufgeführten Gründe und Darlegungen sind im Rahmen der erforderlichen Abwägungen der gesamtstädtischen Entwicklung und aller erforderlicher Belange nicht hinreichend, um zu einer grundsätzlich anderen Einschätzung der Planabsichten und -erfordernisse zu gelangen.

4. dass – soweit unter 1., 2. und 3. keine abweichende Abhandlung beschlossen wurde – die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten sind als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 25.03.2020 (Sitzungsvorlage SV 61/263) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 25.03.2020 verwiesen;

5. das Angebot vom 04.11.2020 der Firma LogProject Hilden I GmbH, Katzbergstraße 1a, 40764 Langenfeld (Rheinland) vertreten durch Herrn Dr. Harry vom Stein und Herrn Ronny Connerth-Dietsch, auf Abschluss des Durchführungsvertrages anzunehmen und die Stadtverwaltung zu ermächtigen, den Durchführungsvertrag gemäß § 63 und 64 Gemeindeordnung NW verbindlich für die Stadt Hilden abzuschließen;

6. den Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) als Satzung zu beschließen.

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.
Das Plangebiet umfasst im Osten ein Teilstück der Landesstraße L 282 (Nordring) bis ca. 15m westlich der Flurstückgrenze 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 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 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 Satzungsbeschluss liegen die Begründung und der Umweltbericht mit Stand vom 26.10.2020 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

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.

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. Aus der Bürgeranhörung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen keine zusätzlichen oder grundlegenden bzw. weiteren Aspekte hervor, die zu einer grundlegenden Überarbeitung und / oder Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der beiliegenden Fachgutachten und -planungen führten. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht wurden für die Offenlage aber aufgrund der eingeholten Informationen, Anregungen und Hinweise an verschiedenen Stellen angepasst, überarbeitet bzw. ergänzt.
Anregungen städtischer Dienststellen sind in die Planungen eingearbeitet worden und werden zum Teil in den Durchführungsvertrag übernommen.

Die Bezirksplanungsstelle hat in ihrem Schreiben gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Die 52. Flächennutzungsplanänderung wurde am 23.09.2020 vom Rat der Stadt Hilden beschlossen und der Bezirksregierung zur Genehmigung eingereicht.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 29.01.2020 und der Rat der Stadt Hilden am 25.03.2020 den Offenlagebeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A und Vorhaben-

und Erschließungsplan Nr. 22 beschlossen. Bekanntgemacht wurde der Offenlagebeschluss am 27.04.2020. Auf Grund besonderer Umstände fand die Offenlage in einem verlängerten Zeitraum zwischen dem 04.05.2020 und dem 15.06.2020 statt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen wiederum keine zusätzlichen oder grundlegenden bzw. weiteren Aspekte hervor, die zu einer wesentlichen Überarbeitung und / oder wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der beiliegenden Fachgutachten und -planungen führten.
Alle Änderungen der Planung nach der Offenlage sind in den Anlagen zur Sitzungsvorlage in „rot“ dargestellt.

Für die erforderliche Bereitstellung einer externen Ersatzfläche für Wald musste nach Abschluss der Offenlage eine Anpassung der vorgesehenen Flächen für die Ersatzaufforstung vorgenommen werden, da die ausgewählte Fläche nicht mehr zeitnah verfügbar war. Für die neu gewählte Ersatzaufforstungsfläche im Bereich „An den Gölden“ wurde nach dem Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine Beteiligung durchgeführt und Stellungnahmen der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit eingeholt. Aus dieser Beteiligung gingen keine hervor, die zu einer Überarbeitung und Änderung des Planentwurfes der Ersatzaufforstungsfläche führten. Somit kann dieser geänderte Teil der Planung in den Entwurf zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A und des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 22 übernommen werden.

In dem Beschlussvorschlag wird zunächst ein Abwägungsvorschlag zu den während der Offenlage und der nachträglichen eingeschränkten Beteiligung eingegangenen Anregungen unterbreitet. Hier wird zunächst der Inhalt der Anregung zusammengefasst und in normaler Schriftart dargestellt. Der Vorschlag zur Stellungnahme wird in kursiver und blauer Schrift dargestellt.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes incl. der Anpassung bezüglich der Aufforstungsfläche ist nun auf einem Stand, der den Satzungsbeschluss möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert.

gez.

In Vertretung
N. Danscheidt
1. Beigeordneter

Klimarelevanz:

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

Bei Umsetzung der Planung werden derzeitige gewerblich genutzte Grünflächen sowie ein Bereich des vorhandenen Waldes versiegelt.
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 einge-

schränkt, 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.

Wolfgang Kerstan

Von: Groll, Lutz <Lutz.Groll@hilden.de>
Gesendet: Dienstag, 12. Mai 2020 10:14
An: Holstraeter, Iris
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 204A und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22
Anlagen: Stellungnahme Projektgruppe Autobahn zur A46.pdf

Von: Ingo.Gerhardt@strassen.nrw.de
Gesendet: Dienstag, 12. Mai 2020 07:56
An: amt61
Cc: Stefan.Czymmeck@strassen.nrw.de; Athanasios.Mpasios@strassen.nrw.de; Ludger.Igel@strassen.nrw.de; Matthias.Hoehne@strassen.nrw.de
Betreff: Bebauungsplan 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. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 06.05.2020
Sehr geehrte Damen und Herren,
ich verweise auf meine bisher im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen, meine Stellungnahmen zum parallelen Verfahren der 52. Änderung des FNP, sowie meine Nachricht vom 04.11.2019 und die dort angefügte Stellungnahme der Projektgruppe Autobahn für die A46.
Die in der Stellungnahme der Projektgruppe aufgeführten Punkte sind zu beachten. Ich weise insbesondere nochmals auf die Forderung der Freihaltung entsprechender Flächen für die Bundesautobahn hin.
Wie in meiner Stellungnahme vom 27.03.2020 zur Änderung des FNP beschrieben, wird davon ausgegangen, dass sich der steigende Trend der Verkehrszahlen (Tabelle3)
fortsetzen wird. Gegenüber der Bundesweiten Verkehrsprognose 2030 ist der Verkehr im Umfeld der Planung in erheblichem Maße gestiegen und überzeichnet die damals erwarteten Zahlen für 2030 in 2018 bereits mit mehr als 7000 Kfz/24h. Auch in den Jahren von 2015 – 2018 sind die Verkehrszahlen an den betroffenen Knotenpunkten nochmals angestiegen. Ein abnehmender oder stagnierender Trend, wie im Gutachten angenommen, ist daher aus Sicht der hiesigen Niederlassung nicht zu erkennen. Es bestehen daher weiterhin Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit.
Für Rückfragen stehe gerne zur Verfügung.
Mit freundlichem Gruß
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

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, H

Stellungnahme Projektgruppe Autobahn zur A46

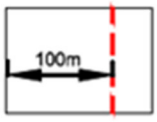
Das Bauvorhaben liegt an der A 46 AS Erkrath, die im Rahmen des Ausbaus des AK Hilden mit ausgebaut werden muss. Die Prognose 2030 weist bereits ohne das Ausbauvorhaben „Hildener Tor“ eine nicht ausreichende Leistungsfähigkeit aus. An der AS Erkrath sind daher auf der Hauptfahrbahn der A46 weitere Parallelspuren 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.

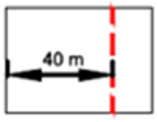
Dieses gilt auch für den südlich liegenden Wald entlang der A46, der im Rahmen der Umweltplanung zum Gewerbegebiet als Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden soll. Die bestehende Waldfläche ist langfristig nicht zur Eingrünung des Gewerbekomplexes geeignet, da diese im Zug 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

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, H

IHK Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Frau Iris Holsträter
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

11. Mai 2020

Unser Zeichen	Durchwahl	Fax	E-Mail
32 Jab	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)
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Offenlage

---

☒ in Erledigung Ihres Schreibens vom 06.05.2020

☐ 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 Holsträter,

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben wir keine Hinweise.

Freundliche Grüße

Abteilung Branchenbetreuung

Dr. Vera Jablonowski

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Frau Holsträter
Am Rathaus 1
40721 Hilden

per E-Mail an: amt61@hilden.de

Heiko Mehrling	Tel. +49 561 934-3503 Fax +49 561 934-2369	GNL-HM / 2020.02557	Kassel, 13.05.2020
Leitungsrechte und -dokumentation	Leitungsauskunft@gascade.de		

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

- Ihr Schreiben vom 06.05.2020 -
Unser Aktenzeichen: 05.00.00.208.00088.19
Vorgangsnummer: 2020.02557

Sehr geehrte Frau Holsträter**,**

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Unsere Stellungnahme mit Schreiben vom 20.03.2019 (Vorgangsnummer 2019.01341) halten wir weiter aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH
Leitungsrechte und -dokumentation

Mehrling

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.

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, H

GASCADE Gastransport GmbH ■ Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel ■ Telefon: +49 561 934-0, Telefax: +49 561 934-1208 ■ www.gascade.de
Sitz der Gesellschaft: Kassel ■ Handelsregister: Amtsgericht Kassel HRB 14724 ■ Umsatzsteuer-ID-Nr.: DE 815 815 944 ■ Steuer-Nr.: 024/825/813 20
Geschäftsführer: Dr. Christoph-Sweder von dem Bussche-Hünnefeld, Dr. Igor Uspenskiy ■ Aufsichtsratsvorsitzender: Thilo Wieland

Wolfgang Kerstan

Von: Groll, Lutz <Lutz.Groll@hilden.de>
Gesendet: Mittwoch, 13. Mai 2020 08:05
An: Holstraeter, Iris
Betreff: WG: 2020.02557 Stellungnahme: Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22)
Anlagen: 2020.02557 Stellungnahme.pdf

Von: Mehrling, Heiko **Im Auftrag von** Leitungsauskunft GASCADE
Gesendet: Mittwoch, 13. Mai 2020 08:02
An: amt61
Betreff: 2020.02557 Stellungnahme: Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22)
Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte beachten Sie den Anhang dieser Email.
Vom zusätzlichen Postversand dieser Mitteilung sehen wir ab.
Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Leitungsauskünfte, Schachtgenehmigungen etc. an die GASCADE Gastransport GmbH, WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter **https://portal.bil-leitungsauskunft.de**
eingeholt werden können.
Nachdem das BIL-Portal mittlerweile sehr umfangreich auch von Behörden und Planungsbüros für die oben beschriebenen Aufgaben genutzt wird, würden wir es sehr begrüßen, wenn auch sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen würden und Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt über das BIL-Portal richten.

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.

Mit freundlichen Grüßen
Heiko Mehrling
Abt. GNL - Leitungsrechte und -dokumentation

Phone: +49 561 934-3503, Fax: +49 561 934-2369, E-Mail: leitungsauskunft@gascade.de
Postal Address: GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel, Germany

GASCADE Gastransport GmbH
Sitz der Gesellschaft: Kassel, Deutschland
Handelsregister: Amtsgericht Kassel, HRB 13752
Geschäftsführer: Dr. Christoph-Sweder von dem Bussche-Hünnefeld, Dr. Igor Uspenskiy
Aufsichtsratsvorsitzender: Thilo Wieland

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Handwerkskammer Düsseldorf

Kommunale und regionale Wirtschaftspolitik, Planung, Standortberatung und Verkehr

Ihr Zeichen	
Unser Zeichen	III-3/Mie/go
Ansprechpartner	Klaus Miethke
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-359
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	klaus.miethke@hwk-duesseldorf.de
Datum	15. Mai 2020

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Frau Iris Holsträter
Postfach 100880
40708 Hilden

per E-Mail

Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)
hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Holsträter,

mit Ihrem Schreiben vom 6. Mai 2020 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Da wir die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung nicht betroffen sehen, beziehen wir zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke

Standortberater

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, H

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Hilden
Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt
Postfach 100880
40708 Hilden

Datum: 18.05.2020
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5158016-161/20
bei Antwort bitte angeben

Lars Mandelkow
Zimmer: 117
Telefon:
0211 4759710
Telefax:
0211 475-2671
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Hilden, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A

Ihr Schreiben vom 06.05.2020

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 (Schützenloch und Laufgraben), 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.

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 etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

Im Auftrag
gez. Mandelkow

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

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, H

Wolfgang Kerstan

Von: Kamer, Birgit <Birgit.Kamer@hilden.de>
Gesendet: Montag, 18. Mai 2020 15:49
An: Holstraeter, Iris
Betreff: WG: KBD - Luftbildauswertung für Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A
Anlagen: 5158016-161-20.pdf; 5158016-161-20_Karte.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Birgit Kamer

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: KBD <KBD@brd.nrw.de>
Gesendet: Montag, 18. Mai 2020 15:47
An: Kamer, Birgit <Birgit.Kamer@hilden.de>
Betreff: KBD - Luftbildauswertung für Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie hatten am 06.05.2020 für das Objekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A einen Antrag auf Luftbildauswertung gestellt. Hiermit übersende ich Ihnen das Ergebnis der Luftbildauswertung.

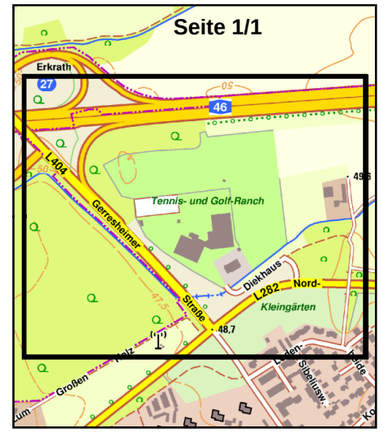
Der Vorgang wird bei mir unter dem Aktenzeichen 22.5-3-5158016-161/20 geführt. Ich bitte Sie, bei zukünftigen Schriftwechsel dieses Aktenzeichen immer anzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Mandelkow

Dienstgebäude:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Postanschrift:
Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Telefon : +49 - (0) 211 - 475-9710
Fax : +49 - (0) 211 - 475-9040

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, H



Bezirksregierung Düsseldorf

Aktenzeichen :

22.5-3-5158016-161/20

Maßstab : 1:2.000

Datum : 18.05.2020

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

Legende

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

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 55984, Sitz der Gesellschaft: Köln, UST-ID DE 813 243 353

Stadt Hilden

Am Rathaus 1

40721 Hilden

per Mail : iris.holstraeter@hilden.de
peter.stuhltraeger@hilden.de

Kopie: info@lb-naturschutz-nrw.de - **ME-165/19**

Bund für Umwelt -und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden

Dieter Donner

Humboldtstraße 64
40723 Hilden

Tel. o21o3/65030
Mail. dieter.donner@bund.net

Datum:12.06.2020

Betr: B-Plan 204 A und 52. Flächennutzungsplanänderung für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus) für den Bereich Hilden-Nord

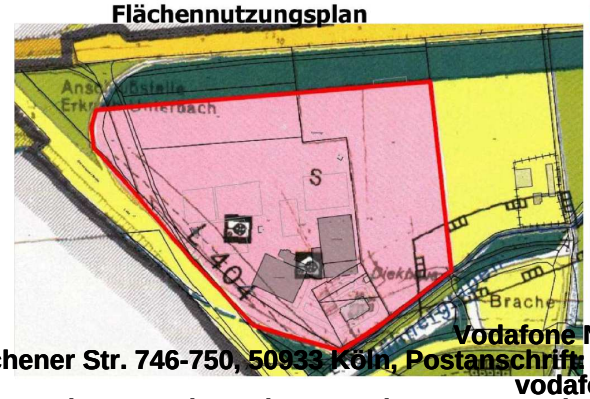
Sehr geehrte Damen und Herren,

Eine Stellungahme zum B-Plan 204 A ist nicht isoliert sondern nur im Zusammenhang mit der bereits früher gestartenen (rechtlich anfechtbaren, weil unterbrochenen) Offenlage der begehrten und noch nicht rechtswirksamen 52. FNP-Änderung sinnvoll zu beurteilen.
Mit den "Einschränkungen der Offenlagen" setzt sich das schon bisher holperige Verfahren zu diesem "Projekt" weiter fort. Ob eine objektive Entscheidung dazu wegen der inhaltlich, rechtlich und in Hinblick auf die Bürgerbeteiligung in dieser Krisenzeit und kurz vor den bevorstehenden Kommunalwahlen wirklich nötig und möglich ist, bezweifeln wir. Deshalb regen wir eine klimagerechte und stadtökologisch bessere Neuplanung mit reduziertem Flächeninanspruch und dem Erhalt eines hinreichend breiten "Regionalen Grünzug " an .

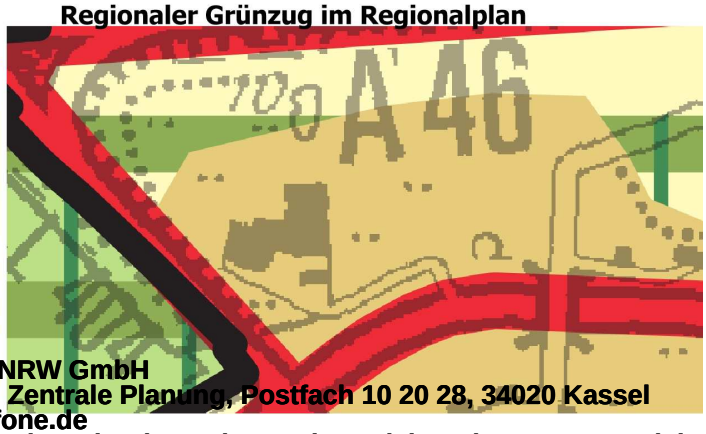
In unserem Schreiben des vom 09.04.2019 als vorläufige Stellungnahme zu dem B-Plan 204 und zur Flächennutzungsplanänderung wird beides in der vorgelegten Form abgelehnt. Durch Probleme mit der OÖB-Information bzw. mit den dort nicht zugänglichen Daten konnten wir nur mehr generelle Einwendungen erheben. Durch die jetzt vorgelegten Unterlagen (einschließlich bisher einsehbaren Unterlagen zum B-Plan 204A) können wir nun unsere Ablehnung wie folgt dataillierter begründen. Dies allerdings immer noch als "weitere und vorläufige" Stellungnahme wegen der noch nicht vollendeten Offenlage zur FNP-Änderung und der noch nicht durchgeführten Offenlage zur Bebauungsplanung (B-Plan Nr. 204A).

Der geplante Eingriff in den Regionalen Grünzug der noch gültigen Regionalplanung

Flächennutzungsplan



Regionaler Grünzug im Regionalplan

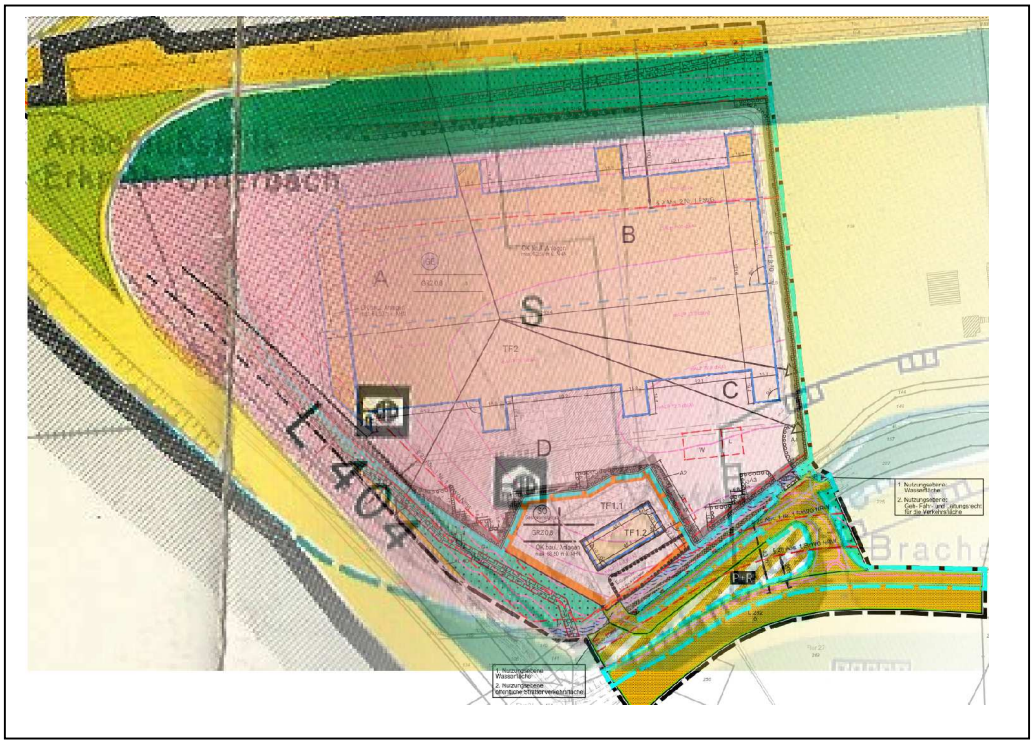


Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, H

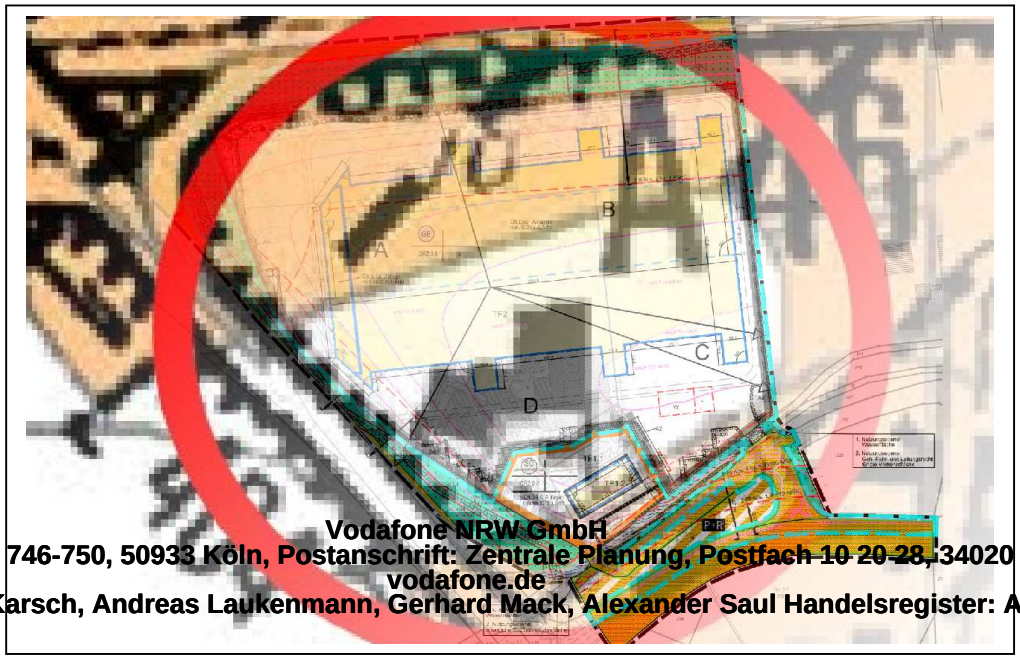
Die geplante Einschränkung des **Regionalen Grünzuges** des **aktuell gültigen Regionalplanes** halten wir für gravierend und dies geht aus dem oben gezeigten Vergleich auch deutlich hervor. Außerdem ist diese Planung rechtsfehlerhaft, da die Entscheidung über eine Änderung des Regionalplanes durch den Regionalrat zur Zeit nicht stattfinden kann.

Zur Flächeninanspruchname

Die Aussage "Auf Ebene des Flächennutzungsplanes bleibt der Grünzug entlang der A 46 gänzlich erhalten." ist nicht zu halten. Auch die Begründung dazu: "Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf" hilft nicht weiter. Denn nur dann, wenn die Grenzen des FNP parzellenscharf eingehalten würden, könnte von einem gänzlichen Erhalt gesprochen werden. Alles andere ist in unseren Augen eine fehlerhafte Darstellung.

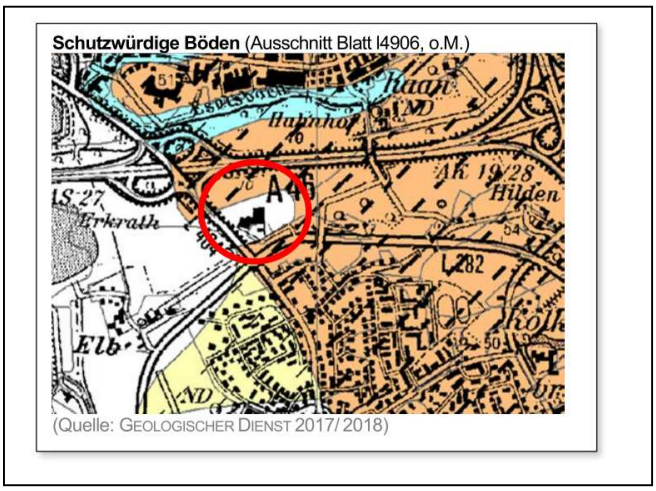


Die obige Überblendung zeigt deutlich, dass flächenmäßig der Grünbereich angegriffen wird. Aber vor allem die Funktion eines Regionalen Grünzuges soll erheblich eingeschränkt werden, wenn wie oben zu sehen, die Hallen schon bis an die eigentlich als Wald vorgesehene Fläche heran reichen soll. Daran anschließen sollen sich noch weitere versiegelte Flächen, die keinerlei natürliche Ausgleichsfunktion übernehmen würden. Deshalb erscheint es zwingend, die Baukörper und die versiegelten Flächen wesentlich zu verkleinern.
Die wird auch gestützt durch die "Karte der schutzwürdigen Böden", wie im Folgenden zu sehen ist:



Hier zeigt die Überblendung, dass die Bauten und weitere versiegelte Flächen große Bereiche der wertvollen Böden in Anspruch nehmen würden und damit diese ihrer eigentlichen Funktion als wertvolle Böden und CO2-Speicher nicht mehr dienen könnten.

Zitat: " 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 Plangebiet 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)."**

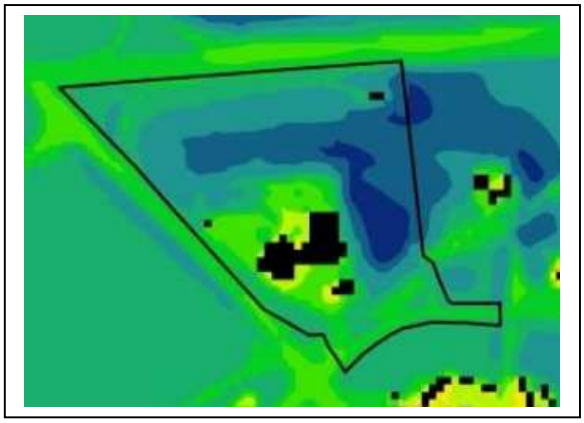


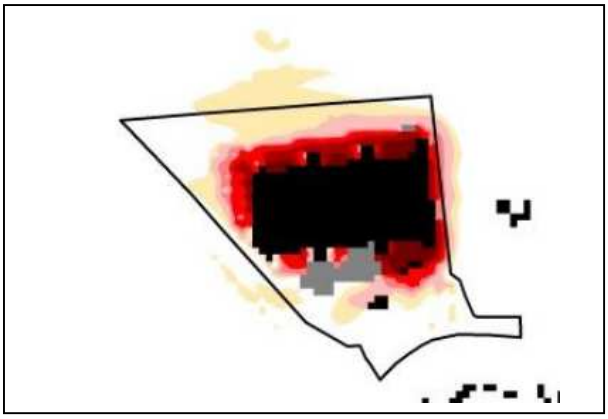
Bisher waren diese wertvollen Bodenbereiche im wesentlichen - als Golfübungsanlage - Grünland und nur an einigen wenigen Stellen verdichtet bzw. versiegelt. Das gilt in gleicher Weise für den angrenzenden Acker, der als Abschlagfläche ebenfalls nicht versiegelt ist.

Hier dürfen die früheren Ausweisungen als Sondergebiet (Tennis- und Golfanlage) jetzt nicht in ein Gewerbegebiet um gewidmet und um interpretiert werden. Vielmehr müssen diese stadt- und landschaftsökologischen Aspekte gewürdigt und abgewogen werden.

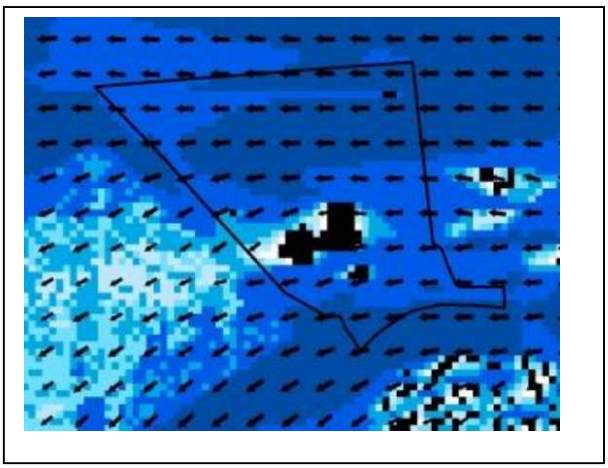
Als weiteres Argument ist die Funktion eines Regionalen Grünzuges als Klimaausgleichszone zu bewerten. Die Argumentation der Klima-Gutachten ist über die vergangenen Jahrzehnte in eine arge Schieflage geraten. Dies wird an den folgenden Bildern und Aussagen deutlich:

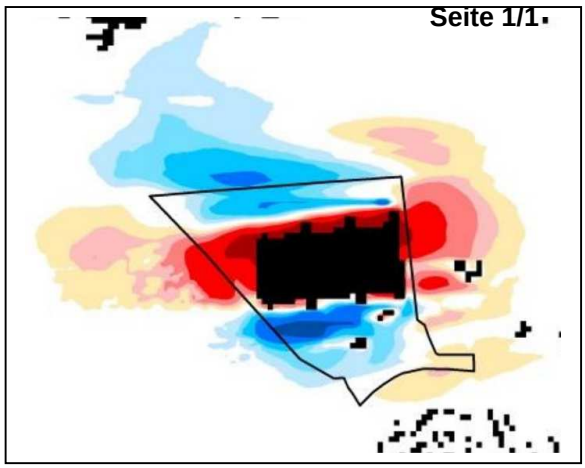
Die im Klimagutachten gezeigten Modellgrafiken zeigen deutlich die durch die geplante Bebauung zu erwartenden Stadt-Klima-Wirkungen - die Aufheizungen - auf. Diese sollen kaum oder keine Auswirkungen haben? Die kleinen Ausgleichsmaßnahmen werden dagegen große zumindest mittelfristig unrealistische Hoffnungen zugeschrieben!





Vor Bebauung Kaltluftentstehung und -zufuhr - nachher Temperatur-Hotspot - und damit weitere Aufheizung statt Kühlungswirkung





Aus Blau (= ein flächendeckender breiter Kaltluftstrom) wird Rot (= großflächiger Hotspot) ; die Einschränkung bzw. Umwandlung soll vernachlässigbar sein?

Nur so kommt der Gutachter zur folgenden "neuen" Schlussfolgerung:

"In den Siedlungsbereichen von Hilden und Erkrath ***ist keine signifikante Änderung des Kaltluftvolumenstroms durch das Vorhaben zu erwarten.*** *Die Verringerung des Kaltluftvolumenstroms durch den geplanten Unternehmerpark im Bereich des Grünzuges ist als erheblich einzuschätzen. Anders jedoch als bei Belastungen durch Luftschadstoffe oder Verkehrslärm, für die in Verordnungen konkrete Grenz- oder Richtwerte genannt werden,* ***gibt es für die Beeinflussung des Kaltlufthaushaltes keine allgemeingültigen Bewertungsmaßstäbe****."*

Die Gutachten aus den früheren Jahren kamen zu anderen Aussagen und Empfehlungen, obwohl damals die stadtklimatische Situation noch längst nicht so dramatisch war wie in den letzten Jahren:

Die Aussage 1983 (Zitate aus der vorgelegten Begründung) :

"Jedoch wird in der Studie empfohlen eine zukünftige Gewerbenutzung durch kleinteilige Bebauung mit Durchgrünung zu gliedern und einen Waldgürtel im Norden und Süden zu pflanzen, um das Gewerbegebiet von der Stadt Hilden abzugrenzen bzw. die lufthygienischen Verhältnisse vor Ort zu sichern (Landschaftsarchitekten BDLA, 1983)"

"Bei Bebauung der Freiflächen ***im Bereich Giesenheide-Lodenheide seien Einzelgebäude vorzuziehen****, um weder in Nord-Süd- noch in Ost-West-Richtung eine Blockierung der Strömung entstünde. Zudem ist in dem Gutachten empfohlen, eine* ***Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten*** *und die* ***Gebäudehöhe nicht die mittlere Bau~~m~~höhe vor Ort (ca. 15 m) überschreiten*** *zu lassen."*

Die Aussage 2009:

"Die stadtweite Untersuchung zu den Klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet Hildens aus dem Jahr 2009 geht für die relevanten Flächen hervor, ***dass sie eine gute Durchlüftung aufweisen, die Kaltluftlieferung hoch ist*** *und zudem aber bisher überwiegend eine geringe bis keine bioklimatische Belastung im Vorhabengebiet vorliegt."*

Die früheren Empfehlungen werden heruntergeschraubt, obwohl die klimatische Entwicklung sich schon jetzte verschärft hat und sich noch weiter verschärfen wird.

Dazu werden die Annahmen für positive Wirkungen, wie z.B. "großkronige Bäume" in der Klimawirkung schon "von Geburt/Pflanzung an" eingerechnet, obwohl dies nicht so bald sondern erst in vielen Jahrzehnten eintreten könnte.

"Für die modelltechnische Umsetzung des Plan-Szenarios des Unternehmerparks Hildener Tor wird das geplante städtebauliche Konzept (s. Abb. 2) umgesetzt. Die Höhen der Halle und der vorgelagerten Bürocubes wurden architektonischen Zeichnungen entnommen. In den Eingangsdaten des Plan-Szenarios ***wurden großkronige Bäume im Geltungsbereich realisiert und zudem eine Teilversiegelung für die geplanten Parkplätze angenommen.****"*

Und hinsichtlich der "Teilversiegelung" aus der Planung nicht ersichtlich und wohl auch nicht vorgesehen ist.

"Mikroklimatische Vielfalt in den begrünten Freiräumen des Unternehmerpark Hildener Tor
Damit ***innerstädtische Grün- und Freiflächen ihr Potential an klimaökologischen Dienstleistungen umfänglich ausschöpfen können, sollten sie innerhalb von bebauten Flächen möglichst vielfältige Mikroklimate bereitstellen.*** *Als Leitbild kann der erweitere, für jedermann kostenlos begehbare „Savannentyp“ (Kuttler 2013) dienen. Er besteht zu* ***einem großen Anteil aus gut wasserversorgten Rasenflächen und kleinen Baumgruppen, die mit offenen multifunktionalen Wasserflächen (z.B. Wasserspielplatz und Retentionsraum für Starkregenereignisse), Hügellandschaften, verschatteten Wegen und Sitzgelegenheiten sowie weiteren Strukturmerkmalen (Beete, Rabatten, Blumenwiesen, Sukzessionsflächen) angereichert sind****. Die Übergangsbereiche zur angrenzenden Bebauung sollten offen gestaltet sein. Es empfiehlt sich,* ***den Baumanteil*** *in den geplanten Freiräumen und im Straßenraum des Unternehmerparks Hildener Tor* ***gegenüber dem aktuellen geplanten Zustand zu erhöhen****, um die tagsüber auftretende Wärmebelastung weiter zu minimieren."*

Es fehlt jegliche Erklärung, weshalb unter nunmehr verschärften stadtklimatischen Bedingungen und Anforderungen eine Planung vorgelegt wird, die bereits früher erkannte Notwendigkeiten beiseite schiebt!

Vielmehr soll die Abholzung von - auch klimatechnisch wichtigen - Bäumen hier geschehen und der "Ausgleich" an dem anderen Ende von Hilden und in der Nähe eines ohne hin bewaldeten Geländes erfolgen?
Großkronige Bäume - in dem geplanten Baugebiet - würden bei Pflanzung jetzt frühestens in 30 bis 50 Jahren wesentliche klimatische Wirkungen entfalten können.
Es gibt also mehrere gute Gründe, eine geänderte und an die stadtökologischen Anforderungen angepasste rechtssichere Planung zu fordern und dem auch in den Beschlüssen zu folgen. Hierzu gehört auch, dass die Eingriffe in den Geschützten Landschaftsbestandteil und den Bereich des Gewässers (Hühnergraben) noch den Naturschutzgremien des Kreises Mettmann (Naturschutzbeirat und ULAN) vorzulegen sind. Die Beteiligung an den neuen Planungen haben wir für den Naturschutzbeirat nunmehr auch angefordert.



Auf Seite 3 wird das Problem etwas "beiläufig" benannt:

"Der **Geltungsbereich** (durch einen roten Kreis in Abb. 1 markiert) **liegt nahezu vollständig außerhalb naturschutzfachlicher Schutzgebiete und Flächen des Biotopkatasters**. Lediglich im südöstlichen Randbereich (Zufahrt Diekhaus) wird ein kleiner Ausläufer des BK-4807-0005 „Wäldchen Lodenheide" und der geschützte Landschaftsbestandteil „Wäldchen Lodenheide" (LB D 2.8-1) tangiert. Die im Umfeld vorhandenen Schutzgebiete und Flächen des Biotopkatasters sind in der folgenden Abbildung dargestellt."

Als "*dennoch betroffene Flächen*" werden dann aber doch benannt:
1. 142 tlw. (**Gewässer**) und 143 (**Gewässer**),
2. 124,125, 180, 196, 197 (**Brachfläche**)

In der artenschutzrechtlichen Potenzialerfassung wird unterstellt, dass auch im und um den Hühnergraben "*keine Vorkommen planungsrelevanter Amphibien zu erwarten sind.*" Damit betätigt sich der Gutachter als längerfristiger "Wetterfrosch", der die Trockenperioden schon auf Jahre vorausahnen kann?
Dabei steht das von der Stadt Hilden in Auftrag gegebene "Starkregengutachten" noch aus. Gerade hieraus können u.E. andere Ergebnisse und Schlussfolgerungen nicht ausgeschlossen werden. Sowohl "Allerweltsarten" als auch geschützte Tierarten sind in unserem dicht besiedelten Gebiet ständig auf der Suche nach "verbliebenen bzw. sich neu ergebenden Lebensräumen".

Auf Seite 13 wird eine Kann-Vorschrift angesprochen:

"***2.1 Externe Daten***
Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten können durch das LANUV gewonnen werden. Dabei werden bekannte Vorkommen nach dem Jahr 2000 für den Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) 48072 "Hilden" zusammengestellt. ***Die Abfrage kann über eine Auswahl von Lebensräumen eingeschränkt werden.***"

Dies Kannvorschrift wird "ohne Begründung" in Anspruch genommen? Das ist u.E. nach nicht zu akzeptieren und sollte durch den Rat der Stadt Hilden auch nicht sang- und klanglos hingenommen werden!

"***Säugetiere***
Bei der Übersichtbegehung zum Nachweis von Fledermäusen im Juli 2018 mittels Batdetektor und Sichtbeobachtung konnten ***mehrere Zwergfledermäuse****, sowie* ***wenige Wasserfledermäuse vor allem im Bereich der Driving-Range und dem älteren Baumbestand im südöstlichen Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden****. Eine generelle Nutzung der Fläche durch Fledermäuse ist somit festzustellen.*"

Bedenklich erscheint auch die folgende Feststellung:
"*Westlich des Gebäudes des Schnellrestaurants ist zudem eine akustische Vogelscheuche angebracht. Diese fördert den anthropogenen Störungseffekt des Gesamtareals für Brutvögel zusätzlich.*"
Handelt es sich um ein "angemeldetes und zugelassenes Vertreibungssystem" zu Lasten der ohnehin schon geringen Artenvielfalt?
Dies im UN-Jahr der Artenvielfalt als Argument für eine "eingeschränkte" Artenschutzprüfung zu rekrutieren, erscheint uns fatal und nicht gerechtfertigt. "Genutzt" hat dieses Vertreibungssystem offensichtlich zu den Fledertieren zum Glück nicht oder zumindest nicht in der "möglicherweise" illegalen Wirkungsweise?

Der Folgenden Ausuage auf Seite 16 müssen wir widersprechen:
"***3 WIRKUNGEN DER PLANUNG AUF FAUNA UND FLORA***
Die ***Bauleitplanung selbst entfaltet*** *durch die Erstellung der Planwerke und die Formulierung von Darstellungen / Festsetzungen* ***keine direkten Wirkungen auf Flora und Fauna***."

Dies Aussage widerspricht der oben gemachten Feststellung zu den dort vorkommenden Säugetieren (Fledertiere). Die dort angesprochene Driving-Range-Fläche soll größtenteils mit "Gewerbehallen" bebaut werden und würde somit als möglicher Lebensraum wegfallen.

Dennoch wird behauptet:
"*Da es sich bei dem Vorhabensbereich jedoch um eine vergleichsweise kleine Fläche im Verhältnis zum Aktionsradius der Fledermäuse handelt, ist hier* ***grundsätzlich*** *davon auszugehen, dass es sich* ***um keine essenziell bedeutende Nahrungsfläche*** *handelt.*"

Ähnlich relativierend erscheint die Argumetation z.B. zum Graureiher. Zwar wird er als "Nahrungsgast" dort gesehen, aber die aktuelle Relevanz des zukünftigen Baugebietes wird auch hier heruntergespielt:

"*Eine* ***relevante Betroffenheit*** *durch die Planung ist auch hier* ***grundsätzlich auszuschließen***."

"7 FAZIT (Seite 27)
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*"

Wie soll diese "Ausnahme von den Verboten" vermieden, überwacht und falls dennoch als notwendig erachtet, dann entsprechend zeitnah eingeholt werden????

Die auf Seite 28 gennaten Verbotszeiträume "*je nach Witterung etwa Ende April bis Ende Juli*" **erscheinen nicht hinreichend, weil wir in diesem Jahr (2020) die Fledertiere bereits spätestens ab Mitte April (teilweise früher, wenn auch nicht regelmäßig) beobachtet und detektiert haben!**

Der folgende Hinweis erscheint zwar löblich und etwas schmeichelnd für unseren Verband (BUND) , allerdings stellt sich hier die Frage der Realisierbarkeit und Verbindlichkeit - wo, wann und mit wem ???
"*Für den Neubau von Gebäuden sei daher auf die Möglichkeit fledermausfreundlicher Bauweisen oder der Anbringung spezieller Quartierangebote sowohl für Fledermäuse als auch für Brutvögel hingewiesen.*
Gute Anregungen dazu finden sich im "Baubuch Fledermäuse" (Dietz & Weber 2000) oder unter www.fledermausfreundliches-haus.de sowie als Informationsmaterial des Projekts "Ein Platz für Spatz & Co." des BUND (2012)."

Fließgewässer Hühnergraben

Hierzu ist zunächst (siehe auch weiter oben) folgende Anmerkung zu berücksichtigen.
Der Gutachter betätigt sich als längerfristiger "Wetterfrosch", der die Trockenperioden schon auf Jahre vorausahnen kann?
Dabei steht das von der Stadt Hilden in Auftrag gegebene "Starkregengutachten" noch aus. Gerade hieraus können u.E. andere Ergebnisse und Schlussfolgerungen nicht ausgeschlossen werden.

Es stehen für das nahegelegene "Hildener Autobahn- Kreuz" noch die Ausbau-Planungen aus und so können derzeit auch noch keine verbindlichen Aussagen zu möglichen notwendigen (auch indirekten, vorbehndelten Einleitungen) in Fließgewässer in diesem Bereich zu beurteilen. Dabei müssen sowohl der Hühnergraben als die weiteren dortigen Fließgewässer, der Hoxbach und der Eselsbach, in ein mögliches Gesamtkonzept einbezogen werden.

Deshalb halten wir den Hinweis auf die im ELWAS-Portal gegebenen Hinweise "*zu Einleitungen in den Hühnergraben im Nahbereich des Bebauungsplangebietes*" für nicht hinreichend. Deshalb dürfte auch die im VORENTWURF auf Seite 8 aufgeführte Aussage eher um eine vorläufige Annahme handeln:
" *Es wird abgeschätzt, dass das hundertjährliche Hochwasser bei hinreichendem Unterhaltungszustand von Graben und Grabendurchlässen im Gewässerabschnitt entlang des Bebauungsplangebietes im Ist-Zustand im Wesentlichen im Bord abgeführt wird, es also nur an vereinzelten tief gelegenen Bereichen derzeit nicht baulich genutzten Bereichen zu kleinflächigen Ausuferungen kommen kann."*

Auch die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung erscheinen zu unkonkret und deshalb nicht hinreichend:

" *Die Planung sieht vor, das von den befestigten Flächen innerhalb der Bebauungsplangrenze abfließende Niederschlagswasser in Übereinstimmung mit § 51a LWG NRW ortsnah zu beseitigen, wobei der größere Teil der befestigten Flächen zu Versickerungsanlagen innerhalb des B-Plangebietes entwässert, während ein geringerer für die Versickerung als nicht geeignet eingeschätzter Teil zum Hühnergraben entwässert bzw. zu den einer Einleitung vorgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlagen."*

Auch hierzu ist ein Gesamtkonzept für den gesamten Einzugsbereich unter Berücksichtigung des noch ausstehenden "Starkregen-Gutachtens" zu fordern.

Zu der positiv zu vermerkenden über Rigolen geplanten Versickerung soll "überwiegend" (allerdings ohne Mengenangabe Seite 11ff) realisiert werden, was keine genügende Sicherheit der Versicherung darstellen kenn.

Auch die angesprochene Muldenversickerung eigenet sich "*jedoch nur für kleinere Dachflächen (wie z.B Gebäude Versorgung)*" , so dass auch hierzu ein Gesamtkonzept ud eine Gesamtbilanzierung auch für den Worst-Case zu fordern ist.

Hinsichtlich des "Überflutungsschutzes" ist nicht klar, ob diese Berechnung für das HQ100 erstellt wurde. Dann wären Starkregenereignisse und HQ extrem nicht betrachtet, was wir angesichts der sich verschärfenden Risiken für eine nicht verantwortbare Beschränkung halten.

Fehlende Abwägung hinsichtlich des Klimaanpassungskonzeptes des Kreis Mettmann

Der Kreis Mettmann hat bereits 2018 ein Klimaanpassungskonzept für den Kreis als auch die Städte des Kreises erarbeiten lassen. Auch wenn es bisher keine gesetzliche Verpflichtung gibt, die Klimaanpassungsmaßnahmen in Bauleitplanungen in die Abwägung mit einzubeziehen, sollten zumindest Informationen und Empfehlungen zu diesem Zukunftsthema gegeben werden. Der Teilbericht Klimaschutz gibt Einsparungspotenziale (19 bzw. 44% bis 2030 und 90% bis 2050 zum Basisjahr 2016) für die Sektoren der "Wirtschaft" vor. Eine Ausweitung der Gewerbeflächen, wie hier geplant, bedeutet zusätzliche bzw. veränderte Emissionen, die benannt werden und für die auch entsprechende Minderungspfade als Zielsetzung formuliert werden sollten. Nur so kann der notwendige Klimaschutz und damit eine nachhaltige Stadtentwicklung gesichert werden.

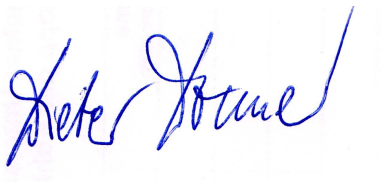
Tabelle 11: Resultierende Einsparpotenziale nach Sektoren

	Emissionen 2016	Emissionen 2030	Reduktionen 2030	Emissionen 2050	Reduktionen 2050
Wirtschaft (Industrie)	916.371 t/a	517.577 t/a	398.794 t/a 44%	87.546 t/a	828.825 t/a 90%
Wirtschaft (GHD)	444.965 t/a	362.191 t/a	82.774 t/a 19%	42.639 t/a	402.326 t/a 90%
Haushalte	1.241.105 t/a	1.007.208 t/a	233.897 t/a 19%	64.065 t/a	1.177.040 t/a 95%
Verkehr	1.260.022 t/a	831.314 t/a	428.708 t/a 34%	299.351 t/a	960.671 t/a 76%
Summe	**3.862.463 t/a**	**2.718.289 t/a**	**1.144.174 t/a 30%**	**493.601 t/a**	**3.368.862 t/a 87%**

62 Teilbericht Klimaschutz
energielenker Beratungs GmbH und BKR Essen

Gerade in der heutigen Zeit, wo es aus mehreren Gründen große Unsicherheit über zukünftig benötigte und verträgliche Gewerbeflächen nicht **über aber voraussichtlich unter dem jetzt vorhandenem Bestand bzw. der Altplanung** gibt, sollte auch in diesem Verfahren ein Innehalten und Neudenken das Gebot der Stunde sein.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Donner, BUND Hilden

Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadtverwaltung Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Frau Iris Holsträter
Postfach 100880
40708 Hilden

Bearbeiter(in): Frau Schröder
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-153
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-11042

Datum
27.05.2020

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

Sehr geehrte Frau Holsträter,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:
Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Vodafone



BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 101765 · 42761 Haan

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
02. Juni 2020
Amt 61 Anl. 2

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
	06.05.2020	DÜ-BP-6076-KL	26.05.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golfranch Bungert (Diekaus)
Beteiligung gem. § 4(2) BauGB sowie öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB,
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Wir möchten aber darauf hinweisen, dass der Hühnergraben ein „sonstiges" Fließgewässer im Sinne des WHG ist und zu diesem ein ausreichender und von baulichen Anlagen frei zu haltender Uferrandstreifen vorgesehen werden muss. Leider war aufgrund der Plandarstellungen nicht einwandfrei zu entnehmen, in welcher Breite dieser zum z.B. zum neu geplanten Parkplatz besteht.

Wir bitten bei den weiteren Planungen eine Streifenbreite von beidseitig bestenfalls 5m ab Oberkante Böschung einzuplanen.

Mit freundlichen Grüßen
I. A.

Dipl.-Ing. Wedmann
Fachbereichsleiterin Gewässer

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, H

Stellungnahme(n) (Stand: 09.06.2020)

Sie betrachten:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)
Verfahrensschritt:	Offenlagezeitraum
Zeitraum:	04.05.2020 - 15.06.2020

Behörde:	**Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 53**
Frist:	15.06.2020
Stellungnahme:	Erstellt von: Robert Kriszun, am: 09.06.2020 , Aktenzeichen: 53.01.04.04-136/2020-Z Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus) Beteiligung als TöB gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) Ihre E-Mail/Schreiben vom 06.05.2020 Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Da laut Verkehrsgutachten die BAB Knotenpunkte der AS Erkrath sowohl im nördlichen wie auch in südlichen Bereich ausreichende Reserven bieten, sind Auswirkungen auf das Autobahnnetz (hier: A46 Bereich der AS Erkrath) nicht zu erwarten. Daher melde ich für (Teil-) Dezernat 25.02 als Straßenverkehrsbehörde für Bundesautobahnen Fehlanzeige. Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des zivilen Luftverkehrs sind weiterhin nicht betroffen. Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Pla-nung. Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf 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. Unzulässig sind Bauvorhaben, die Anlagen und Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären für nicht zulässig festgesetzt.

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, H

	Nach Ziffer 1.1.3 der textlichen Festsetzungen sind 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, ausnahmsweise zulässig. Der angemessene (Sicherheits-)Abstand darf die nördlich des Gewässers (Hühnergraben, Flurstücke 142, 143 in Flur 36) liegenden Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes dabei nicht überschreiten. Aus Sicht der passiv planerischen Störfallvorsorge bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Ansprechpartner: • Belange des Verkehrs (Dez. 25) Herr Kubiczek, Tel. 0211/475-3739, E-Mail: swen.kubiczek@brd.nrw.de • 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) Frau Schwanitz, Tel. 0211/475-9855, E-Mail: cosima.schwanitz@brd.nrw.de • Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) Herr Braun, Tel. 0211/475-1326, E-Mail: alexander.braun@brd.nrw.de • Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LUP) 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.pdf 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	06.05.2020	Auskunft erteilt	Herr Zellin
Aktenzeichen	61-1/Ze	Zimmer	3.115
Datum	10.06.2020	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, Tennis- und Golfranch Bungert
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 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

Dachflächen

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen im Plangebiet (Gewerbegebiet) über Rigolen (Kies- Rohr- oder Kunstoffbox-Rigolen) zu versickern. Vorhandene Schachtversickerungen sollen außer Betrieb genommen werden.

…

…

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saur Handelsregister: Amtsgericht Köln, H

PKW-Verkehrsflächen

Das Niederschlagswasser der PKW-Stellplätze und -Fahrflächen soll über Mulden-Rigolen-Elemente mit belebter Bodenzone entwässert werden. Die Stellplätze werden zur Abflussminderung wasserdurchlässig befestigt. Die Fahrflächen sind wasserundurchlässig geplant.

LKW-Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen für den LKW-Verkehr werden wasserundurchlässig befestigt. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird über Rinnen und Straßeneinläufe gesammelt, einer Pumpstation zugeführt und dem Hühnergraben gedrosselt auf 5 l/s bei einjährlicher Überlaufhäufigkeit zugeleitet. Vor der Einleitung ist zusätzlich eine Behandlung des Niederschlagswassers z.B. mittels eines Lamellenklärers geplant.

Grundsätzlich bestehen zu der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung keine Bedenken.

Allgemeines

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 gem.§ 22 LWG zu stellen.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Die Untere Immissionsschutzbehörde knüpft an ihre Stellungnahme zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB an und weist hinsichtlich des anlagenbezogenen Lärmschutzes auf folgendes hin:

- Der Bebauungsplan sieht die Erhöhung der Immissionsrichtwerte (IRW) an den Immissionsorten in den angrenzenden BP-Gebieten mit rechtsgültigen Festsetzungen vor (sogenannte Zwischenwertbildung).

- Die Begründung für die Anhebung der IRW nach Nr. 6.7 der TA Lärm (Zwischenwertbildung in Gemengelagen, Einzelfallbetrachtung) ist aus Sicht meiner Unteren Immissionsschutzbehörde nicht schlüssig: diese Nr. gilt für bestehende, gewachsene Gemen-

gelagen, in denen Veränderungen oder Weiterentwicklungen einzelner Anlagen geplant werden. In diesem Fall wird durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes eine neue Nachbarschaft erst geschaffen.

- Eine Zwischenwertbildung nach Nr. 6.7 der TA Lärm setzt im Übrigen voraus, dass der Stand der Lärmminderungstechnik bei den lärmverursachenden Anlagen auf dem Betriebsgrundstück eingehalten wird. Dies ist für den bestehenden Gastronomiebetrieb nicht nachgewiesen. Hinsichtlich der Neuausweisung eines Gewerbegebietes ist die Vereinbarkeit mit der Umgebung/der Bestandssituation bzw. Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende Gestaltung, Nutzung und Festlegung im Bebauungsplan zu erreichen. Der Nachweis der Einhaltung des Standes der Technik der Lärmminderungstechnik wäre, sofern an dieser Argumentation festgehalten werden soll, zu erbringen.

- Der Hinweis in der Begründung, dass die betroffenen Immissionsorte in den Wohngebieten am nördlichen Rand durch ihre Nachbarschaft zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A (Gastronomiebetrieb mit Ausengastronomie, Tennis- und Golfranch, Stellplatzanlagen, SandBar) seit vielen Jahren den gewerblichen Lärmimmissionen ausgesetzt sind, begründet bei einer grundlegenden Änderung der Planung keine Festschreibung der Überschreitung der Immissionsrichtwerte, die sich aus den jeweiligen Gebietsausweisungen der angrenzenden Bebauungspläne ergeben. Es ergibt sich vielmehr die Chance, hier eine Verbesserung zu erreichen.

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes wird daher aufgrund des Trennungsgebotes gem. § 50 BImSchG und des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme durch die Planung die ausreichende Berücksichtigung des Lärmschutzes der angrenzenden Wohngebiete **nicht** als gegeben angesehen.

Weitere immissionsschutzrechtliche Fragen zum (z.B. zu Lichtimmissionen) oder wasserrechtliche Fragen (z.B. Ansiedlung von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen), sind in den Einzelgenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

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.

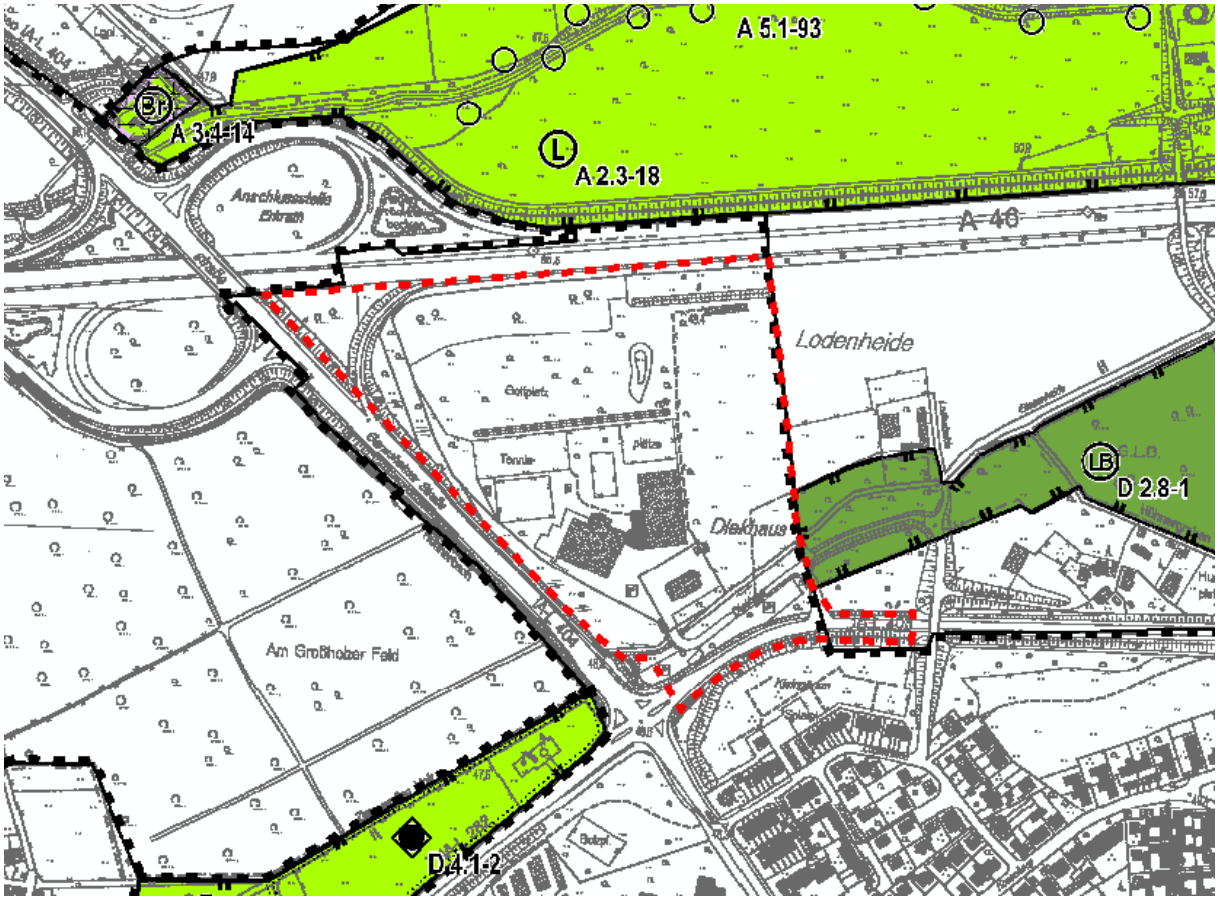
Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, H

Untere Naturschutzbehörde:

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Dabei handelt es sich aber ausschließlich um Straßenflächen (Diekhaus) sowie einen Randstreifen, der als Fläche für Wald festgesetzt ist. Alle diese Flächen können im Rahmen der „Doppeldeckung“ gem. § 7 (2) LNatSchG im Geltungsbereich des Landschaftsplanes verbleiben. 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 **63.901** Punkten können im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden. Für die Kompensation des verbleibenden Defizits in Höhe von **101.724** Punkten sind externe Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Als externe Ausgleichsmaßnahmen sollen zum einen strukturverbessernde Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie auf

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, H

verschiedenen Flurstücken an der Itter im Stadtgebiet von Hilden durchgeführt werden. 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 erreich-bar.

Zur Kompensation des Verlustes von Waldflächen ist eine Aufforstung auf einem Flurstück „Am Flausenberg“ vorgesehen.

Aus Sicht der UNB kann mit den geplanten Maßnahmen eine Kompensation der Eingriffe erzielt werden. Es erfolgen keine Anregungen oder Hinweise zum Ausgleichskonzept.

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.

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

Die UNB stimmt der Einschätzung zu, dass unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Es wird jedoch nach wie vor empfohlen im Zuge der Neubebauung zur Förderung der lokalen Fledermauspopulation Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubieten.

Planungsrecht:

Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Im Auftrag

Zellin

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsregister: Amtsgericht Köln, H

Wolfgang Kerstan

Von: Kreckel, Tobias <Tobias.Kreckel@wald-und-holz.nrw.de>
Gesendet: Montag, 10. August 2020 10:57
An: Wolfgang Kerstan
Betreff: AW: Stadt Hilden: Auftsellung VBP 204 A: neue Erstaufforstungsfläche / Beteiligungsverfahren nach §4a (3) BauGB

Az. 310-11-43-204 A

Sehr geehrter Herr Kerstan,

vorab möchte ich mich für meine verspätete Rückmeldung entschuldigen.

Aufstellung B-Plan Nr. 204 A - Änderung der Kompensationsfläche
Aus forstlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erstaufforstungsfläche in der Gemarkung Hilden, Flur 54, Flurstücke 60, 172 (tlw.), 174 und 239. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 42 Landesforstgesetz NRW erfolgen. Hierzu werde ich den von Ihnen vorgelegten Erstaufforstungsantrag an die Träger öffentlicher Belange (UNB, LWK, BR Düsseldorf) zur Stellungnahme weiterleiten. Liegen Ihnen bereits Stellungnahmen besagter TöB zur neuen Fläche vor, so können Sie mir diese gerne zur Verfahrensabkürzung übersenden.

Mit einer abschließenden Entscheidung kann im Regelverfahren in 6 bis 8 Wochen gerechnet werden.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Tobias Kreckel

Tobias Kreckel
Wald und Holz NRW
Regionalforstamt Bergisches Land
- Fachgebiet Hoheit -
Steinmüllerallee 13
51643 Gummersbach
Tel: 02261 - 7010 - 304
Fax: 02261 - 7010 - 111
E-Mail: tobias.kreckel@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de
www.facebook.com/WaldundHolzNRW

Von: W.Kerstan@langegbr.de
Gesendet: Freitag, 17. Juli 2020 13:04
An: Kreckel, Tobias
Betreff: Stadt Hilden: Auftsellung VBP 204 A: neue Erstaufforstungsfläche / Beteiligungsverfahren nach §4a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kreckel,

Wolfgang Kerstan

Von: Pieren, Holger <Holger.Pieren@kreis-mettmann.de>
Gesendet: Mittwoch, 5. August 2020 09:56
An: Wolfgang Kerstan
Cc: Keggenhoff, Verena
Betreff: Stadt Hilden: Aufstellung VBP 204 A: neue Erstaufforstungsfläche / Beteiligungsverfahren nach §4a (3) BauGB

Sehr geehrter Herr Kerstan,

die Untere Naturschutzbehörde hat gegen die in der oben genannten Planungsänderung vorgesehene Ersatzaufforstungsfläche keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Holger Pieren
Dipl.-Geogr.

Kreis Mettmann
Der Landrat
Planungsamt
Abteilung 61-3 (Untere Naturschutzbehörde)
Verwaltungsgebäude III
Zimmer 3.117
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Postanschrift: 40806 Mettmann
Tel.: 0 21 04 - 99 28 46
Homepage: www.kreis-mettmann.de

Hinweise des Kreises Mettmann zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie unter www.kreis-mettmann.de/DSGVO

Bitte beachten Sie, dass die Kreisverwaltung aufgrund aktueller IT-Gefahrenwarnungen derzeit nur Anhänge im Format PDF oder TXT annimmt. Ich bitte um Ihr Verständnis!

Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

Kreisstelle
☐ **Oberbergischer Kreis**
☐ **Rheinisch-Bergischer Kreis**
☒ **Mettmann**
Bahnhofstraße 9
51789 Lindlar
Tel.: 02266 47999-0
Mail: lindlar-mettmann@lwk.nrw.de
www.landwirtschaftskammer.de
Auskunft erteilt: Ursula Jandel
Durchwahl: 02266 47999-111
Mobil : 0171 1719209
Fax : 02266 47999-100
Mail : ursula.jandel@lwk.nrw.de
Ihr Schreiben: Email
vom: 17.07.2020
Hilden VBP 204A Ersatzaufforstung 29-07-20.docx
Lindlar 29.07.2020

Landwirtschaftskammer NRW · Bahnhofstraße 9 51789 Lindlar

Ingenieur- und Planungsbüro Lange GbR
Carl-Peschken-Straße 12
47441 Moers

Per Email: w.kerstan@langegbr.de

Stadt Hilden: Aufstellung VBP 204A: neue Erstaufforstungsfläche
Beteiligungsverfahren nach § 4a(3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Ersatzaufforstung bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken.

Bei der für die Aufforstung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird.

Mit der Aufforstung geht eine landwirtschaftlich wertvolle Fläche verloren. Durch die Verschattung der nördlich der Forstfläche Teilfläche wird die Ertragsfähigkeit dieser Fläche vermindert.

Es ist zu prüfen, ob der Ausgleich auf einer anderen nicht landwirtschaftlich genutzten Fläche oder als Ersatzgeld erbracht werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

U. Jandel

Anlage: Bürgerin 1

[redacted]

Stadt Hilden
Fachbereich Planung
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Offenlage
Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22)
Tennis- und Golf-Ranch Bungert, Hilden - Nord

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan 204 A, Tennis- und Golf-Ranch Bungert, erhebe ich Widerspruch.

Ich kann mich noch an das Gerangel um die Erschließung der Giesenheide erinnern. Nun haben wir da ein riesiges Gebiet mit einer perfekten Anbindung an das Verkehrsnetz, auf dem noch jede Menge Platz frei ist. Und da ja nach wie vor gilt, dass in Hilden nur dann Klimaschutz betrieben wird, wenn Freiflächen nicht bebaut werden, muss dies auch für den oben genannten Plan gelten.

Alles, was dort bisher unbebaute Flächen beanspruchen würde, muss auf die Giesenheide ausweichen.

Bauen nur dort, wo Boden bereits versiegelt war.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage: Bürger 2

[redacted]

[redacted]

10.06.2020

Stadt Hilden
Fachbereich Planung
Am Rathaus 1
40721 Hilden



15.06.

Anregungen und Bedenken zur Offenlage des Bebauungsplanes 204 A für den Bereich der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen des Offenlageverfahrens des o.g. B-Planverfahrens bringe ich folgende Bedenken und Anregungen vor:

Die Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation durch die geplante Bebauung (lt. B-Plan 204) ist nur im Zusammenhang mit der früher vorgesehenen 52. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich zu beurteilen. Durch die Inanspruchnahme großer Teile des "Regionalen Grünzuges" würde sich die stadtklimatische Situation erheblich verschlechtern. Insofern widerspreche ich den beschwichtigenden Aussagen des "neuen Klimagutachtens", da die Klimaprognosen in Zukunft eher eine größere Hitze-Belastung für die Hildener Bevölkerung erwarten lassen. Im Übrigen steht das "neue Gutachten" im Gegensatz zu den früheren Begutachtungen.
Schon der Jahresbericht 2017 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat die Hitzebelastungen in Innenstädten als Folgen des Klimawandels dokumentiert. Zu den Städten mit den meisten von besonders großen Hitzebelastungen betroffenen Menschen gehören neben Düsseldorf als Großstadt auch kleinere Städte wie Hilden. Hier sind 38.000 Menschen = 70 % der Gesamtbevölkerung durch die hohen Temperaturen einer steigenden Gesundheitsgefahr ausgesetzt. Vor allem in stark verdichteten und hoch bebauten Stadtbereichen ohne Grünflächen bilden sich sogenannte Wärme- oder Hitzeinseln mit nächtlichen Temperaturen, die um bis zu zehn Grad Celsius höher liegen als im Umland. Als mögliche Gegenmaßnahme bietet es sich u.a. an, den Anteil an Grün- und Wasserflächen oder Bepflanzungen zu erhöhen und die Versiegelung von Flächen zu verringern oder zu vermeiden. Dies gilt auch für den Hildener Norden, der durch massive Baumaßnahmen, z.B. an der Händel- und der Beethovenstraße immer weiter versiegelt wird. Zusätzlich sollen viele Bäume der zukünftigen Versiegelung zum Opfer fallen. Damit würde die klimatische Ausgleichsfunktion entfallen und dieser Bereich würde zu einem Hitze-Hot-Spot, wie die Bilder des Klima-Gutachtens ebenfalls deutlich zeigen.

Die bis zu 18 Meter hohen Gewerbebauten - in riesigen Ausmaßen geplant - lassen von diesem Hot-Spot für weite Teile der dortigen Wohnbereiche negative Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluft- und Frischluftversorgung erwarten. Weshalb werden diese Wirkungen ausgeblendet?

Auch die Ausführungen zu Natur- und Artenschutz weisen viele Fragen auf, die im Einzelnen in der Stellungnahme des BUND-Hilden betrachtet werden und denen ich mich anschließe.

Da die Planungen zum Ausbau bzw. zur Optimierung des Hildener-Autobahnkreuzes noch nicht vorliegen und deshalb im aktuellen Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt werden können, sollte deren Vorlage abgewartet werden, bevor über Natur- und Artenschutz sowie wasserrechtliche Notwendigkeiten entschieden wird.

Mit der vorliegenden Planung soll ein weiterer Verkauf von städtischem Grund und Boden verbunden sein. Die Stadt Hilden begibt durch den fortgesetzten Ausverkauf von öffentlichen Flächen (dem kommunalen „Tafelsilber") ihren weitestgehenden Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich Daseinsfürsorge und -vorsorge. Insoweit widerspreche ich diesem auch wirtschaftlich unsinnigen Vorgehen.

Ich fordere stattdessen:

1. Eine klimagerechte und stadtökologisch bessere Neuplanung mit reduzierter Flächeninanspruchnahme und dem Erhalt eines hinreichend breiten "Regionalen Grünzuges".
2. Reduzierte, bereits baulich genutzte Flächen, die zur Gewerbeentwicklung als notwendig angesehen werden, sollten wie bisher nur in Erbpacht vergeben werden und im Eigentum der Stadt Hilden verbleiben.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage: Bürgerin 3

Stadt Hilden
Fachbereich Planung
Am Rathaus 1
40721 Hilden



[redacted]

Anregungen und Bedenken zur Offenlage des Bebauungsplanes 204A
Tennis-und Golf-Ranch Bungert

Wegen des eingeschränkten Offenlageverfahren,und des Verfahrens zur Flächennutzungs-planänderung zum einen,und dazu den Coronabedingten Hindernissen,rege ich eine Neuplanung und Neubeurteilung an.

Da große Teile des "Regionalen Grünzuges"wegfallen,würde sich die stadtklimatische Situation massiv verschlechtern.
Ich widerspreche dem neuen Klimagutachten, vor allem weil es im Gegensatz zu dem früheren Gutachten steht.Die letzten Sommer haben gezeigt das es in unserer Stadt immer mehr Hitze-Hot-Spots gibt.Daraus ergibt sich doch schon das man daran Arbeiten sollte mehr Grün zu schaffen. Durch die bis 18 m hohen Gewerbebauten-in riesigen Ausmaßen geplant-verhindern doch den Austausch von Kalt,-und Frischluft.Das will der Klimagutachter nicht sehen?

Die Ausführungen zu Natur-und Artenschutz weisen viele Fragen auf,die im einzelnen in der Stellungnahme des BUND-Hilden ausgeführt werden und denen ich mich anschließe.

Die Planungen zum Ausbau bzw.Optimierung des Hildener Kreuzes liegen auch noch nicht vor,und auch deshalb sollte mit der Vorlage noch abgewartet werden eher man über wichtiges wie Natur,-Artenschutz und wasserrechtliche Notwendigkeiten entscheidet.

Mit dieser Planung soll auch wieder der Verkauf von städtischem Grund und Boden einhergehen,und ich widerspreche diesem wirtschaftlich unsinnigen Vorgehen.

Ich fordere eine klimagerechte und stadtökologische Neuplanung.Diese sollte eine reduzierte Flächeninanspruchnahme und den Erhalt eines ausreichend breiten Grünzuges beinhalten.
Besser wäre noch das Gelände zu entsiegeln und den Grünzug auszuweiten.

Mit frdl.Grüßen [redacted]

An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung

Anlage: Bürger 4

[redacted]

Am Rathaus 1
40721 Hilden

14.06.2020

per eMail

Anregungen und Bedenken zur Offenlage des Bebauungsplanes 204 A für den Bereich Diekhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

Durch die Zerstörung großer Teile des regionalen Grünzuges wird sich die stadtklimatische Situation durch den Austausch von Kühlung spendenden Bäumen gegen Hitze generierende Gebäude und sonstige versiegelte Flächen erheblich verschlechtern. Insofern widerspreche ich den falschen Aussagen des "neuen Klimagutachtens", denn es steht im Gegensatz zu den früheren Begutachtungen. Klimaprognosen lassen eindeutig eine noch höhere Belastung für die Bevölkerung Hildens erwarten als bisher schon, wo Hilden durch die dichteste Bebauung aller kreisangehörigen Städte eine Spitzenwert einnimmt.

Die auf maximale Flächennutzung ausgerichteten Gewerbebauten verhindern das Einströmen kühler Luft aus dem Bereich der Wälder und Seen in den dicht besiedelten Norden Hildens und wird dort zu einer Vermehrung der Anzahl der Hitzetage führen.

Ich verweise darauf, dass Geschütze Arten wie die Wasser- und Zwergfledermaus durch das Bauvorhaben eine Teil ihres Lebensraums mit dort stehenden Quartierbäumen verlieren, auch weil der Ausbau des Autobahnkreuzes zusätzliche Flächen beanspruchen wird. Selbst die Wegnahme einer relativ zum Streifgebiet der Fledermäuse kleine Nahrungsfläche kann bedeutsam sein, weil u.U. der Punkt erreicht wird, an dem den Fledermäusen so viele „unbedeutend kleine" Flächen weggenommen wurden, dass die verbleibende Fläche nicht mehr ausreicht, sie zu ernähren. Zudem wird der Flächenbedarf für diese Insektenfresser aufgrund des Insektensterbens immer größer. Entsprechendes gilt auch für weniger gefährdete Arten wie die dort vorkommenden Singvögel. Die Schaffung von Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel in und an den geplanten Gebäuden schützt diese nicht vor dem Hungertod.

Da mit dieser Planung u.a. auch wieder der Verkauf von städtischem Grund und Boden verbunden sein soll, widerspreche ich diesem wirtschaftlich unsinnigen Vorgehen. Es würde werthaltiges Grundvermögen gegen Geld getauscht, das zukünftig mit Sicherheit an Wert verlieren wird.

Ich fordere deshalb :

1. Eine klimagerechte und stadtökologisch bessere Neuplanung mit reduzierter Flächeninanspruchnahme und dem Erhalt eines hinreichend breiten "Regionalen Grünzuges".
2. Reduzierte, bereits bauliche genutzte Flächen, die zur Gewerbeentwicklung als notwendig angesehen wird, sollten wie bisher nur in Erbpacht vergeben werden und im Eigentum der Stadt Hilden verbleiben.

Im Übrigen schließe ich mich der Stellungnahme des BUND Hilden vom 12.06.2020 inhaltlich in vollem Umfang an.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

15/06/2020 [redacted]

[redacted]

Anlage: Bürgerin 5

[redacted]

15.06.2020 9.

Stadt Hilden
Am Rathaus 1
40721 Hilden

[redacted]

Hilden, 14. Juni 2020

Offenlage des Bebauungsplans Nr. 204 A (Bungert-Gelände)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte Bebauung erhebe ich **Einwendungen** – und zwar aus folgenden Gründen:

Zunächst ist einmal die Frage zu stellen, ob die Rat und Verwaltung noch Wert auf eine Diskussion der aktuellen Bauvorhaben legen. Auf der einschlägigen Internet-Seite „Stadt mit Zukunft - Stadtplanung in Hilden" finden sich folgende Hinweise:

Aktuell
werden in Hilden folgende Projekte diskutiert:

- Erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 255
- Bürgeranhörung 2. Änderung des Bebauungsplanes 138 für den Bereich Breddert Krabbenburg
- 1. Änderung des Regionalplans der Region Düsseldorf - Mehr Wohnbauland am Rhein: erneute Offenlage der Unterlagen
- Offenlage des Bebauungsplans N. 151, 1. Änderung für den Bereich Lindenstraße / Kölner Straße
- Nachfolgenutzung für das Grundstück der Albert-Schweitzer-Schule: Mehrgenerationensiedlung für Hilden
- Gutes besser machen: Das "Projekt Innenstadt" Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt Hildens (Projekt IHK)
- Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11.09.2019

Diese Übersicht dürfte etwa auf dem Stand von vor neun Monaten sein.

Wenn die Stadt vorgibt, zukunftsweisend sein zu wollen, sollte sie es auch in ihrem digitalen Auftritt sein. Stattdessen werden interessierte Bürgerinnen und Bürger hier mit falschen weil veralteten Informationen in die Irre gelockt.

Doch so wenig zukunftsweisend wie der Internet-Auftritt ist leider auch die Planung, um die es ja eigentlich geht. Sie ist ein „Weiter-so-wie-bisher" und lässt keinerlei Umdenken in den Reihen der Planer erkennen.

- Mal wieder wird das Stadtgebiet bis an seine Grenze zugebaut. Als Grünstreifen zur Nachbargemeinde Erkrath bleibt nur die bewaldete Anbauverbotszone der A 46 übrig.

- Die Einbindung in die Landschaft soll mit einer 4 bis 4,5 m breiten Baum- und Strauchhecke stattfinden. Wie das? Nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW sind von landwirtschaftlichen Grundstücken wie dem östlich gelegenen Acker 6 m Abstand mit Bäumen und 2 m Abstand mit Sträuchern einzuhalten. Viel passt also nicht auf diesen „einbindenen" Grünstreifen, der zudem auch noch eine Vernetzungsfunktion haben soll!

- Die „innere" Durchgrünung erfolgt mit „raumbildenden" linearen Baum- und Heckenstrukturen sowie Fassadenbegrünung – alles untaugliche Versuche, wie die Stadt Hilden schon selbst für ihre eigenen Begrünungen festgestellt hat: Fassadenbegründung wird beseitigt, weil zu pflegeaufwändig und in schmale Versiegelungslücken gesetzte Bäume und Sträucher sind in Zeiten großer Hitze und anhaltender Trockenperioden nicht selbständig überlebensfähig und schon gar nicht ökologisch und kleinklimatisch leistungsfähig.

- Die externen Ausgleichsmaßnahmen schaffen keine Ersatz, sondern richten zusätzlichen Schaden an: An der Itter sollen für „Aufweitungen" vorhandene Bäume gefällt werden und Am Flausenberg soll wertvolles feuchtes Dauergrünland in Wald umgewandelt werden. Wo findet sich die Kartierung zu dieser Fläche, die dauerhaft beseitigt wird und heue noch Lebensraum für Blühpflanzen, Insekten, Wiesen- und Greifvögel ist?

Auch wenn die Fragen des Arten- und Klimaschutzes erst allmählich eine zentrale Rolle bei der Entscheidung über solche Bauvorhaben spielen (die vom LANUV immerhin schon dokumentierte Hitzeinsel Hilden rührt da nachweislich nicht von so einzelnen Vorhaben wie diesem her), so sollten sich die verantwortlichen Entscheidungsträger zumindest mal Fragen zur verkehrlichen Anbindung stellen:

Direkt hinter dem vielbefahrenen Knotenpunkt Nordring-Westring-Gerresheimer Straße entsteht eine weitere Ampelanlage. Laut Planbegründung haben die Straßenbaulastträger signalisiert, dass erforderliche Um- und Ausbaumaßnahmen grundsätzlich fachlich umsetzungs- bzw. genehmigungsfähig seien – selbstverständlich gehen alle Maßnahmen und Kosten zu Lasten des Verursachers. Wie großartig so ein „privatnütziger" Kreuzungsumbau funktioniert, kann man sich heute an der Kreuzung Walder Straße-Ostring-Breidohr-Parkplatz ansehen. Auch dort hat Straßen.NRW sicher einmal dem Ausbau zugestimmt. Ertragen müssen die nicht funktionierende Ampelsteuerung und massive Vekehrsbehinderungen zur Rush Hour allerdings die Hildener Bürgerinnen und Bürger.

Wie oft dürfen wir uns aus den Reihen der Stadtverwaltung Hilden anhören, dass verkehrliche Missstände zwar bekannt erkannt, aber von Straßen.NRW leider nicht zeitnah behoben würden und die Stadt leider machtlos sei. Warum soll das hier nun ausgerechnet anders sein?

Ob Verkehr, Klimaschutz oder Freiflächenschutz: Es bleibt die Hoffnung, dass die Ratsmehrheit Zukunftsfähigkeit beweist und im Interesse Hildens für diese Fläche eine andere Weichenstellung trifft.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage: Bürger 6

An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung

Am Rathaus 1

[redacted]

STADT HILDEN
Poststelle
15. Juni 2020
Amt 61 An

15.06.

Anregungen und Bedenken zur Offenlage des Bebauungsplanes 204 A für den Bereich der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus)

Das Offenlageverfahren war für uns Bürger*innen nur eingeschränkt wahrnehmbar, einmal wegen der Unterbrechung des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänedrung und zum anderen zu dem Bebauungsplan 204 A unter den Coronabedingten Hindernissen. Deshalb rege ich eine Neuplanung und Neubeurteilung nach den bevorstehenden Kommunalwahlen und nach Auswertung der ebenfalls Coronabedingten neuen wirtschaftlichen Situation an.

Die Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation durch die geplante Bebauung (lt. B-Plan 204) ist nur im Zusammenhang mit der früher angestoßenen 52.Flächennutzungsplanänderung für den Bereich zu beurteilen. Durch die Inanspruchnahme großer Teile des "Regionalen Grünzuges" würde sich die stadtklimatische Situation erheblich verschlechtern. Insofern widersprechen wir den beschwichtigenden Aussagen des "neuen Klimagutachtens". Dies auch, weil dieses "neue Gutachten" im Gegensatz zu den früheren Begutachtungen steht: Und dies obwohl die Klimaprognosen in Zukunft eher eine größere Hitze-Belastung für die Hildener Bevölkerung erwarten lassen.

Zusätzlich sollen viele Bäume der zukünftigen Versiegelung zum Opfer fallen. Damit würde die klimatische Ausgleichsfunktion entfallen und dieser Bereich würde zu einem Hitze-Hot-Spot, wie die Bilder des Klima-Gutachtens ebenfalls deutlich zeigen.

Die bis zu 18 Meter hohen Gewerbauten - in riesigen Ausmaßen geplant - lassen von diesem Hot-Spot für weite Teile der dortigen Wohnbereiche negative Auswirkungen hinsichtlich Kaltluft- und Frischluft-versorgung erwarten. Auch diese Wirkung möchte der neue Klimagutachter nicht sehen?

Auch die Ausführung zu Natur- und Artenschutz weisen viele Fragen auf, die im Einzelnen in der Stellungnahme des BUND-Hilden ausgeführt werden und denen ich mich anschließe.

Da auch die Planungen zum Ausbau bzw. zur Optimierung des Hildener-Kreuzes noch nicht vorliegen und deshalb auch nicht in den Planungen berücksichtigt sind, sollte die Vorlage noch abgewartet werden, ehe über Natur- , Artenschutz- und wasserrechtliche Notwendigkeiten objektiv zu entscheiden ist.

Da mit dieser Planung u.a. auch wieder der Verkauf von städtischem Grund und Boden verbunden sein soll, widerspreche ich diesem wirtschaftlich unsinnigen Vorgehen. Es würde werthaltiges Grundvermögen gegen Geld getauscht, das zukunftig mit Sicherheit an Wert verlieren wird.

Ich fordere deshalb:

1. Eine klimagerechte und stadtökologisch bessere Neuplanung mit reduzierter Flächeninanspruchnahme und dem Erhalt eines hinreichend breiten "Regionalen Grünzuges"

2. Reduzierte, bereits bauliche genutzte Flächen, die zur Gewerbeentwicklung als notwendig angesehen wird, sollten wie bisher nur in Erbpacht vergeben werden und im Eigentum der Stadt Hilden verbleiben.

Hilden, 12.6.2020

[redacted]

[redacted]

Anlage: Bürgerin 7

[redacted]

[redacted]

Stadtverwaltung Hilden

Planungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
12. Juni 2020
Amt 61 (An) 71

Hilden den 10.06.2020

15.06.

Bebauungsplan 204 A Bungert Ranch

Sehr geehrte Damen und Herren,

die folgenden Punkte sprechen eindeutig gegen eine Realisierung des Bebauungsplans 204A.

1. Es ist leichtfertig und blauäugig den Bebauungsplan 204A zu Beginn einer schweren weltweiten Rezession auf den Weg zu bringen.
2. Zu allem Überfluss soll in dieser wirtschaftlichen Situation auch noch städtisches Eigentum und damit Eigentum der Bürger verkauft werden.
3. Immer wieder wird betont, dass Hilden nur im Inneren noch weiter verdichtet werden soll. Die Planungen indes strafen diese Lippenbekenntnisse Lügen.

   Hier soll schon wieder ein weiteres Stück der ganz wenigen noch grünen Außenbereiche zugepflastert werden.
4. Wer die Grün- und Freiflächen vernichtet hat das Nachsehen bei der Vermeidung weiterer Hitzeinseln. Laut Klimagutachten des LANUV aus 2009 sind bereits 70 % der Hildener Bevölkerung durch Hitzeinseln belastet. Das Klimagutachten empfiehlt die Vermeidung von Austauschbarrieren, geringe Bauhöhen sowie möglichst wenig Versiegelung bei hohem Vegetationsanteil.

   Gegen diese Empfehlungen wird in Einzelnen beim B-Plan verstoßen:

   - **Vegetationsanteil:** Der Vernichtung von Grün – und Waldflächen muss Einhalt geboten werden. Lassen Sie uns beim B-Plan 204A damit beginnen. Grünflächen können helfen, die Wärmebelastung zu mindern.
   - **Versiegelung:** Der Versiegelung muss Einhalt geboten werden – fangen sie doch im Interesse der Bürger beim B-Plan 204A damit an.
   - **Geringe Bauhöhen:** Der geplante Gewerbebau von 18 m Höhe ist alles andere als eine geringe Bauhöhe. Die geplanten Ausmaße hindern den Luftaustausch.

Der Link zur Sitzungsvorlage ist fehlerhaft – findet den Server nicht!

Aus diesen Gründen schlagen wir eine endgültige Einstellung des Planverfahrens vor.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204 A und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 für das Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert (Diekhaus) „Hildener Tor“

Eingegangene Anregungen aus der Öffentlichkeit während der Offenlage

Private Einwender aus der Offenlagen im Zeitraum vom 04.05.2020 – 15.06.2020

NAMENTLICHE LISTE DER EINWENDER(INNEN)

Bürgerin 1:	Frau Gabi König Schürmannstraße 16 40723 Hilden	(Schreiben vom 19.05.2020)
Bürger 2:	Herrn Georg Blanchot Bahnhofsallee 24 40721 Hilden	(Schreiben vom 10.06.2020)
Bürgerin 3:	Frau Uschi Linden An den Linden 11 40723 Hilden	(Schreiben vom 10.06.2020)
Bürger 4:	Herrn Klaus de Leuw Grünstraße 34d 40723 Hilden	(Schreiben vom 14.06.2020)
Bürgerin 5:	Frau Claudia Roth Krabbenburg 29 40723 Hilden	(Schreiben vom 14.06.2020)
Bürger 6:	Angela Wallenzus und Theodor Zieran-Wallenzus Schalbruch 29 a 40721 Hilden	(Schreiben vom 12.06.2020)
Bürgerin 7:	Frau Ursula Probst (Bürgerinitiative MUT e.V.) Regelstraße 6 40724 Hilden	(Schreiben vom 10.06.2020)

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)

Hilden, den 14.03.2019

Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) und zur 52. Flächennutzungsplanänderung

Anwesenheitsliste (bitte in Blockbuchstaben)

Name / Anschrift	E-Mail-Adresse	Unterschrift
RM Reinhelm Burchardt	Hilden für Hilden	
Cornelia-Dietsch, Mülheim a. d. Ruhr, Hugo-Haas-Str.	r.cornelia@gmail.com	
Stulla, Mustafa, Am Birkenkamp 4	Samer.Nulla@t-online.de	
O. Hahle, Haan, Prälat-Mumbauer-Str. 35	o.hahle@t-online.de	
SEIBERT, ANNETTE LODENHEIDE 30B		
Cremer-Seibert, Franziska, Lodenheide 30a	franzi-bessi@gmx.de	
Seibert, Gabriele, Lodenheide 30a	gabriele.seibert@freenet.de	
RM Frenzel Fred-H.	info@cdu-hilden.de	
Wassermann, Annette, Lochnerweg 9, Hilden		
BUNGERT, NICOLE, SOMBERS 15 42781 HAAN		
Kolbe Roldeweg 22 Hilden		
Regelmeier, Fuhrenn Weg 1d Hilden		

Hilden, den 14.03.2019

Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) und zur 52. Flächennutzungsplanänderung

Anwesenheitsliste (bitte in Blockbuchstaben)

Name / Anschrift	E-Mail-Adresse	Unterschrift
RM/AM Cohaus, Steinhausstr. 62	koch@gmx.de	
Dietz Donner, Humboldtstr. 64		
HINZ, SIEGFIED	HINBEN@AOL.COM	
HUBERT Tiziano 4	karl.hubert@gmx.de	
THEISEN-SCHWEDE, SABINE	info@sts-seminare.de	
Hinz, Marion		
Heups Josef	Lodenheide 32	
FONROBERT, Wilfried & Barbara	Lodenheide 7A	
Krüger Alfred + Bernadett	— Lodenheide 3a	
Mutter, Zeeh Kathrin Fred	zeeh-ritter@web.de	
Schumann, Nicole Diekhaus	nicole@schumann.eu	
VON ANDREAE, JACOB	jacob.andreae@gleisdreieck.com	

Hilden, den 14.03.2019

Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) und zur 52. Flächennutzungsplanänderung

Anwesenheitsliste (bitte in Blockbuchstaben)

Name / Anschrift	E-Mail-Adresse	Unterschrift
Probst, Ursula Rogerstr. 6	uprobst@mnethilden.de	U. Probst
Braun, Karlheinz Hofstr. 60		
RM A. Berate, Luisenstr. 38		A. Berate
T. Dupke, Schulstr. 13	hilden@theinido-post.de	
Wang Mühle 26		
Roth, Claudia Krahbeinburg 29	borerhaus@gmx.de	Roth
RM Hebestreit, Dagmar Kalstet 92	bekannt	D. Heb.
Terz.	Hecken str. 100	

Stand: 29.10.2020

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22)

zwischen

der Stadt Hilden
vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Dr. Claus Pommer
Am Rathaus 1, 40721 Hilden

- nachstehend "Stadt" genannt -

und

der Firma LogProject Hilden I GmbH
Katzbergstraße 1 a, 40764 Langenfeld (Rheinland)
vertreten durch Herrn Dr. Harry vom Stein und Herrn Ronny Connerth-Dietsch

- nachstehend "Vorhabenträgerin" genannt -

Präambel

Der Rat der Stadt hat durch Beschluss vom 20.06.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 22 auf der Grundlage des § 12 BauGB beschlossen. Die Vorhabenträgerin plant im Geltungsbereich des vorhaben-bezogenen Bebauungsplans Nr. 204A (VEP Nr. 22) die Entwicklung des “Unternehmerparks Hildener Tor auf dem Areal der Tennis- und Golf-Ranch Bungert, in dem gewerblich tätige Unternehmen Betriebsflächen anmieten können.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesautobahn A46, östlich der Gerresheimer Straße sowie nördlich der Straße Nordring. Der Geltungsbereich des VEP Nr. 22 umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 36, die Flurstücke 195, 200, 201 136, tlw. 137, 53, tlw. 175, tlw.142, tlw. 228, 224, tlw. 238, tlw. 147, tlw.155, tlw. 148, tlw. 227, tlw. 225 und der Flur 27, die Flurstücke tlw. 258 und tlw. 445.

Die Vorhabenträgerin hat gemäß Grundstückskaufvertrag vom 18.09.2020 die vormals städtischen Flächen erworben und vor Vertragsabschluss nachgewiesen, dass sie über alle Grundstücke des Vertragsgebietes verfügungsberechtigt ist.

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

Konkrete Einzelheiten für die Durchführung des Vorhabens regelt dieser Durchführungsvertrag.

Teil I
Allgemeines

§ 1
Gegenstand und Geltungsbereich des Vertrages

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist zum einen die Errichtung des in § 3 näher beschriebenen Vorhabens (einschließlich Maßnahmen der Erschließung) und zum anderen die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22).

(2) Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (Anlage1) dargestellten Grundbesitz, der mit dem Geltungsbereich des VEP Nr. 22 identisch ist. Der Geltungsbereich des VEP Nr. 22 und der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A sind nicht identisch; vielmehr wurden Flächen außerhalb des Bereichs des VEP Nr. 22 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

(3) Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, das im Vertragsgebiet vorgesehene Vorhaben entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A und den Maßgaben des VEP Nr. 22 und dieses Durchführungsvertrags innerhalb der in diesem Vertrag genannten Fristen (siehe § 4 Durchführungsverpflichtung) zu realisieren.

§ 2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage **1**)

b) Projektplan zum Projekt „Unternehmerpark Hildener Tor“ einschließlich Schnitten und Gebäudeansichten vom geplanten „Unternehmerpark Hildener Tor“ (Anlage **2**)

c) Entwurf zum Ausbau der Straße Diekhaus und des Nordrings vom 17.05.2019 (Anlage **3**)

d) Maßnahmeblatt zur forstrechtlichen Ersatzaufforstung (Anlage **4**) und Genehmigung der Erstaufforstung gemäß Bescheid des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 14.09.2020 (Anlage **5**)

e) Fachbeitrag Entwässerung vom Juli 2019 des Ing.- und Planungsbüros LANGE GbR (Anlage **6**)

Teil II
Vorhaben

§ 3
Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin errichtet auf einer Grundstücksfläche von ca. 82.000 m^2 den „Unternehmerpark Hildener Tor“. Gemäß der Konzeptidee der Vorhabenträgerin soll ein zusammenhängender multifunktionaler Hallenkomplex errichtet werden, der - in sich nach den Erfordernissen aufteilbar - von in der Regel gewerblich tätigen Firmen und Gesellschaften als Produktionsflächen, als Werkstätten, für Dienstleistungen, für die Lagerung und für den Warengroß- und Versandhandel gemietet und genutzt werden kann.

Das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Der naturschutzrechtliche Ausgleich sowie eine Ersatzaufforstung können vor Ort nicht kompensiert bzw. ausgeglichen werden. Daher sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

§ 4
Durchführungsverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 beschriebenen und im Projektplan zum Projekt „Unternehmerpark Hildener Tor“ (Anlage **2**) näher konkretisierten Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages auf der Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A sowie der Vorgaben des VEP Nr. 22.

(2) Die Vorhabenträgerin wird spätestens 9 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A und des VEP Nr. 22 vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge/Freistellungsanträge dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt - Sachgebiet Bauaufsicht – der Stadt sowie Entwässerungsanträge dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Stadtentwässerung - der Stadt für das Vorhaben einreichen.

(3) Der Grüngestaltungsplan mit Pflanzliste und genauer Standortbestimmung für die Grünflächen (§ 12 Abs. 2) ist zeitgleich mit den Entwässerungsanträgen dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünflächen und Forst – der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Ebenso ist der Antrag auf Fällgenehmigung nach der Hildener Baumschutzsatzung zeitgleich mit den Bauanträgen dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt - Sachgebiet Refinanzierung / Vertragsrecht – der Stadt einzureichen (§ 14 Abs. 3).

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 9 Monate nach Eintritt der Rechtskraft der Baugenehmigung mit der Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu beginnen.

(5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Durchführung des Vorhabens einschließlich der Herstellung aller Grünflächen und der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen innerhalb von 3 Jahren ab Rechtskraft der Baugenehmigung baulich fertig zu stellen, so dass die Untere Bauaufsichtsbehörde für die Gesamtanlage mindestens die vorzeitige Ingebrauchnahme nach § 84 Abs. 8 Satz 3 BauO NRW gestatten könnte.

(6) Der Baubeginn ist dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt der Stadt Hilden zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Verpflichtung zur Abgabe der Baubeginnanzeige nach der BauO NRW ist hiervon nicht betroffen.
Über Planungsänderungen ist unabhängig von der Antragstellung an die jeweiligen technischen Dienststellen das Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt – Sachgebiet Refinanzierung/Vertragsrecht – der Stadt zu informieren.

(7) Die in Abs. 2 bis 5 genannten Fristen können auf Antrag der Vorhabenträgerin aus berechtigtem Grund verlängert werden, sofern einer Verlängerung begründete Interessen der Stadt nicht entgegenstehen.

(8) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A gemäß § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungslos aufheben kann, wenn die Erschließungsmaßnahmen nicht innerhalb der in Abs. 4 und 5 genannten Fristen durchgeführt sind und dies von der Vorhabenträgerin zu vertreten ist.

§ 5
Weitere Anforderungen an das Vorhaben

(1) Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A und im VEP Nr. 22 und den darin bestimmten textlichen Festsetzungen und Hinweise im Sinne der Begründung zur Satzung festgehalten sind:

a) Im Süden des Plangebiets sind zwei und im Westen eine große begrünte Stellplatzanlage für PKW vorgesehen. Die Bereiche im Süden verfügen über 23 bzw. 43 Stellplätze, der im Westen über 181 Stellplätze. Insgesamt sind daher 247 Stellplätze für PKW vorgesehen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen**.**

b) Für den Radverkehr sind an zwei Stellen gesonderte, überdachte Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen.
Diese sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Regelungen der gültigen Satzung der Stadt über Gestaltung, Größe und Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung vom 25.05.2011) sind zu berücksichtigen.

c) Die Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen sind mit insektenschonenden LED-Leuchtmitteln mit einer Leuchtfarbe zwischen 2.600 - 3.300 Kelvin auszuführen.

d) Die Ausführung der baulichen Anlagen entspricht dem Stand der Lärmminderungstechnik nach Nr. 2.5 der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

(2) Die Vorhabenträgerin tritt an die Stadt unentgeltlich das uneingeschränkte Nutzungsrecht an sämtlichen Plänen, Gutachten, Begründungen etc. ab, die im Auftrag der Vorhabenträgerin von Planern und Sachverständigen für das Bebauungsplanverfahren zu erstellen waren.

Die Stadt ist berechtigt, die Unterlagen ohne Mitwirkung der Planer und Sachverständigen zu verwerten. Insbesondere hat die Stadt das Recht, die Unterlagen vollständig mit Namensangabe des Sachverständigen – insbesondere im Internet als pdf-Datei – zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung oder Verwendung nur einzelner Teile ist nicht zulässig.
Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von allen Ansprüchen der Sachverständigen frei, die diese bezüglich der hier vereinbarten Abtretung der Nutzungsrechte an die Stadt erheben.

(3) Zur Landesstraße L404 und zur Autobahn A 46 hin ist das Plangebiet lückenlos und dauerhaft einzufriedigen mit Ausnahme einer Öffnung zum Grundstück von McDonalds zur Einrichtung eines Durchgangs zur Bushaltestelle.

§ 6
Vorbereitungsmaßnahmen

(1) Die Vorhabenträgerin wird alle für die private Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Vertragsgebiet erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

Dazu gehören:

a) der Abbruch des vorhandenen Bestandes und

b) die Sicherung und Einzäunung der jeweils durch Baumaßnahmen betroffenen Grundstücksflächen.

(2) Der Zustand der öffentlichen Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahme durch die Vorhabenträgerin zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist dem Tiefbau- und Grünflächenamt zu übergeben.
Sollte diese Dokumentation nicht durchgeführt worden sein und es werden nach der Baumaßnahme Schäden an den angrenzenden öffentlichen Flächen festgestellt, so ist davon ausgehen, dass vorbehaltlich eines Gegenbeweises diese vor Baubeginn unbeschädigt und in verkehrssicherem Zustand waren.

Teil III
Private Erschließungsanlagen

§ 7
Herstellung der privaten Erschließungsanlagen

(1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung der in § 8 genannten privaten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf eigene Kosten.

(2) Sie verpflichtet sich, die im Fachbeitrag Entwässerung näher konkretisierten Erschließungsmaßnahmen gemäß § 8 Abs. 2 bis zur Ingebrauchnahme des „Unternehmerparks Hildener Tor“ fertig zu stellen.

(3) Die endgültige Fertigstellung der aufgrund dieses Vertrages herzustellenden Erschließungsanlagen - Anschluss an das städtische Schmutzwassernetz der Stadt, Erstellung einer Niederschlagsentwässerungsanlage - hat so zu erfolgen, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ohne Beeinträchtigung Dritter sichergestellt ist. Dabei ist auch die SW- und RW- Entwässerung von dem Grundstück McDonalds zu trennen und dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt - Sachgebiet Stadtentwässerung - nachzuweisen.

§ 8
Art und Umfang der privaten Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:

a) die Freimachung der privaten Erschließungsflächen im Vertragsgebiet

b) die Herstellung der privaten Erschließungsflächen (inkl. des Übergangs über den Hühnergraben) einschließlich ihrer ordnungsgemäßen Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche und der Begrünungsmaßnahmen

c) die Herstellung der privaten Schmutzwasseranlage einschließlich des Anschlusses an einen städtischen Schmutzwasserkanal

d) die Herstellung der privaten Regenwasseranlage einschl. der Versickerung des Niederschlagswassers und Einleitung in den Hühnergraben

nach Maßgabe der genehmigten Ausbauplanung (Fachpläne). Von der zuständigen Genehmigungsbehörde genehmigte Änderungen werden von der Stadt akzeptiert.

(2) <u>Bestand der Schmutz- und Regenwasserableitung:</u>

Das Vorhabengrundstück ist im jetzigen Zustand über eine Druckleitung an die ca. 200 m entfernte öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Bereich

Lodenheide angeschlossen, während das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ortsnah in den angrenzenden Hühnergraben eingeleitet wird.

Ein Anschluss der Fläche an das öffentliche Regenwasserkanalnetz ist seitens der Stadt derzeit nicht vorgesehen. Das Vorhabengrundstück ist insofern nicht unmittelbar durch die öffentliche Kanalisation erschlossen. Es gibt keine öffentliche Entwässerungseinrichtung, die bis zum Vorhabengrundstück reicht. Detaillierte Ausführungen sind im Fachbeitrag Entwässerung vom Juli 2019 des Ing.- und Planungsbüro LANGE GbR (siehe Anlage **6**) enthalten.

Schmutzwasserableitung:

Es ist geplant, mit Durchführung des Vorhabens für die Schmutzwasser-beseitigung von dem Vorhabengrundstück einen eigenständigen privaten Anschluss an das Schmutzwassernetz der Stadt mit Schmutzwasser-Pumpstation und Druckleitung auf Kosten der Vorhabenträgerin zu errichten und zu betreiben.

Der Anschluss dieser geplanten Schmutzwasserdruckleitung an das städtische Schmutzwasser-Kanalnetz kommt nach Vorabstimmung mit der Stadt, Tiefbau- und Grünflächenamt, Sachgebiet Stadtentwässerung, im Bereich der Zufahrt zur städtischen Kleingartenanlage (Nutzung durch Kleingartenverein Lodenheide e.V., Lodenheide 1e in Hilden) und daher in ca. 200 m Entfernung vom „Unternehmerpark Hildener Tor“ in Betracht.

Für diese zusätzliche geplante Schmutzwasserdruckleitung ist somit ebenso wie für die vorhandene Schmutzwasserdruckleitung die Querung des Hühnergrabens, der Gemeindestraße Diekhaus, des Mitfahrerparkplatzes Diekhaus, der Landesstraße L 282 (Nordring) und von weiteren städtischen Liegenschaften (Kleingartenanlage) erforderlich. Nach der Planungsidee verläuft die Anschlussleitung hierbei über die jeweils zu Gemarkung Hilden, Flur 27, gehörenden Flurstücke 263 (Kleingartenanlage) und 312 (Zufahrt zur Kleingartenanlage). Von der zuständigen Genehmigungsbehörde genehmigte Änderungen werden von der Stadt akzeptiert.

Regenwasserableitung:
Die zukünftige Regenwasserbeseitigung hat ortsnah durch Einleitung in den Hühnergraben oder/und über eine Versickerung in den Untergrund zu erfolgen. Die Stadt beabsichtigt hierzu keine Bereitstellung einer öffentlichen Anlage, somit muss eine komplett private Anlage erstellt werden. Es ist davon auszugehen, dass bei Einleitung in den Hühnergraben eine Rückhaltung notwendig wird. Außerdem ist für die befestigten Flächen gemäß Trennerlass von der Notwendigkeit einer Vorbehandlung auszugehen.

Details sind bereits im o.g. Fachbeitrag Entwässerung beschrieben. Die wasserrechtlichen Randbedingungen sind rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde und dem Berg. Rhein. Wasserverband abzusprechen, insbesondere die maßgebliche Einleitungsmenge in den Hühnergraben.

(3) Die Vorhabenträgerin hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn dem Tiefbau- und Grünflächenamt vorzulegen.

§ 9
Baudurchführung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sich mit Versorgungs- und sonstigen Leitungsträgern abzustimmen, damit die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Telefonkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig verlegt werden, dass ein mehrfacher Aufbruch öffentlicher Anlagen möglichst ausgeschlossen wird.

Das Gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Schmutzwasserentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
Diese Grundstücksanschlüsse werden durch die Vorhabenträgerin erstellt.

(2) Für die Durchführung der o. g. Erschließungsanlagen sind nur vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt autorisierte Fachfirmen zu beauftragen; dies gilt insbesondere für die Arbeiten im öffentlichen Bereich.

(3) Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen und dessen Auflagen und Hinweise zu beachten.

(4) Während der Bauzeit sind die öffentlichen Flächen durch die Vorhabenträgerin und/oder den von ihr beauftragten Unternehmer so gegen Beschädigungen zu schützen, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht eintritt.

(5) Bis spätestens 8 Wochen nach Fertigstellung der o. g. Erschließungsanlagen sind dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt entsprechende Kanalbestandspläne, bestehend aus einem Lageplan i.M. 1 : 500 nach den Anforderungen des Tiefbau- und Grünflächenamtes einzureichen und der Stadt die Nutzungsrechte für eine verwaltungsinterne Nutzung (inkl. Präsentation im verwaltungsinternen GeoPortal) einzuräumen.
Die Erstellung der Bestandspläne ist von einem Ingenieurbüro in digitaler und analoger Form durchzuführen; das Büro ist von der Vorhabenträgerin entsprechend zu beauftragen. Die Bestandspläne müssen gemäß der Technischen Richtlinie - Vermessung der Stadt erstellt und übergeben werden. Gleichzeitig ist der Bestand im Einvernehmen mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt in einer Exceltabelle so aufzuarbeiten (Schachtkoordinaten-tabelle, Schacht- und Haltungsdaten), dass er in die Kanaldatenbank „Tiffany“ aufgenommen werden kann.

Gleichzeitig sind entsprechende Dichtheitsnachweise der verlegten Schmutz- und Regenwasserleitungen von einer zugelassenen Fachfirma einzureichen.

§ 10
Kosten der Grundstücksentwässerung, Kanalanschlussbeiträge

Die Kosten der Grundstücksanschlüsse gemäß § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie die Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 KAG trägt die Vorhabenträgerin.

§ 11
Anpflanzen, Erhalt und Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der Begrünungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A im Bereich des VEP Nr. 22.

(2) Im Zuge der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist ein Grüngestaltungsplan mit Pflanzliste und genauer Standortbestimmung vorzulegen (siehe § 4 Abs. 3).

(3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, sämtliche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A und VEP Nr. 22 auf ihrem Grundbesitz zur Pflanzung und zum Erhalt/Schutz festgesetzten Gehölze dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Alle Anpflanzungen unterliegen einer dauerhaften Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität, wie bei der Erstanpflanzung bzw. wie bei der Festsetzung des Erhalts im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und VEP Nr. 22 gefordert.

(4) Während der Baumaßnahme sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu schützen. Muss ein dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt, Sachgebiet Grünflächen/Forst anzuzeigen. Sollte ein Baum gefällt werden, ist auf demselben Grundstück ein Baum nach Art und Qualität gemäß den Vorgaben der Pflanzenliste als Ersatz zu pflanzen.

(5) Während der Baumaßnahme darf nicht in das Wurzelwerk der zu erhaltenden Bäume eingegriffen werden. Eine Lagerung von Baumaterialien auf dem Boden im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume ist nicht zulässig.

Alle Arbeiten, die einen möglichen Eingriff in den Wurzelbereich der Bäume zur Folge haben, sind vor der Ausführung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt, Sachgebiet Grünflächen/Forst, abzustimmen.

(6) Gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) sind die Dachflächen der Gebäude und Nebenanlagen mit einer Ausdehnung von jeweils mehr als 4 m^2 mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu begrünen, soweit diese nicht für andere Zwecke, wie etwa Dachaufbauten, benötigt werden. Die Mindestfläche der insgesamt im

Gewerbegebiet zu begrünenden Dachflächen beträgt 2.250 m^2. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

(7) Ebenso sind gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (VEP Nr. 22) auf einer Mindestlänge von insgesamt 160 m zusammenhängend oder in Einzelabschnitten Fassadenflächen flächig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

(8) Diese Verpflichtung ist auf künftige Erwerber mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

(9) Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen (d. h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr). Das Ziel ist die schnellstmögliche Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

(10) Zur Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen und zur besseren Anbindung an vorhandene Gehölzflächen ist an der Ostgrenze des Gewerbegebietes eine 1-reihige Schnitthecke gemäß den Vorgaben der Pflanzliste anzulegen.

(11) Für die Frist zur endgültigen Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen gelten § 4 Absatz 5 und Absatz 7.

§ 12
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A und den VEP Nr. 22 ermöglichte Vorhaben verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, aber auch in Waldflächen und -funktionen, die vor Ort nicht kompensiert bzw. ausgeglichen werden können. Daher sind externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

(2) Im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Kostentragung bezüglich der Durchführung der in den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A aufgenommenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

(3) Als externe Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 204A sind strukturverbessernde Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Potenzials nach EG-Wasserrahmenrichtlinie an verschiedenen Stellen der Itter im Stadtgebiet von Hilden durchzuführen. Die Maßnahmen sind im „Handlungskonzept Ittermündung bis zum HRB Trotzhilden“ konkretisiert und sind wichtiger Bestandteil des darin beschriebenen großräumigen Konzeptes der Itter-Renaturierung. Sie beinhalten kleinere Aufweitungen und die Verbreiterung der Sohle zur Vergrößerung des Gewässerlebensraumes und 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.

Zur Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahme verpflichtet sich die Vorhabenträgerin nach Zahlungsaufforderung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann zur Zahlung der Kosten der Ausgleichsmaßnahme in Höhe von 199.265 € (brutto) innerhalb von 3 Wochen auf das Konto des Kreises Mettmann. Dieser Betrag entspricht 79.706 ökologischen Wertpunkten; ein ökologischer Wertpunkt entspricht einem Wert in Höhe von 2,50 € (brutto).

Die Vorhabenträgerin hat den Nachweis über die erfolgte Zahlung spätestens zwei Wochen nach Unterzeichnung dieses Durchführungsvertrages zu erbringen.

Die Untere Naturschutzbehörde wird nach Zahlungseingang den Bergisch-Rheinischen-Wasserverband (BRW) informieren. Im Anschluss beginnen dann die Detailplanungen für die Renaturierung der Itter. Nach Abschluss einer diesbzüglichen Vereinbarung gemäß § 7 der Verbandssatzung zwischen dem Kreis Mettmann und dem BRW wird die Renaturierungsmaßnahme durchgeführt.

(4) Des Weiteren entstehen bei der Realisierung des Vorhabens forstrechtliche Eingriffe, die extern ausgeglichen werden müssen. Der Umfang der erforderlichen Ersatzaufforstungen umfasst ca. 0,58 ha. Für die forstrechtlich zu betrachtende Kompensationsmaßnahme (21.018 ökologische Wertpunkte) steht eine von der Stadt zur Verfügung zu stellende Fläche im Bereich Karnap westlich des Weges „An den Gölden“ in der Gemarkung Hilden, Flur 54, Flurstücke 60, 172tlw., 174 und 239 auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Teilfläche unmittelbar angrenzend an eine bestehende größere Waldfläche zur Verfügung.

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 Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die genannte Fläche der Genehmigung des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen gemäß Bescheid vom 14.09.2020 (Anlage **5**) bis spätestens 31.12.2022 fachgerecht aufzuforsten und für fünf Jahre die Anpflanzung zu unterhalten.Auf das Maßnahmeblatt zur forstrechtlichen Ersatzaufforstung (Anlage **4**) wird verwiesen.

§ 13
Baumschutz

(1) Für sämtliche Bäume im Vertragsgebiet, die nicht in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung enthalten sind, gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden vom 15.12.2016.

(2) Für die Rodung der 57 insgesamt gemäß Baumschutzsatzung geschützten

Bäume besteht das Erfordernis von Ersatzpflanzungen im Umfang von 69 Bäumen. Diese sind innerhalb des Vertragsgebiets zu pflanzen.

(3) Der Antrag auf Fällgenehmigung nach der Hildener Baumschutzsatzung ist zeitgleich mit dem Bauantrag einzureichen.

§ 14
Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf der Dachfläche des neu entstehenden Gebäudes Photovoltaikanlagen mit einer Mindestleistung von 750 KW-Peak zur Energiegewinnung zu errichten und dauerhaft zu betreiben.

Teil IV
Öffentliche Erschließungsanlagen

§ 15
Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen

(1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Unternehmerparks erfolgt über den Knotenpunkt Nordring / Straße Diekhaus. Dieser ist mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Zusätzlich werden an dem signalgesteuerten Knotenpunkt Gerresheimer Straße/Nordring Optimierungsmaßnahmen hinsichtlich der bestehenden Verkehrsabhängigkeiten erforderlich. Ebenso ist eine Verlängerung des Rechtsabbiegefahrstreifens der Zufahrt Nordring komplett bis zum angrenzenden Knoten Nordring / Diekhaus notwendig.

Vorgenannte Maßnahmen wirken sich zum größten Teil auf Verkehrsanlagen des Landes Nordrhein-Westfalen aus. Demzufolge ist für die Durchführung eine entsprechende Abstimmung der Vorhabenträgerin mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als zuständigem Straßenbaulastträger vor Beginn der verkehrlichen Erschließungsmaßnahme unerlässlich.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Ausbau der Straße Diekhaus, des Knotenpunktes Nordring / Straße Diekhaus und des Nordrings entsprechend dem Entwurf zum Ausbau der Straße Diekhaus und des Nordrings vom 17.05.2019 (Anlage **3**) und im Einklang mit den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A im Bereich des VEP Nr. 22 sowie der abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW auf eigene Kosten auszuführen. Dies umfasst die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen, die die Stadt gegenüber dem Landesbetrieb eingehen muss. Der Entwurf der Verwaltungsvereinbarung mit Stand vom 22.10.2020 ist der Vorhabenträgerin bekannt.

Die im Anschlussbereich der Straße „Diekhaus“ notwendigen Umbauarbeiten der öffentlichen Verkehrsfläche sind vor Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig

mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt abzustimmen.

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt spätestens 4 Wochen vor Ausschreibung der Arbeiten für die öffentlichen Erschließungsanlagen folgende Unterlagen zur Prüfung und Freigabe vorzulegen:

- Ausführungsplanung Verkehrsanlagen
- Ausführungsplanung LSA Diekhaus/Nordring sowie LSA Nordring/Westring/Gerresheimerstraße
- Entsprechende Sicherheitsaudits nach RSAS 2019
- Leistungsverzeichnisse
- Erläuterungsberichte
- Kostenberechnungen
- LSA-Planung und steuerungstechnische Unterlagen

Grüneintragungen der Stadt bzw. des Landesbetriebes Straßen NRW sind zwingend zu beachten.

Spätestens 8 Wochen nach Fertigstellung der Straßenbauarbeiten sind dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt entsprechende Bestandspläne, bestehend aus einem Lageplan i.M. 1 : 500 nach den Anforderungen des Tiefbau- und Grünflächenamtes, einzureichen (in digitaler und analoger Form) und der Stadt die Nutzungsrechte für eine verwaltungsinterne Nutzung (inkl. Präsentation im verwaltungsinternen GeoPortal) einzuräumen. Die Bestandspläne müssen gemäß der Technischen Richtlinie - Vermessung der Stadt Hilden erstellt und übergeben werden.

§ 16
Abnahme

(1) Die Vorhabenträgerin wird nach Beendigung der aufgrund dieses Durchführungsvertrages übertragenen Straßen- und Wegebauarbeiten nach § 15 einschließlich Entwässerung die Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlage bei der Stadt schriftlich beantragen.

Eine Abnahme ist erst dann möglich, wenn eine in sich abgeschlossene öffentliche Erschließungsanlage bestehend aus dem Anschluss an die öffentliche Entwässerung, Anschluss an die Verkehrsanlage, Beleuchtung und Grünflächen fertiggestellt ist.

(2) Vor der Abnahme der Anschlusshaltung muss mittels Kanalfernseh-kamera durch die Vorhabenträgerin eine Untersuchung der neu verlegten Kanäle durchgeführt werden. Die Untersuchung ist auf DVD zu speichern. Hierfür ist in Absprache mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt von der Vorhabenträgerin eine entsprechende Fachfirma zu beauftragen. Das Format muss für das Überspielen der Daten in die Kanaldatenbank „Tiffany“ geeignet sein. Das Ergebnis ist zudem in einem Untersuchungsbericht zu dokumentieren.
Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt bekannt zu gebenden,

angemessenen Frist zu beseitigen. Bei wesentlichen Mängeln wird die Abnahme verweigert.

(3) Von Beginn der aufgrund dieses Durchführungsvertrages übertragenen Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 15 bis zur Abnahme obliegt der Vorhabenträgerin die Unterhaltung und Haftung einschließlich Verkehrssicherungspflicht der nach § 15 ausgebauten Erschließungsanlagen. Sie stellt hiermit ausdrücklich die Stadt von allen unmittelbaren Schäden frei, die auf die Durchführung der von der Vorhabenträgerin nach § 15 übernommenen Arbeiten zurückzuführen sind.

Die Stadt verpflichtet sich, die ausgebauten Erschließungsanlagen bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 5 in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

(4) Weitere Voraussetzungen für die Abnahme sind:

1. eine erfolgte Schlussvermessung der öffentlichen Erschließungsanlagen

2. Bestätigung des Straßenaufbaus mit den Angaben über Schichtdicke und Materialangabe je Schicht und

3. Kostenaufstellung der effektiven Kosten zu den einzelnen Anlagen (Straßen-, Entwässerungs-, Beleuchtungs- und Grünanlage) zur Ermittlung der Einbuchungswerte für das städtische Anlagevermögen und

4. Bestätigung der Abnahme und Übernahme der in die Baulast des Landesbetriebes Straßenbau NRW übergehenden öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrseinrichtungen

Sobald die Bestandspläne (§ 15 letzter Absatz und § 9 Abs. 5) und der Nachweis der Übernahme der Vermessungsarbeiten durch das Katasteramt vorliegen, wird die Stadt innerhalb von zwei Wochen einen Abnahmetermin bestimmen, zu dem die Vorhabenträgerin einen Vertreter entsenden wird. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt anzugebenden, angemessenen Frist zu beseitigen.
Bei wesentlichen Mängeln wird die Abnahme verweigert.

(5) Sind Mängel zu beseitigen, erfolgt die Übernahme erst nach deren Beseitigung und Vorliegen der entsprechenden sonstigen Voraussetzungen.
In diesem Falle wird die Übernahme seitens der Stadt schriftlich bestätigt.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übergabe der im wesentlichen mängelfreien Erschließungsanlagen; die Stadt verpflichtet sich zur Übernahme der im wesentlichen mängelfreien Erschließungsanlagen.

§ 17
Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der privaten Erschließungsarbeiten an übernimmt die Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die privaten Erschließungsanlagen und trägt die Kosten der Verkehrssicherung.

§ 18
Gewährleistung

Die Vorhabenträgerin übernimmt für die nach diesem Durchführungsvertrag von ihr herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen die Gewähr, dass die Anlagen vertragsgemäß hergestellt sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern, und zwar

a) für die öffentlichen Entwässerungs- und Verkehrsanlagen für die Dauer von 4 Jahren,

b) für das Straßenbegleitgrün für die Dauer von 3 Jahren und

c) für die öffentliche Beleuchtung für die Dauer von 2 Jahren

jeweils vom Tage der Abnahme (§ 17 Abs. 2 bis 5) an gerechnet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, während der Gewährleistungszeit nach Abnahme der Anlagen auftretende Mängel auf Anforderung der Stadt innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.
Es gelten die Regelungen der jeweils geltenden VOB/B.

Teil V
Schlussbestimmungen

§ 19
Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Durchführungsvertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§20
Rechtsnachfolge

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einer etwaigen Rechtsnachfolgerin mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

(2) Solange die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag

nicht erfüllt hat, wird die Vorhabenträgerin einen Wechsel des Vorhabenträgers nur mit Kenntnis und Zustimmung der Stadt veranlassen. Es ist ihr bewusst, dass ohne Zustimmung der Stadt gemäß § 12 Abs. 5 BauGB ein Wechsel des Vorhabenträgers nicht rechtswirksam wird.

(3) Die Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der in § 4 vereinbarten Fristen gefährdet ist.

(4) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(5) Die Vorhabenträgerin wird aus der Haftung entlassen, wenn:

- alle Regelungen dieses Vertrages vollständig auf einen oder mehrere Rechtsnachfolger übertragen werden, verbunden mit der Verpflichtung, weiteren Rechtsnachfolgern die gleichen Verpflichtungen aufzuerlegen,

- neue Sicherheiten gemäß § 21 an die Stadt übergeben wurden und

- die Stadt der Rechtsnachfolge schriftlich zugestimmt hat.

§ 21
Vertragsstrafe

(1) Für jeden von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Verstoß gegen die folgenden Verpflichtungen, die in den §§ 4, 5, 11, 12, 13, 14 und 20 dieses Vertrages von der Vorhabenträgerin übernommen wurden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000 € vereinbart:

- der nicht fristgerechte Vorhabenbeginn (§ 4 Abs. 4),

- Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen mit insekten-schondenden LED-Leuchtmitteln mit einer Leuchtfarbe zwischen 2.600 und 3.300 Kelvin (§ 5 Abs. 1c),

- fehlende Öffnung zum Grundstück von McDonalds zur Einrichtung eines Durchgangs zur Bushaltestelle als Durchgangsmöglichkeit zur Bushaltestelle (§ 5 Abs. 3),

- Verstoß gegen § 11 Abs. 1, 3 , 4 , 6 und 7 insbesondere bezüglich des Erhalts der festgesetzten Gehölze, der Wiederanpflanzungs-verpflichtung, des Schutzes der Bäume, der Begrünung der Dach- und Fassadenflächen,

- Verstoß gegen die Weitergabeverpflichtung auf künftige Erwerber (§ 11 Abs. 8)

- Verstoß gegen die Aufforstungsplicht gemäß dem Aufforstungs-

konzept (§ 12 Abs. 5),

- Verstoß gegen die Ersatzpflanzung im Umfang von 69 Bäumen (§ 13 Abs. 2)

- Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage (§ 14),

- Wechsel des Vertragspartners ohne Kenntnis und Zustimmung der Stadt (§ 20 Abs. 2 Satz 1).

(2) Für jeden von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Verstoß gegen folgende Verpflichtungen, die in den §§ 4 und 15 dieses Vertrages von der Vorhabenträgerin übernommen wurden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 2.000 € vereinbart:

- der fehlenden Information über Planungsänderungen an das Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt – Sachgebiet Refinanzierung/Vertragsrecht – (§ 4 Abs. 6),

- die nicht fristgerechte Einreichung der Bauanträge/ Freistellungsanträge sowie Entwässerungsanträge für das Vorhaben (§ 4 Abs. 2),

- die nicht fristgerechte Einreichung des Grüngestaltungsplanes mit Pflanzliste zeitgleich mit den Entwässerungsanträgen, den Bauanträgen/Freistellungsanträgen und des Antrages auf Fällgenehmigung (§ 4 Abs. 3) und

- der nicht fristgerechten Einreichung der Unterlagen der Arbeiten für die öffentlichen Erschließungsanlagen (§ 15)

(3) Für den Fall der von der Vorhabenträgerin zu vertretenden nicht fristgerechten Fertigstellung des gesamten Vorhabens wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000 € vereinbart für jeden Monat, in dem das Vorhaben ab der Frist gemäß § 4 Abs. 5 nicht baulich vollständig fertiggestellt ist; die Gesamthöhe sämtlicher Vertragsstrafen ist auf 50.000 € beschränkt.

(4) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG.

(5) Sollte die Vorhabenträgerin die Notwendigkeit einer Fristverlängerung frühzeitig anmelden und ohne schuldhaftes Verzögern die entsprechenden Nachweise für die Änderung vorlegen, verlängert sich die vereinbarte Frist um den entsprechenden Zeitraum.

§ 22
Bürgschaft

(1) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt bei Abschluss eines Durchführungsvertrages als Sicherheit für die vertragsgemäße Herstellung der

öffentlichen Erschließungsanlagen Bürgschaften in Höhe der Gesamtkosten der vorgesehenen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen fordert.

Diese unbefristete Bürgschaft einer Bank oder Sparkasse in Höhe von 684.000 € wurde spätestens drei Wochen vor dem abschließenden Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A (samt VEP Nr. 22) durch den Rat der Stadt dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt – Sachgebiet Refinanzierung/Vertragsrecht - vorgelegt.

Diese selbstschuldnerische Bürgschaftsurkunde muss auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage verzichten. Die Vorhabenträgerin erkennt hiermit ausdrücklich an, dass die Vorlage solcher Bürgschaft Voraussetzung sowohl für die Zustimmung zur Auftragserteilung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen.

(2) Die Stadt verpflichtet sich, einer Verringerung der Bürgschaft nach Baufortschritt und Nachweis der Bezahlung der ausführenden Unternehmer zuzustimmen, jedoch bleiben 5 v.H. der festgesetzten Gesamtbürgschafts-summe als Gewährleistungsbürgschaft bestehen bzw. kann von den von der Vorhabenträgerin beauftragten ausführenden Firmen vorgelegt werden. Die Rückgabe dieser Restbürgschaft erfolgt nach Ablauf der Gewährleistungsfrist (§ 18), sofern der Vertrag auch im Übrigen erfüllt ist, ansonsten erst nach Erfüllung des Vertrages in seiner Gesamtheit.

(3) Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die nach diesem Durchführungsvertrag herzustellende öffentliche Erschließungsanlagen nicht vertragsgerecht herstellt, ist die Stadt nach entsprechender Inverzugsetzung der Vorhabenträgerin berechtigt, die noch fehlenden Erschließungsanlagen unter Inanspruchnahme der hinterlegten Bürgschaft zu Ende zu führen. Die Stadt darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Vorhabenträgerin, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf, unter Inanspruchnahme der hinterlegten Bürgschaften Zahlungen an Gläubiger der Vorhabenträgerin leisten, soweit diese an der Ausführung der vertraglichen Leistungen aufgrund eines mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Dienst- oder Werkvertrages beteiligt sind und die Vorhabenträgerin in Zahlungsverzug geraten ist.

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, sich auf schriftliches Verlangen der Stadt innerhalb einer angemessenen Frist, die mindestens 14 Tage nach Zugang des Schreibens betragen muss, darüber zu erklären, ob und inwieweit sie die Forderungen der Gläubiger anerkennt; wird diese Erklärung nicht innerhalb der Frist abgegeben, so gelten die Forderungen als anerkannt und der Zahlungsverzug als bestätigt. Für hierdurch der Stadt entstehende Geschäftsführungs- und sonstige Kosten kann ein Betrag von 250,00 EUR aus der Bürgschaft entnommen werden. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

(4) Macht die Stadt von ihrem Recht gemäß Abs. 3 Gebrauch, so wird der verbürgte Betrag - unbeschadet einer späteren Abrechnung mit der Vorhabenträgerin - zur sofortigen Auszahlung an die Stadt fällig.

§ 23
Entgelt

(1) Für die Ausfertigung des Durchführungsvertrages wird gemäß Tarif Nr. 23 der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hilden ein einmaliges Entgelt in Höhe von 23.520 € erhoben. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

Die Baukosten sämtlicher öffentlicher Erschließungsanlagen des Vertragsgebietes betragen 684.000 €. Für die ersten 150.000 € der Baukosten sämtlicher öffentlicher Erschließungsanlagen des Vertragsgebietes fallen 5 % der Baukosten an = 7.500 €, für die weiteren 534.000 € fallen 3 % an = 16.020 €.

(2) Das Entgelt ist innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsunterzeichnung auf das Konto der Stadt zu zahlen.

§ 24
Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen, die der Vorhabenträger im Hinblick auf die Aufstellung dieser Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A (und zugleich VEP Nr. 22) im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 25
Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei und die Vorhabenträgerin erhält eine Ausfertigung.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.
Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 26
Baugenehmigung nach § 33 BauGB

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass eine eventuelle Baugenehmigung nach § 33 BauGB möglicherweise erst mit dem Beschluss des Rats der Stadt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 204A (und zugleich VEP Nr. 22) erteilt werden kann.

Sämtliche Maßnahmen, die zur Vorbereitung und Umsetzung der Baugenehmigung von der Vorhabenträgerin vor diesem Zeitpunkt getroffen werden, liegen ausschließlich in ihrem Risikobereich. Daraus können keine Ansprüche gegen die Stadt abgeleitet werden.

§ 27
Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam

- nach dem Annahmebeschluss des Rates der Stadt Hilden,
- nach der Unterzeichnung gemäß den §§ 63 und 64 der Gemeindeordnung NW
- frühestens mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A (mit VEP Nr. 22).

Hilden, den ……

Für die Stadt Hilden

……..
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Hilden, den …….

Für die Vorhabenträgerin

……
Dr. Harry vom Stein

……
Ronny Connerth-Dietsch



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22

Plangebiet (ohne Maßstab)

Grundlage Kataster und Vermessung: Öffentl. best. Verm. Ing., Dipl.-Ing. Thomas Peters, Dipl.-Ing. Matthias Reisig, Vinckeweg 17, 47119 Duisburg

Anlage 1

Unternehmerpark Hildener Tor

LogProject
Hilden I GmbH



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 204A
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22
- Gebäudeumriss „Multifunktionaler Hallenkomplex"
- Gebäudeumriss „Nutzung als Büroflächen"

Innere Erschließungsflächen für dem Hallenkomplex

- Fahr- und Rangierflächen
- Ladehof zum Hallenbereich (als Tiefhof)
- Wendeflächen für LKW
- Stellflächen für LKW

Innere Erschließungsflächen für weitere Flächen der Büronutzungen

- Fahrflächen für PKW
- 13 Stellplatzflächen mit Nummerierung für PKW
- Fußwegeflächen

- Flächenbereiche für den Umbau der äußeren Erschließungsflächen

Flächen für technische Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung

- Technische Einrichtungen „Entwässerung"
- Technische Einrichtungen „Brandschutz / Versorgung"
- Nebenanlagen für Fahrradstellflächen
- Zaunanlage
- Tor / Schrankanlagen
- Grünflächen als Rasen- und Beetflächen
- Sträucher / Heckenpflanzung
- Dachbegrünung
- Einzelbaumpflanzungen / Baumreihen
- Fassadebegrünung
- Erhalt vorhandener Bäume / Baumreihen
- Vorh. Wald- und Gehölzflächen
- Bereich der Feuerwehrumfahrt (ohne Aufstellfläche)

0 m 10 20 30 40 50

Plangrundlage: Amtlicher Lageplan Vorabzug (11.09.2018, ÖBVI Th. Peters)

PLANBEZEICHNUNG
Städtebaulicher Entwurf
Neugestaltung der Freiflächen

PROJEKT
VBP Nr.204A (VEP Nr.22)
Unternehmerpark „Hildener Tor"

AUFTRAGGEBER
LogProject Hilden I GmbH

DATUM	10-2020	MASS-STAB	1:500
KREIS-STADT-GEMEINDE	Stadt Hilden	PLANGRÖSSE	1.450 x 900 mm

GEMARKUNG	FLUR	FLURSTÜCKE	PROJEKTNUMMER	ANLAGE
Hilden	36	div.	47 - 18 - 9	.

Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR
Carl-Prochaska-Straße 12 · 47441 Moers
Tel. 02841 / 7905-0 · Fax 02841 / 7905-55
info@langeplan.de · www.langeplan.de
Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan · Dipl.-Ing. Gregor Stahlschmidt

Büro für
Umweltplanung und -beratung • Projektentwicklung • Städtebau
Landschaftsplanung • Landschaftsarchitektur • Freiraumplanung
Stromnetzmanagement • Campus-Hildesheim • Freiraumplanung
Grünentwicklungsplanungen • Abgrabungen • Dolomiten
Grabeland-Siedlung • Wissenschaftsschaft

G:\CAD\Projekte\LOG\Planung\VEP22_Staedtebaulicher_Entwurf_Lageplan_2020_10_23.dwg / Übersichtsplan

Unternehmerpark Hildener Tor

LogProject
Hilden I GmbH

Einfahrt 1



Einfahrt 2



Ansicht West



Vogelperspektive Süd



Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest



Ansicht Südost



Vogelperspektive Südost



Vogelperspektive Südwest



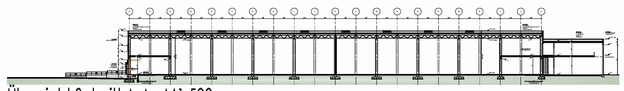
Projekt:	Unternehmer Park Hildener Tor	Planstu.: -
Bauherr:	LogProject Hilden I GmbH Katzbergstraße 1a 40764 Langenfeld (Rheinland)	Projekt-Nr.: 468/17 Maßstab: -
Darstellung:	Ansichten und 3D Perspektiven	Datum: 27.11.2018
Planungsphase:	Entwurf zum VBP Nr. 204A	Name: R.Grabosch R.Voss

Bauherr: Architekt:

VOSS
Architekten Ingenieure Sachverständige
Im Auengrund 2 ● 36041 Fulda
Tel.:0661 / 48008 - 0
e-Mail: info@voss-architektur.de
Internet: www.voss-architektur.de

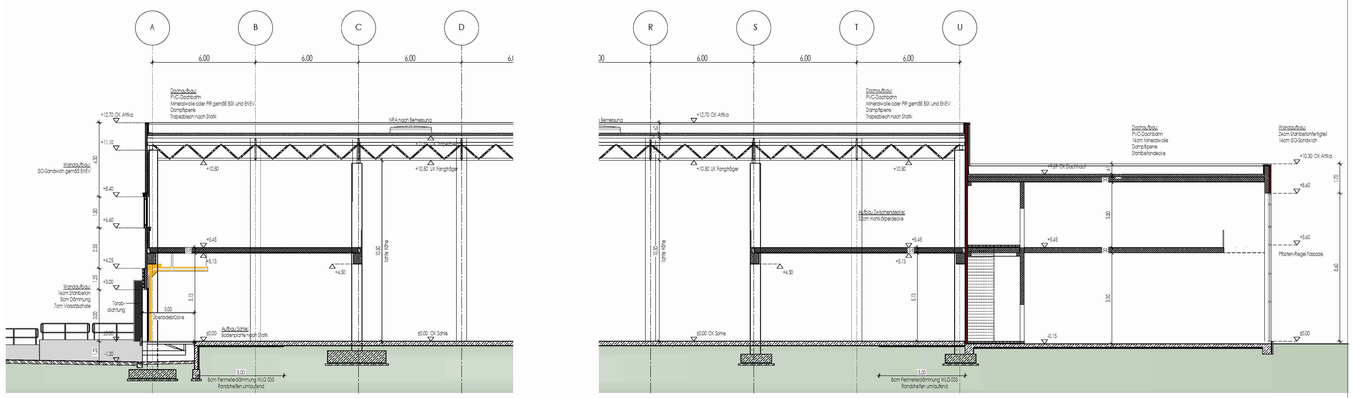
Zeichnungen, zugehörige Anlagen, Beschreibungen und Berechnungen sind unser geistiges Eigentum; sie dürfen nicht ohne unsere Genehmigung vervielfältigt, unbefugten Dritten zur Einsicht freigelassen oder zu anderen als den vereinbarten Zwecken benutzt werden. Auf Verlangen sind sie zurückzugeben.

Schnitt AA'

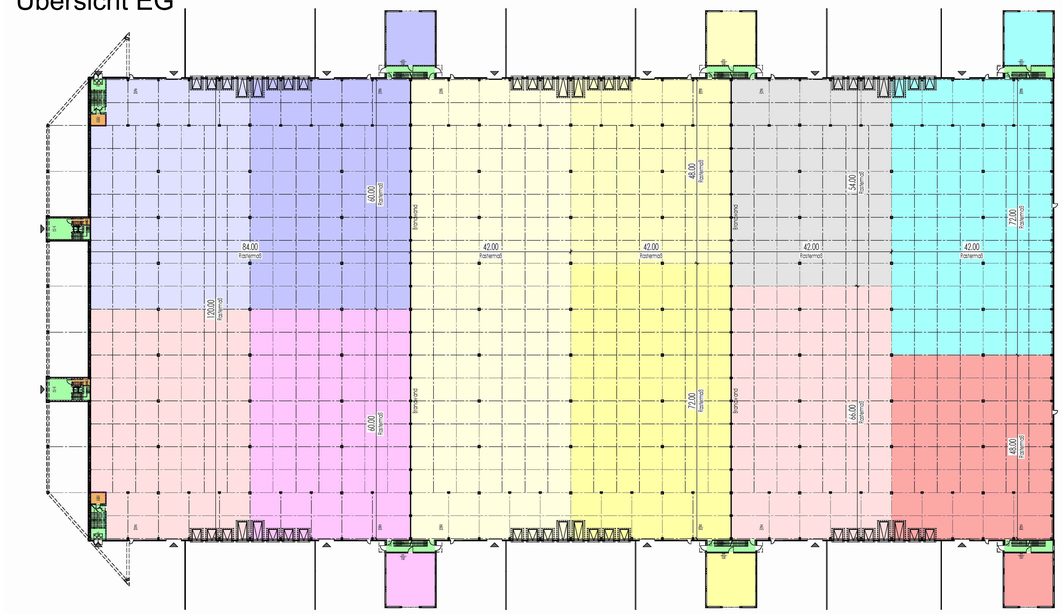


Übersicht Schnitt A-A M1:500

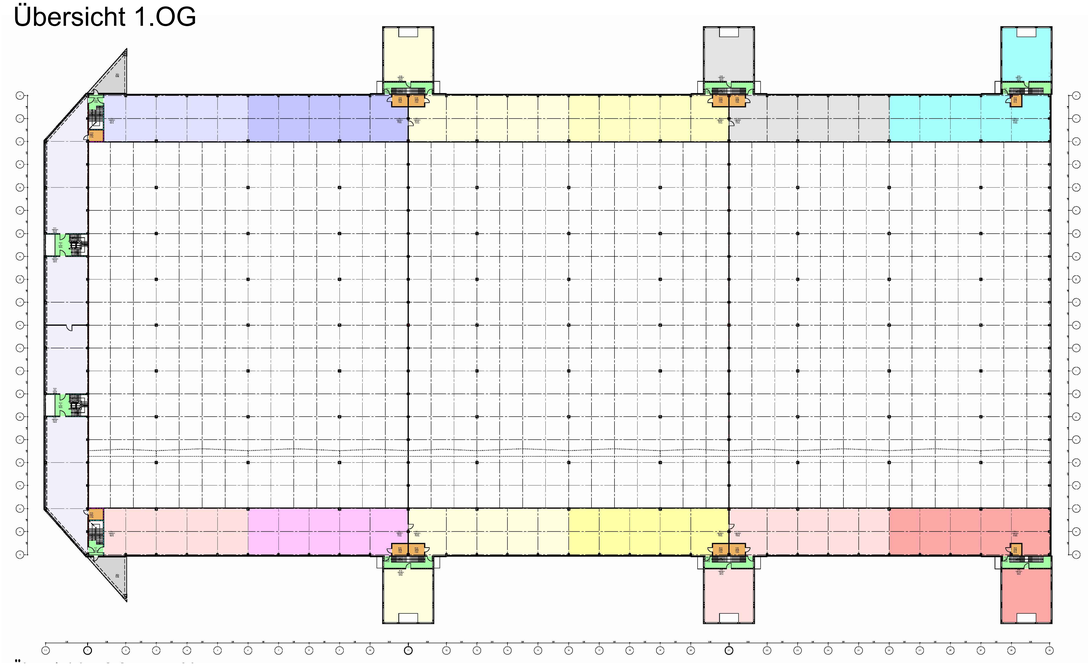
Teilschnitt AA' 1:100


A
B
C
D
R
S
T
U
6.00
Dachaufbau:
PVC-Dachbahn
Mineralwolle oder PIR gemäß BSK und EnEV
Dampfsperre
Trapezblech nach Statik
+12.70 OK Attika
+11.10
+8.40
+4.20
+0.00
+0.30
+0.45
+4.80
+0.30 UK Fensterträger
Wandaufbau:
ISO-Sandwich gemäß EnEV
Wandaufbau:
16cm Stahlbeton
5cm Dämmung
7cm Vorsatzschale
Trenndämmung
Bodenaufbau Stahlbeton
Bodenaufbau Stahlbeton nach Statik
Randstreifen umlaufend
Stahlbeton-Stütze
Stahlbeton-Wand
Stahlbeton-Decke
Stahlbeton-Unterzug
Stahlbeton-Attika
Stahlbeton-Fensterträger
Stahlbeton-Fensterbrüstung
Stahlbeton-Fensterpfeiler

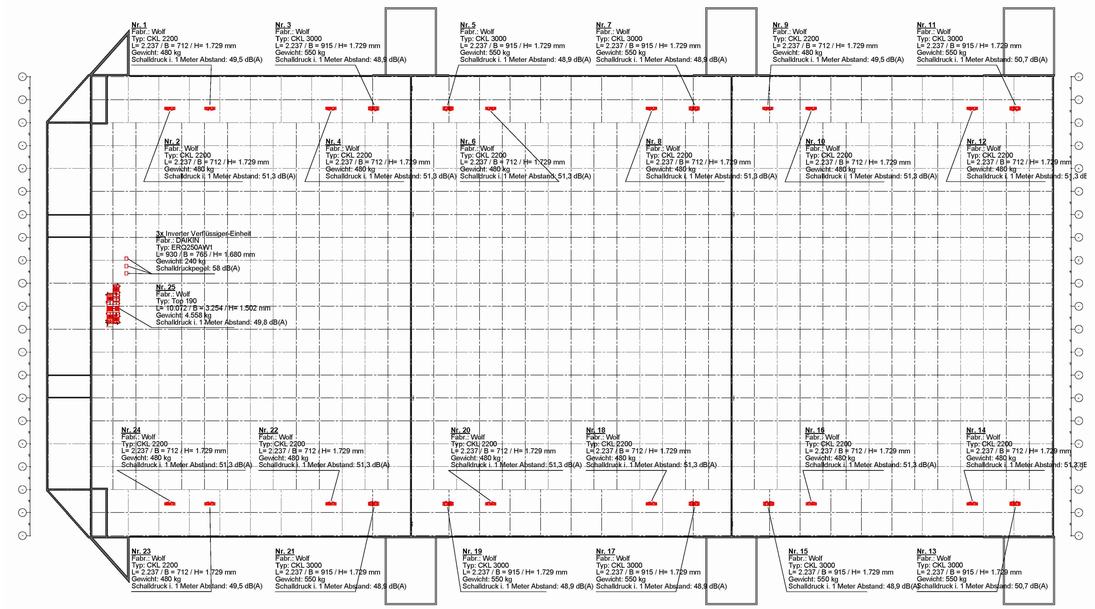
Übersicht EG



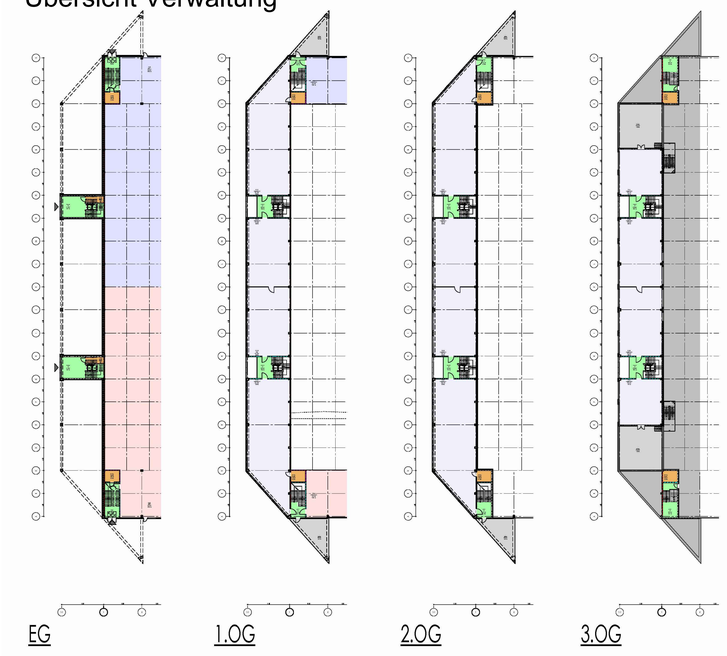
Übersicht 1.OG



Übersicht Dachaufsicht



Übersicht Verwaltung



Index	Datum	Name	Änderung

IGV
Projekt Consulting GmbH
Ingenieure + Sachverständige im Bauwesen
Im Averngrund 2 • 36041 Fulda • Tel.:0661 / 48008 - 0 • Fax:0661 / 48008 - 28
e-Mail: info@ig-projekt-consulting.de www.igv-projekt-consulting.de

Legende

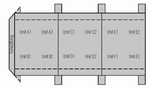
Alle Maße sind vom Ausführenden an der Baustelle vor Ort zu prüfen. Unstimmigkeiten sind der Bauleitung zu melden.

Bodenaufbruch
Deckenaufbruch
Höhe ±0,00 = ...DHN
+ 0,00 Fertig/Boden/Grundriss
+ 0,15 Roh/Boden/Grundriss
+ 0,00 Höhen bestand

Alle Öffnungsmaße beziehen sich auf DHN
ROD | STÄRL | AUSGL | BETON | GIPSDÜBE | ALU

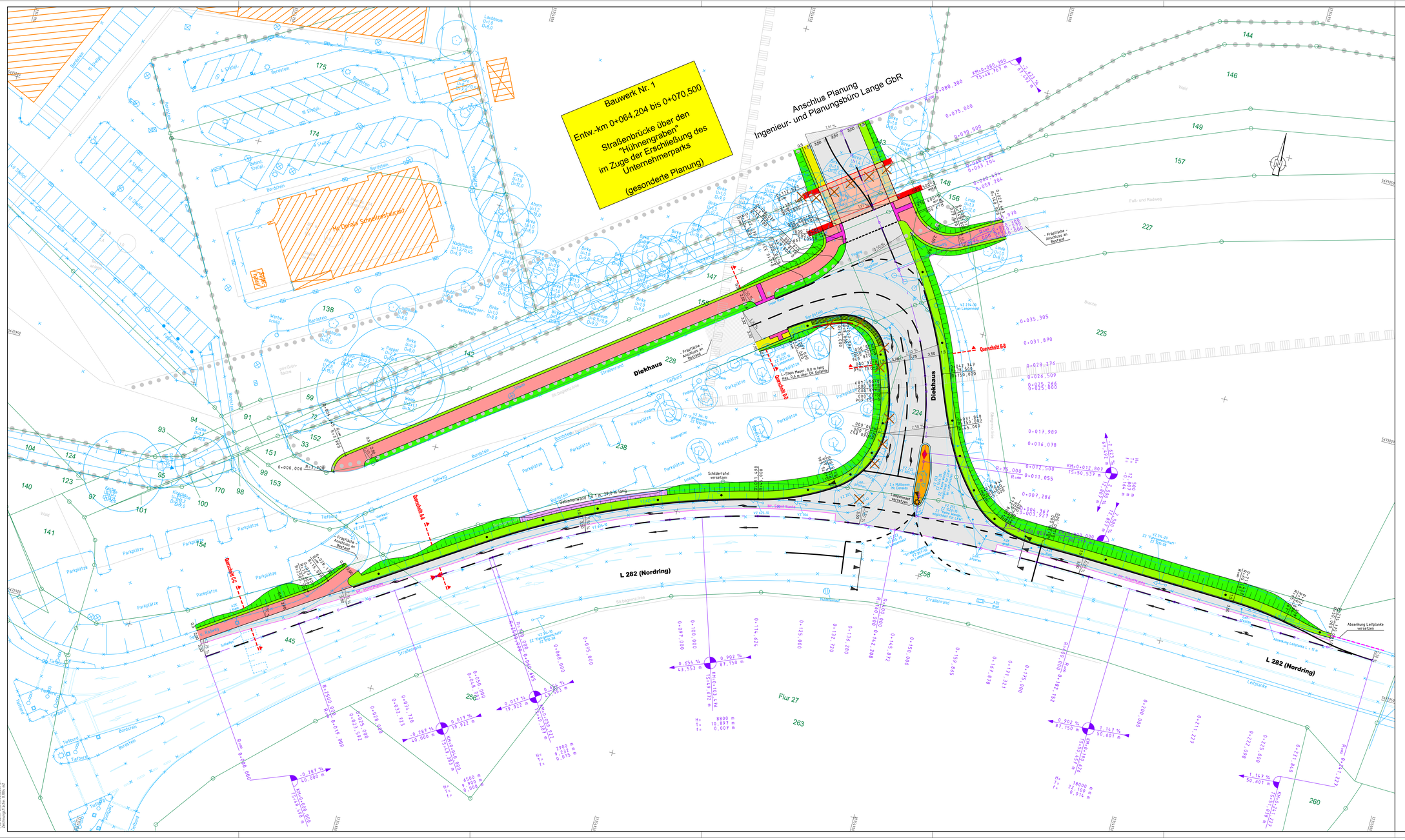
Stahlbetonfertigteil
Stahlbeton
Betonestrich
Mauerwerk
Brandwand
Bauart Brandwand
Wände RD
Wände ED
GK-Wände
GK-Vorsatzschale
Dämmung
WC - Trennwände
Kabelkanäle/Installationsschächte
SD Sanitärcab
Mobile Trennwand

Übersicht



Projekt:	Unternehmer Park Hildener Tor	Planlfd.Nr.: 4
Bauherr:	LogProject Hilden I GmbH Katzbergstraße 1a 40764 Langenfeld (Rheinland)	Projekt-Nr.: 448/17 Maßstab: 1:500 Datum: 27.11.2018
Darstellung:	Übersichtsplan Gebäudeplanung	Name: R.Grabosch R.Voss
Planungsphase:	Entwurf zum VBP Nr. 204A	
Bauherr:	Architekt: Voss Architekten Ingenieure Sachverständige Im Averngrund 2 • 36041 Fulda Tel: 0661 / 48008 -10 e-Mail: info@ib-voss-architekt.de Internet: www.voss-architekt.de	

Zeichnungen, zugehörige Anlagen, Berechnungen und Beschreibungen sind unser geistiges Eigentum; sie dürfen nicht ohne unsere Genehmigung vervielfältigt, anderen dritten Gritten zur Einsicht überlassen oder in anderer als der bestimmten Weise benutzt werden. Auf Verlangen sind sie zurückzugeben.



Legende Strassenbefestigung / -ausstattung

- Fahrbahn, bit. Befestigung
- Geh- und Radweg, bit. Befestigung
- Gehweg, bit. Befestigung
- Tropfen, Betonsteinpflaster
- Rinne, Betonwürfel, 1-zeilig, 16/16/14
- Bankett mit Leitpfosten
- Pflanzfläche
- Damm- / Einschnittsböschung
- Rasengittersteine
- Taktile Leitelemente (Noppen- / Rillenplatten)
- Passive Schutzeinrichtung
- Bäume fällen
- Brückenwiderlager, L-Stein-Mauer
- Gabionen
- Brückenfläche Fahrbahn
- Brückenfläche Brückenkappen
- Hoch- / Tiefpunkte

Dehmer & Brückner
Ingenieure und Planer GmbH
Beratende Ingenieure Hessen
Leipziger Str. 28 · 35394 Gießen · Lieblos
Telefon: (0641) 47100-50
Telefax: (0641) 47100-52
Internet: www.dub-ing.de
E-Mail: info@dub-ing.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	11.18	Brü.
gezeichnet	11.18	Rid.
geprüft	11.18	Dah.

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen
f			
e			
d			
c			
b			
a			

LogProject Hilden I GmbH
Katzbergstraße 1 A
40764 Langenfeld

Unterlage Nr.: 5
Blatt Nr.: 1

	Datum	Zeichen
bearbeitet		
gezeichnet		
geprüft		
Reg.Nr.		

GENEHMIGUNGSPLANUNG

UNTERNEHMERPARK HILDEN

Verkehrstechnische Erschließung

LAGEPLAN

Maßstab 1 : 250

Aufgestellt:
Langenfeld, den

Bearbeitet:
DEHMER & BRÜCKNER
Ingenieure und Planer GmbH
Gründau, den 17.05.2019

Plotdatei: L:\3_PG_055.01_1 Zentrumsparkplatz 3 Blatt.ctb

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204 A der Stadt Hilden

(mit Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Nr. 22)

Maßnahmenblatt zur forstrechtlichen Ersatzaufforstung

Maßnahme:

Aufforstung eines Waldrandes auf Acker unmittelbar angrenzend an eine bestehende Waldfläche

Maßnahmenbeschreibung:

Auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Teilfläche unmittelbar angrenzend an eine bestehende größere Waldfläche ist westlich des Weges „An den Gölden“ beabsichtigt auf einer Länge von ca. 230 m und einer mittleren Breite von ca. 20-35 m einen naturnahen und stufig aufgebauten Waldrand zu begründen. Aus der Länge und Breite der bandförmigen Aufforstung ergibt sich eine Fläche von ca. 5.820 m².

Der vorgesehene Waldrand befindet sich in Nordexposition. Feldseitig soll in der Randzone zunächst ein etwa 2 m breiter Krautsaum verbleiben. Der Krautsaum ist zum angrenzenden Acker durch Grenzpfähle (Eiche, gespalten, H=160 cm, alle 7,5m,) dauerhaft zu sichern.

An den Krautsaum schließen drei bis fünf Pflanzreihen mit Gehölzen verschiedenen Straucharten und anschließend vier bis sechs Pflanzreihen mit Baumarten II. Ordnung an. Daran anschließend ergeben sich weitere Pflanzreihen mit Baumarten I. Ordnung bis zur südlichen Flurstückgrenze bzw. dem bestehenden Wald. Durch die vorgesehene Abfolge Krautsaum – Strauchzone - Baumzone wird ein stufiger Vegetationsaufbau des Waldrandes erreicht.

Der Pflanzverband in der an den Krautsaum anschließenden, ca. 3 (-5) m breiten Strauchzone beträgt durchgehend 1,5 x 1,5 m in versetztem Verband. Als Pflanzqualität bei der Begründung des Waldrandes ist einheitlich Forstware vorgesehen (Pflanzenqualität 60-80 cm, o.B.). In der anschließenden Baumzone mit Bäumen II. Ordnung und der mit Bäumen I. Ordnung ist ein Reihenabstand von 2,0 m vorgesehen und ein Pflanzabstand 1,0 m ebenfalls im versetztem Verband bei gleicher Pflanzenqualität beabsichtigt.

In der Strauchzone werden zu gleichen Anteilen die Straucharten Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schlehe und Weißdorn gepflanzt. Hierbei wird eine gruppenweise Mischung der Straucharten vorgesehen. Eine Gruppe wird durch 6 bis 10 Pflanzen einer Strauchart gebildet. Der Pflanzenbedarf in der Strauchzone umfasst je Art ca. 130 Stck. (in Summe: ca. 650 Stck. Sträucher).

In der anschließenden vier- bis sechsreihigen Baumzone II. Ordnung, die in Teilen im bestehenden Trauf des vorhandenen angrenzenden Waldes gepflanzt wird, sind als Baumarten II. Ordnung zu 65 % die schattentolerante Hainbuche und daneben die Arten Vogelkirsche zu 20 % Anteil und Eberesche zu 15 % vorgesehen. Die Vogelkirsche und die Eberesche werden in den lichteren Bereichen in Kleingruppen von jeweils 3 St. in den Hainbuchengrundbestand mit eingebracht. In der Baumzone mit Bäumen I. Ordnung sind Stieleiche zu 75 % Anteil und Rotbuche zu 20 % Anteil in Orientierung zum bestehenden Waldrand vorgesehen. Am Südrand der Flächen werden im bestehenden Trauf des vorhandenen angrenzenden Waldes mit 5 % Anteil truppweise Hainbuche eingemischt.

Der Pflanzenbedarf in der Baumzone des Waldrandes (Bäume II Ordnung) umfasst im Summe ca. 1.200 Stck. Bäume II. Ordnung. Davon sind ca. 780 Stck. Hainbuche, ca. 240 Stck. Vogelkirsche und ca. 180 Stck. Eberesche zu pflanzen. Der Bedarf in der Baumzone mit

Bäumen I. Ordnung umfasst im Summe ca. 2.020 Stck. Bäume I. Ordnung. Davon sind ca. 1.520 Stck. Stieleiche, ca. 400 Stck. Rotbuche und ca. 100 Stck. Hainbuche zu pflanzen.

Der Gesamtpflanzenbedarf der Aufforstung umfasst (mit ca. 650 Stck. Sträuchern, ca. 1.300 Stck. Bäumen II. Ordnung und ca. 2.920 Stck. Bäumen II. Ordnung) entsprechend ca. 3.870 Stck. Sträucher und Bäume.

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.

Pflege- und Entwicklungskonzept:

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 Entwicklung der Aufforstungsfläche endet mit der Feststellung der gesicherten Kultur.

Ziel der Maßnahme:

Eine bestehende Waldfläche wird durch die Maßnahme fachtechnisch nach den Maßgaben der naturnahen Waldwirtschaft arrondiert und durch die angefügte, ökologisch besonders wertvolle Waldrandstruktur aufgewertet.

STADT HILDEN
Poststelle
22. Sep. 2020
Amt Dez IV Anl. .....

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen

Amt IV / 60
Eingang
22. Sep. 2020
60.1 60.2 60.3
X

Regionalforstamt Bergisches Land
Steinmüllerallee 13, 51643 Gummersbach

Gegen Empfangsbekenntnis

22.09.2020

Stadt Hilden
Dez. IV, Bau und Umwelt
Am Rathaus 1
40708 Hilden

Aktenzeichen
300-11-71-032
bei Antwort bitte angeben

Herr Fröhlingsdorf
FG 3 Hoheit
Telefon 02261/7010-301
Telefax 022361/7010-222

bergisches-land@wald-und-holz.nrw.de

Ihr Antrag auf Genehmigung zur Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) in Hilden vom 17.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ergeht folgender

Bescheid:

1. Genehmigung

1.1. Nach Durchführung eines Erstaufforstungsverfahrens genehmige ich Ihren Antrag auf Erstaufforstung der nachstehend genannten Fläche/n:

Gemarkung	Flur	Flurstücke Nr. (tw.)	Größe m²
Hilden	54	60, 172tlw.,174, 239	5.820 m²

In beiliegender Karte (nicht maßstabsgereht), die Bestandteil dieses Bescheides ist, habe ich die Erstaufforstungsfläche **grün** umrandet dargestellt.

1.2. Die Erstaufforstung ist bis zum **31.12.2022** durchzuführen. Diese Genehmigung erlischt, wenn die Erstaufforstung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt wird (§ 41 Abs. 5 LFoG NRW i. V. m. § 42 Abs. 2 Satz 2 LFoG NRW).

Bankverbindung
HELABA
Konto :4 011 912
BLZ :300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004 0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

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

2. Nebenbestimmungen

Meine Genehmigung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

2.1. Die Erstaufforstung hat nach der Ihrem Antrag beigefügten Maßnahmeblattes „Aufforstung eines Waldrandes auf Acker unmittelbar angrenzend an eine bestehende Waldfläche" zu erfolgen.

Das Pflanzgut muss den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) in der derzeit gültigen Fassung genügen.
Bei den Bäumen und Sträuchern, die nicht dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, ist das Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland" zu verwenden.

2.2. Der Abschluss der Arbeiten ist mir mitzuteilen und die Herkunft der gepflanzten Baumarten durch Vorlage des Lieferscheins nachzuweisen.

3. Nebenbestimmung der Unteren Landschaftsbehörde

Der Krautsaum muss in jährlich wechselnden Abaschnitten einmal im Juli und August mit Balkenmäher, Motorsense oder anderem Mähgerät gemäht werden. Das Mähgut muss abgefahren werden. Dadurch bleibt die Funktion des Krautsaumes als Insektenreproduktionshabitat nachhaltig erhalten. Diese Funktion würde durch Mulchen und Belassen des Grünschnittes auf der Fläche nicht zu erhalten sein.

4. Kostenentscheidung

Dieser Bescheid ergeht gebührenfrei, da ein Fall der persönlichen Gebührenfreiheit nach § 8 Abs. 1 Ziffer 4 GebG NRW vorliegt.

5. Begründung

zu 1. Gemäß § 41 Abs. 1 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW) in der derzeit gültigen Fassung konnte Ihnen die Erstaufforstung antragsgemäß bewilligt werden, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

zu 2. Die Genehmigung zur Erstaufforstung ist mit Nebenbestimmungen verbunden, um die Qualität der Waldentwicklung sicherzustellen. Die beantragte Erstaufforstung ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204 A der Stadt Hilden festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erheben.

Die Klage ist bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf, Bastionstr. 39, 40213 Düsseldorf schriftlich oder zur Niederschrift der Urkundsbeamtin oder des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erheben.

Die Klage kann auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts erhoben werden. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet sein. Es muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 55a Absatz 4 VwGO eingereicht werden. Die für die Übermittlung und Bearbeitung geeigneten technischen Rahmenbedingungen bestimmen sich nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803).

Hinweis: Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Die Klage ist zu richten gegen das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Leiter des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Albrecht-Thaer-Straße 34, 48147 Münster.

Sollte die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Fröhlingsdorf

Anlagen

Hinweise

1. Bei Fragen zur Durchführung der Arbeiten können Sie sich an die zuständige Leitung Ihres Forstbetriebsbezirkes Neanderthal, Herrn Sven Glück, Mobiltelefon 0171/5870463, wenden, die Sie gerne bei allen erforderlichen Maßnahmen berät.

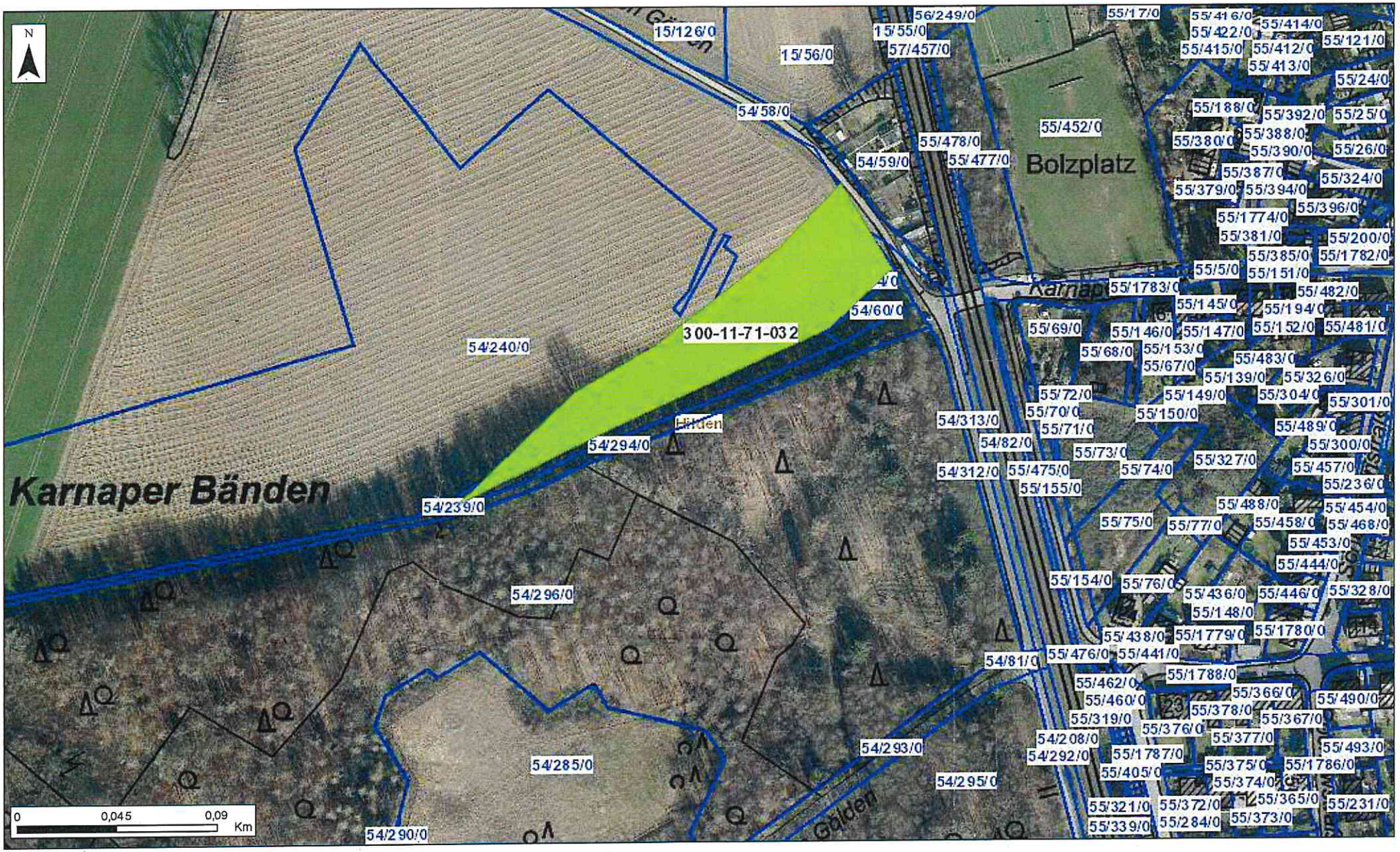
2. Mit der Umsetzung dieses Bescheides darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden. Sofern sich im Verlauf der Umsetzung der Maßnahmen Hinweise auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten ergeben, sind alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde kann eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder ggf. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt werden, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen finden sich im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start unter: Liste der geschützten Arten in NRW_Artengruppen) und bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt.

3. Um den Erfolg der Aufforstung nicht zu gefährden, empfehlen wir Ihnen, die Kultur gegen Wildschäden mit geeignetem Verbiss- und Fegeschutz zu versehen oder zu gattern. Die Gatterhöhen betragen bei Rehwild 150 cm und bei Rotwild 180 cm.

   Weiterhin sollte die Kultur gegen verdämmende Kräuter, Gräser oder Farne und nicht erwünschte Gehölze bis zu ihrer Sicherung freigeschnitten werden. Zum Zwecke der vorbeugenden Mäusebekämpfung als Maßnahme des integrierten Forstschutzes sind auf der Fläche Julen für Greifvögel hilfreich.

4. Diese Genehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Sie lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstatten von Anzeigen unberührt (§ 42 Abs. 3 LFoG NRW).

5. Die Grenzabstände zu benachbarten Grundstücken sind entsprechend den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) einzuhalten.



Diese Karte ist Bestandteil des Bescheides vom 14.09.2020 - AZ: 300-11-71-032

Antragsteller: Stadt Hilden, Dez. IV, Bau und Umwelt, Am Rathaus 1, 40708 Hilden

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen

Maßstab: 1:2.257
Datum: 14.09.2020
Erstellt von:

Bezüglich der dargestellten Geodaten gelten die Nutzungs- und Lizenzgebühren der zugrunde liegenden Dienste.
© Wald und Holz NRW, © Lanuv NRW, © Geobasis NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2020), © Geologischer Dienst NRW, © NavLog GmbH, © Land NRW (2020) Datenlizenz Deutschland-Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VBP Nr. 204 A
Unternehmerpark Hildener Tor
in Hilden

Fachbeitrag Entwässerung

ENTWURF

Vorhabenträger

LogProject Hilden I GmbH

Katzbergstraße 1 a

40764 Langenfeld (Rheinland)

Telefon: 02173 / 10 93 350

Telefax: 02173 / 10 93 341

Ansprechpartner:

Herr Olaf Huhle

Bearbeitung

Ing.- und Planungsbüro **LANGE** GbR
Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan
Dipl.-Ing. Gregor Stanislowski

Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR

Carl-Peschken-Straße 12

47441 Moers

Telefon: 02841 / 7905 - 29

Telefax: 02841 / 7905 - 55

Bearbeitung / Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Steffen Köntges

Inhaltsverzeichnis

1 Planerische Grundlagen 4

1.1 Plangebiet 4

1.2 Fließgewässer 4

1.3 Boden / Baugrund / Grundwasser 6

1.4 Vornutzung 7

1.5 Öffentliche Kanalisation 8

2 Planerische Vorgaben 8

2.1 Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefährdung 8

3 Planung 9

3.1 Schmutzwasserbeseitigung 9

3.1.1 Gewerbegebiet 9

3.1.2 Sondergebiet Systemgastronomie 10

3.2 Niederschlagswasserbeseitigung 10

3.2.1 Gewerbegebiet 11

3.2.2 Sondergebiet Systemgastronomie 15

3.2.3 Straße Diekhaus 15

3.2.4 Autobahn / Landesstraße L404 15

3.2.5 Zuflüsse von außerhalb 16

3.3 Überflutungsschutz 16

3.3.1 Gewerbegebiet 16

3.3.2 Sondergebiet 16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Hühnergraben Höhe Diekhaus (gegen Fließrichtung) 4

Abb. 2: Hühnergraben - Durchlass Diekhaus (Zufahrt zu McDonalds-Filiale) 5

Abb. 3: Oberirdisches Einzugsgebiet des Hühnergrabens oberhalb der Gerresheimer Straße L404 (Näherung auf der Basis der Gewässerstationierungskarte) 6

Abb. 4: Lage Grundwassermessstelle 032503696- Ausschnitt..... 7

Abb. 5: Grobtrasse Schmutzwasserdruckleitung Gewerbegebiet(beispielhaft) 9

Abb. 6: Systemskizze Dachentwässerung Gewerbegebiet 11

Abb. 7: Musterquerschnitt Mulden-Rigolen-Elemente an Stellplätzen 12

Abb. 8: Musterfläche Pkw-Stellplätze (Teileinzugsgebiet und zugeordnete Mulde).. 13

Abb. 9: Fließbild Entwässerung Flächen Lkw-Verkehr 14

1 Planerische Grundlagen

1.1 Plangebiet

Das etwa ca. 8,5 ha große Bebauungsplangebiet misst bis zu ca. 340 Meter in etwa west-östlicher Richtung und bis zu ca. 290 Meter in grob nord-südlicher Richtung. Das Plangebiet wird auf drei Seiten grob von übergeordneten Straßenverbindungen eingegrenzt.

Nördlich von der A46, westlich von der Gerresheimer Straße / L404 und südlich vom Nordring / L 282 bzw. Gemeindestraße Diekhaus. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

1.2 Fließgewässer

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an den in etwa westliche Richtung entwässernden Hühnergraben, der auch im weiteren Verlauf unterhalb des Plangebiets nur nach Niederschlägen Abfluss aufweist.



Abb. 1: Hühnergraben Höhe Diekhaus (gegen Fließrichtung)

Der Hühnergraben mündet nach teils strikt zur A46 parallelem Verlauf ca. 4,1 km unterhalb der Gerresheimer Straße in den Hoxbach, der wiederum ca. 2 km unterhalb in den Eselsbach mündet. Der Eselsbach mündet ca. 1,1km oberhalb der Verzweigung von Südlicher Düssel

und Brücker Bach in die Südliche Düssel, die weitere 7,9 km unterhalb der Verzweigung in den Rhein mündet.

Der Graben ist im Bereich des Bebauungsplans etwa 80 bis 100 cm tief[1] und weist hier im Ist-Zustand einige Durchlässe[2] auf (Nennung gemäß Reihenfolge in Fließrichtung):

- Der östlich und damit ca. 150 Meter oberhalb des B-Plangebiets gelegene Durchlass Lodenheide ist als Kreisprofil DN 800 ausgebildet.
- Durchlass Straße Diekhaus (Zufahrt zu Mc Donalds): lichte Weite 200 cm x 110 cm Rechteckprofil
- Durchlass Gerresheimer Straße /L 404: lichte Weite 240 cm x 120 cm.



Abb. 2: Hühnergraben - Durchlass Diekhaus (Zufahrt zu McDonalds-Filiale)

Das oberirdische Gewässereinzugsgebiets des Hühnergrabens oberhalb des Durchlasses Gerresheimer Straße ist nach einer Grob-Abschätzung auf Basis der Gewässer-stationierungskarte [3] mit nur ca. 1,3 km^2 vergleichsweise klein (siehe Abb. 3).

Die potenziell naturnahe Hochwasserabflussspende Hq1,pnat wird mit maximal 100 l/(s*km^2) eingeschätzt.

[1] Terrestrische Vermessung
[2] Bergisch-Rheinischer Wasserverband: Tel. Hr. Kerstan m. Fr. Schäfer zu Bauwerken am Hühnergraben am 13.11.2018.
[3] Gewässerstationierungskarte GSK 3C in www.tim-online.nrw.de

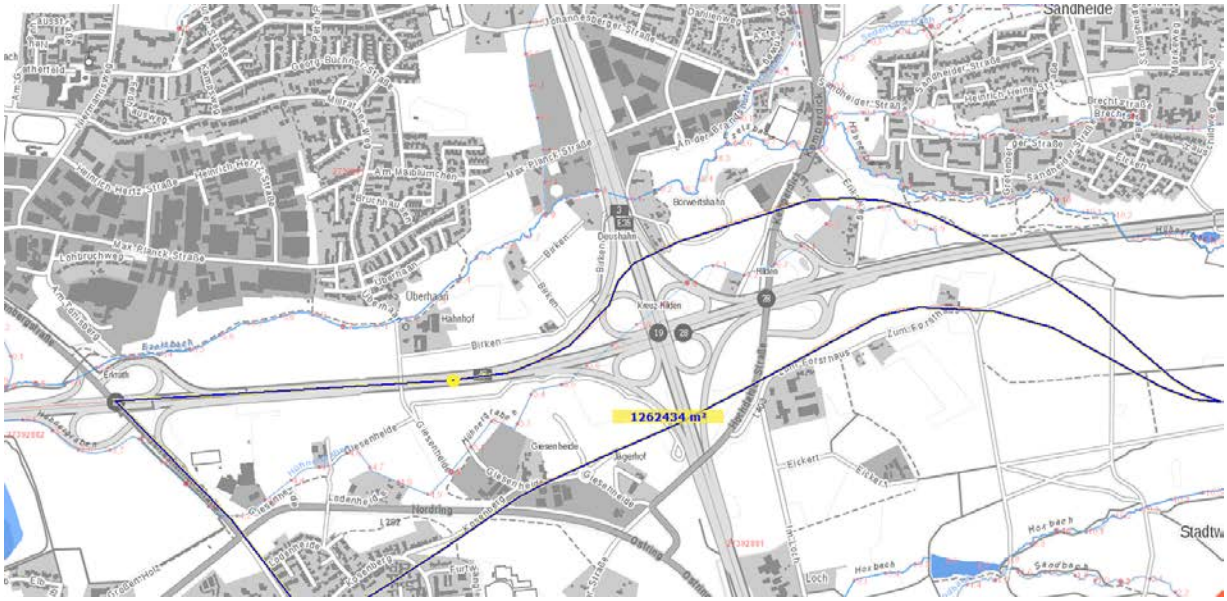


Abb. 3: Oberirdisches Einzugsgebiet des Hühnergrabens oberhalb der Gerresheimer Straße L404 (Näherung auf der Basis der Gewässerstationierungskarte)

Während im Bereich der vorhandenen Kreuzung des Hühnergrabens mit der Gerresheimer Straße / L404, also unterhalb des B-Plan-Gebietes, drei Einleitungsstellen für Niederschlagswasser angegeben werden (RRB Kreuzungsbereich L404 (Einleitungsstelle Nr. 222120376) und zwei nicht näher bezeichnete Niederschlagswasser-Einleitstellen Nr. 222112618 und 222108156), ist oberhalb nur eine Einleitungsstelle Nr. 222114914 vom Regenrückhaltebecken Gewerbepark Nord der Stadt Hilden dargestellt. [4]

Für eine der beiden dargestellten Einleitungsstellen ohne RRB (Nr. 222108156) wird eine angeschlossene Einzugsgebietsfläche von 3,7 ha angegeben. Für die andere Einleitungsstelle (Nr. 222112618), an der Niederschlagswasser aus kommunalem Trennsystem eingeleitet wird, ist keine Einzugsgebietsfläche angegeben.

Unmittelbar unterhalb der L404 / Gerresheimer Straße mündet ein Regenwasserkanal DN 600 der Stadt Hilden in den Hühnergraben, der Teile des Wohngebiets Lodenheide entwässert.[5]

1.3 Boden / Baugrund / Grundwasser

Im Hinblick auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser wird nachfolgend auf hierfür relevante Eigenschaften des Untergrunds eingegangen.

[4] Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS, in https://www.elwasweb.nrw.de; Abruf am 14.11.2018.
[5] Stadt Hilden: Kanalbestandsplan (Auszug), E-Mail vom 22.11.2018.

Im Baugrundgutachten[6] wird ein Grundwasserstand von 44,80 mü.NN als maßgeblich für die Regenwasserversickerung empfohlen.

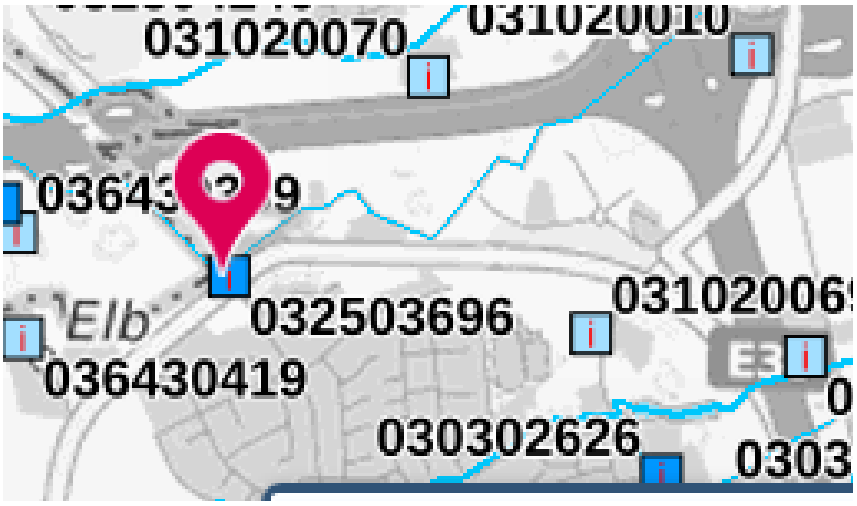


Abb. 4: Lage Grundwassermessstelle 032503696- Ausschnitt

Aufzeichnungen an der nahe gelegenen Grundwassermessstelle Nr. 032503696 (UWB Düsseldorf 00308)[7] ergeben als höchsten gemessenen Grundwasserstand 44,69 mNHN und für die dreißigjährige Zeitreihe (1974 – 2004) einen mittleren höchsten Grundwasserstand in Höhe von 43,82 mNHN.

Nach dem Bodengutachten ist weiterhin für die anstehenden quartären Sande ein mittlerer Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f von ca. 2,4 * 10 $^{-4}$ m/s anzusetzen. Somit liegt die mittlere Wasserdurchlässigkeit dieser Bodenschicht in dem für dezentrale Versickerungsanlagen erforderlichen Bereich.

Die tiefstgelegene Unterkante oberflächennaher schluffhaltiger Sandschichten ist im Rahmen der Felduntersuchungen für das Baugrundgutachten (bei RKS 1 bis RKS 18) in einer Höhe von 46,35mNHN erkundet worden.

1.4 Vornutzung

Die Vornutzung des geplanten Gewerbegebiets als Tennisranch mit Golfanlage bedingt, dass der geplanten Nutzung der Rückbau von Gebäuden und für die Versickerung ungeeigneter Schichten wie Betonflächen vorangehen wird.

Nach dem Bodengutachten kann eine schädliche Bodenverunreinigung ausgeschlossen werden.

[6] GEOtec: Baugrund- und Altlastenuntersuchung zum Bauvorhaben „Unternehmer Park Hildener Tor“ vom 13.08.2018.
[7] ELWASWEB NRW

1.5 Öffentliche Kanalisation

Das Grundstück ist im Ist-Zustand über eine Druckleitung an die etwa 200 Meter entfernte öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Bereich Lodenheide angeschlossen, während das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ortsnah in den angrenzenden Hühnergraben eingeleitet wird.

Ein Anschluss der Fläche an das öffentliche Regenwasserkanalnetz ist seitens der Stadt Hilden nicht vorgesehen. Das Grundstück ist insofern nicht unmittelbar durch öffentliche Kanalisation erschlossen.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefährdung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Jenseits der Autobahn A 46 liegt nördlich das eng umgrenzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 des etwa autobahnparallel verlaufenden Eselsbachs in etwa 200 Meter Entfernung. [8]

Das Überschwemmungsgebiet des Hoxbachs liegt in grob südlicher Richtung etwa 1,3 km entfernt.

Für den randlich des Bebauungsplangebiets verlaufenden Hühnergraben ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Hinweise auf erhebliche Ausuferungen des Hühnergrabens in der Vergangenheit bekannt geworden. Dies gilt auch für die seit vielen Jahren betriebene McDonalds-Filiale.

Auch die im ELWAS-Portal dokumentierten Daten zu Einleitungen in den Hühnergraben (s. Kap. 1.2) im Nahbereich des Bebauungsplangebiets legen keine abweichende Einschätzung nahe.

Es wird abgeschätzt, dass das hundertjährliche Hochwasser bei hinreichendem Unterhaltungszustand von Graben und Grabendurchlässen im Gewässerabschnitt entlang des Bebauungsplangebietes im Ist-Zustand im Wesentlichen im Bord abgeführt wird, es also nur an vereinzelten tief gelegenen Bereichen derzeit nicht baulich genutzten Bereichen zu kleinflächigen Ausuferungen kommen kann.

[8] Bezirksregierung Düsseldorf: Anlage zur Überschwemmungsgebietsverordnung Südliche Düssel / ungeteilte Düssel und Nebengewässer gemäß §76 WHG, §112 LWG NRW, Blatt 4, 2015.

3 Planung

3.1 Schmutzwasserbeseitigung

Mit Bau des Unternehmer-Parks Hilden ist geplant für die Schmutzwasserbeseitigung von den beiden innerhalb der Bebauungsplangrenze gelegenen Grundstücken Unternehmer Park Hilden (Gewerbegebiet) und McDonalds-Betrieb (Sondergebiet) jeweils einen eigenständigen Anschluss an das städtische Abwassernetz der Stadt Hilden einzurichten und zu betreiben.

3.1.1 Gewerbegebiet

Für den Unternehmer Park Hilden sieht die Planung vor, einen eigenen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Hilden mit Schmutzwasser-Pumpstation und Druckleitung zu errichten.

Der Anschluss dieser geplanten Schmutzwasserdruckleitung an das städtische Schmutzwasser-Kanalnetz ist nach Vorabstimmung mit der Stadt Hilden etwa im Bereich der Zufahrt zur städtischen Kleingartenanlage (Nutzung durch Kleingartenverein Lodenheide e.V., Lodenheide 1e, Hilden) und somit in ca. 200 Meter Entfernung vom geplanten Unternehmerpark Hildener Tor geplant.



Abb. 5: Grobtrasse Schmutzwasserdruckleitung Gewerbegebiet(beispielhaft)

Für diese zusätzliche geplante Schmutzwasserdruckleitung ist somit ebenso wie für die vorhandene Schmutzwasserdruckleitung voraussichtlich die Querung des Hühnergrabens, der Gemeindestraße Diekhaus, des Mitfahrerparkplatzes Diekhaus, der Landesstraße L 282 (Nordring) und von weiteren städtischen Liegenschaften (Kleingartenanlage) erforderlich.

Nach der Planungsidee verläuft die Anschlussleitung hierbei über die jeweils zu Flur 7, Gemarkung Hilden gehörenden Flurstücke 263 (Kleingartenanlage) und 312 (Zufahrt Kleingartenanlage).

Als Bauverfahren für einen größeren Abschnitt der Schmutzwasserdruckleitung wird eine geschlossene (unterirdische) Querung evtl. im Horizontalspülbohrverfahren erwogen, da eine Querung mit offenem Leitungsgraben sowohl für die Landesstraße als auch für die Parzellen der Kleingartenanlage nach gegenwärtigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Die entsprechend erforderlichen privatrechtlichen Gestattungen zur Nutzung betroffener Grundstücke sind ebenso noch einzuholen, wie öffentlich-rechtliche Genehmigungen (wie z.B. zur Genehmigung der Kreuzung des Gewässers Hühnergraben nach §22 LWG i.V.m.§ 36 WHG).

3.1.2 Sondergebiet Systemgastronomie

Das Schmutzwasser aus dem Sondergebiet wird ebenfalls über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

Zu diesem Zweck ist geplant, dass die bisherigen Anschlussnehmer dem im Sondergebiet Systemgastronomie angesiedelten McDonalds-Betrieb eine vorhandene zuletzt gemeinsam mit der Tennis-Ranch genutzte Schmutzwasser-Pumpstation mit nachgeschalteter Druckleitung zur weiteren und ausschließlichen Nutzung dauerhaft überlassen. Auf diese Weise bleibt der vorhandene Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in Höhe der städtischen Kleingartenanlage Lodenheide erhalten.

3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Planung sieht vor, das von den befestigten Flächen innerhalb der Bebauungsplangrenze abfließende Niederschlagswasser in Übereinstimmung mit § 51a LWG NRW ortsnah zu beseitigen, wobei der größere Teil der befestigten Flächen zu Versickerungsanlagen innerhalb des B-Plangebietes entwässert, während ein geringerer für die Versickerung als nicht geeignet eingeschätzter Teil zum Hühnergraben entwässert bzw. zu den einer Einleitung vorgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlagen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in Fließgewässer wie den Hühnergraben ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beantragen.

3.2.1 Gewerbegebiet

Dachflächenwasser

Die Fläche des Flachdachs des Hauptgebäudes ist ca. 252 Meter lang und 120 Meter breit. Darüber hinaus sind in symmetrischer Anordnung auf Nord- und Südseite des Gebäudes je drei kleinere Dachflächen (der „Kuben“) geplant. Weiterhin sind kleinere Dachflächen für Versorgungsanlagen nahe des Eingangsbereichs geplant.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird innerhalb des Gewerbegebiets in den Untergrund versickert. Als Versickerungsverfahren ist ganz überwiegend die Versickerung in Kies-, Rohr- oder Kunststoffbox-Rigolen geplant.

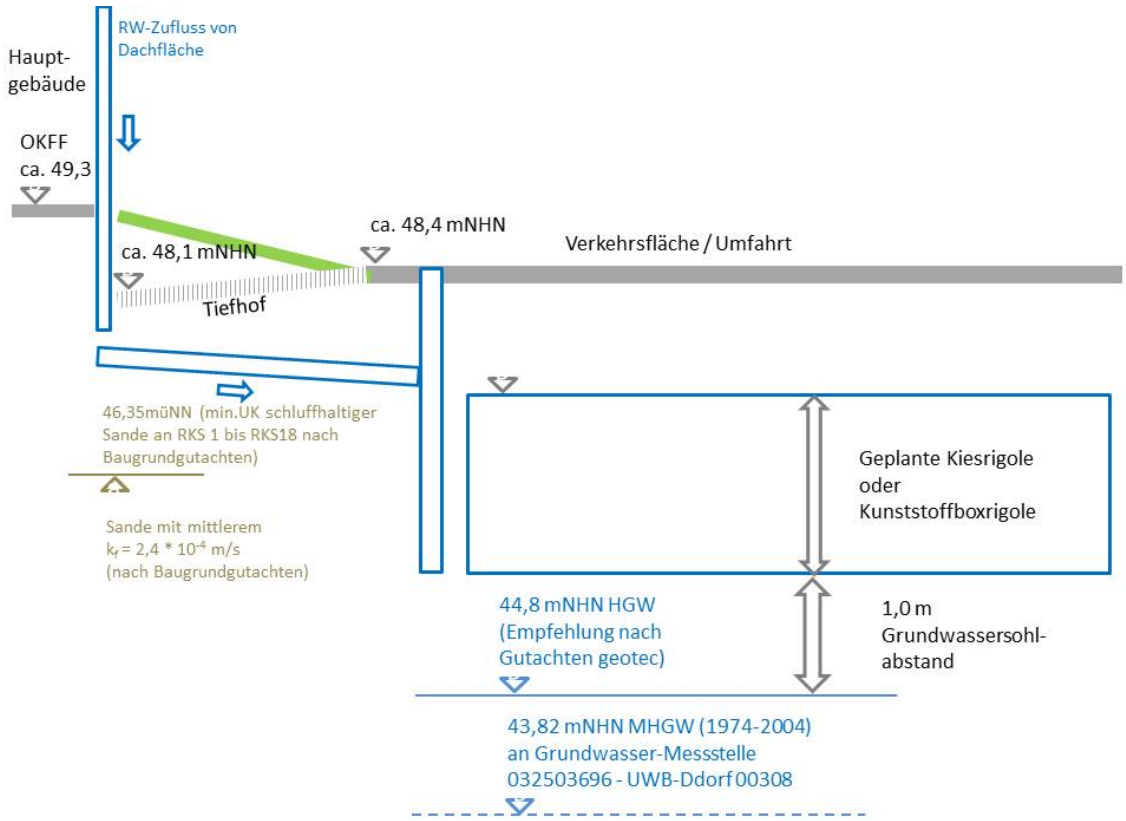


Abb. 6: Systemskizze Dachentwässerung Gewerbegebiet

Die erkundeten Untergrundeigenschaften erlauben grundsätzlich auch Muldenversickerung oder breitflächige Versickerung, im Hinblick auf die geplante Lage und Größe von Freiflächen jedoch nur für kleinere Dachflächen (wie z.B. Gebäude Versorgung).

Die Versickerungsanlagen für das Dachflächenwasser des Hauptgebäudes einschließlich der „Kuben“ werden ganz überwiegend unterhalb der geplanten Verkehrsflächen angeordnet.

Ein Grundwassersohlabstand der Versickerungsanlage von mindestens 1 Meter zum Grundwasserstand von 44,80 mü.NN, der nach Baugrundgutachten[9] als maßgeblich für die Regenwasserversickerung empfohlen wird, wird eingehalten.

Weiterhin beträgt der Abstand von Versickerungsanlagen zu Gebäuden mindestens einige Meter. Aufgrund der bereits in geringer Tiefe anstehenden gut wasserdurchlässigen Sande ist ein Bodenaustausch im Bereich von Versickerungsanlagen in größerem Umfang nicht erforderlich.

Die Planung sieht vor, vorhandene Schächte der Schachtversickerung außer Betrieb zu nehmen, in Oberflächennnähe zurückzubauen und im Übrigen standfest zu verfüllen.

Pkw-Stellplätze und -fahrflächen

Das Niederschlagswasser der befestigten Pkw-Stellplätze und –fahrflächen innerhalb des Gewerbegebiets fließt oberflächig oder in oberflächennahen Rinnen zu Mulden-Rigolen-Elemente zu und versickert dort in den Untergrund (Mulden mit unterlagernder Rigole aus Kiessand). Die Mulden werden regelmäßig entlang geplanter Stellplatzreihen angeordnet. Somit erfolgt die Versickerung über eine Oberbodenschicht.

Erforderlichenfalls wird unmittelbar unterhalb der Versickerungsanlagen ein Austausch oberflächennahen, gering wasserdurchlässigen Lehms der Deckschichten gegen hinreichend sickerfähige Kiessande vorgenommen, um eine ausreichende Versickerung aus der Mulde in anstehende, genügend wasserdurchlässige Sande im Untergrund herzustellen.

Während Pkw-Stellplätze zur Abflussverminderung wasserdurchlässig befestigt werden, sind die Fahrflächen wasserundurchlässig geplant.

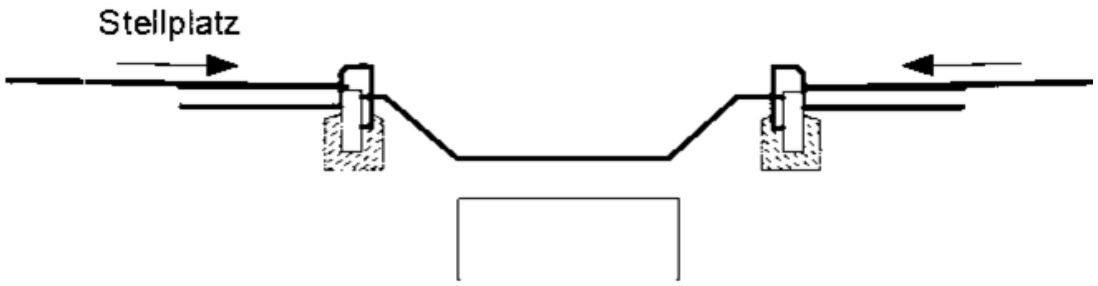


Abb. 7: Musterquerschnitt Mulden-Rigolen-Elemente an Stellplätzen

[9] GEOtec: Baugrund- und Altlastenuntersuchung zum Bauvorhaben „Unternehmer Park Hildener Tor“ vom 13.08.2018.

Die Muldensohle wird hierbei nicht tiefer als 47,0 mNHN geplant. Demnach besteht auch bei einzelnen tiefer gelegenen Mulden ein für die dezentrale Versickerung ausreichender Abstand der Mulde zum empfohlenen, höchsten Grundwasserstand von 44,8mü.NN.

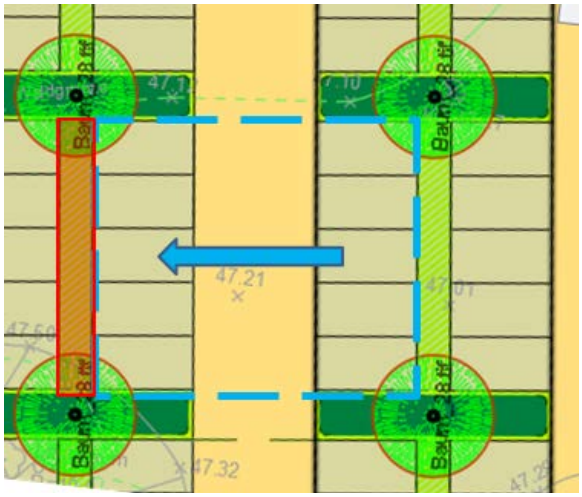


Abb. 8: Musterfläche Pkw-Stellplätze (Teileinzugsgebiet und zugeordnete Mulde)

Für ein beispielhaft dargestelltes Mustereinzugsgebiet bestehend aus Stellplätzen mit versickerungsfähigem Pflaster und wasserundurchlässig befestigtem Fahrweg (s. Abb. 8) ergibt sich der Anteil der zugeordneten Muldenfläche wie folgt:

Der Verhältnis von Muldenfläche zur Teileinzugsgebietsfläche A_E beträgt für die Musterfläche ca. 9 % ((1,65m - 0,2m) / (6m (Breite Fahrweg) + 2* 5m (Tiefe Stellplatz))= 16m.) Bei Anschluss an die gut wasserdurchlässigen Sande im Untergrund und einer durchgehenden Ausmuldung zwischen den Baumstandorten gem. Abb. 8 kann der Nachweis einer hinreichenden Dimensionierung insbesondere unter Berücksichtigung des Einsatzes wasserdurchlässiger Befestigung im Bereich der Stellplatzflächen erfahrungsgemäß geführt werden.

<u>Verkehrsflächen für den Lkw-Verkehr</u>

Die ca. 1,6 ha Einzugsgebiet umfassenden Verkehrsflächen für den Lkw-Verkehr sind wasserundurchlässig befestigt. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird über Rinnen oder Straßeneinläufe zunächst Regenwasser-Grundleitungen und hierüber mittels Regenwasser-Pumpstation dem Hühnergraben zugeleitet.

Vor Einleitung wird der Abfluss mittels Rückhalteeinrichtung gedrosselt, wobei ein zulässiger Drosselabfluss in den Hühnergraben von 5 Liter pro Sekunde bei einjährlicher Überlaufhäufigkeit berücksichtigt wird, soweit die für die Niederschlagswassereinleitung zuständige Behörde keine höheren Abflüsse als zulässig erachtet.

Die Vorbemessung des aus Gründen des Gewässerschutzes erforderlichen Nutzvolumens V_N der geplanten Regenrückhalteeinrichtung ergibt ca. 380 m^3.

Zu diesem Zweck soll ein Regenrückhaltekanal gebaut und betrieben werden, der z.B. bei einer Länge von 250 Meter als DN 1400 auf dem eigenen Grundstück verlegt werden kann. Dies ist u.a. in der über 500 Meter langen Fahrflächen für Lkw an Süd-, Ost- und Nordseite des Gebäudes möglich.

Nach grober Vorabstimmung mit der zuständigen Behörde soll das bei selteneren Starkregenereignissen planmäßige und zulässige Überlaufen der Regenwasseranlage im freien Gefälle ebenfalls in den Hühnergraben erfolgen (geplante Überlaufhäufigkeit n=1).

Weiterhin ist eine Behandlung des Niederschlagswassers der Lkw-Verkehrsflächen vor Einleitung in den Hühnergraben geplant (vorzugsweise als Lamellenklärer).

Die Systemkomponenten sind in der nachfolgenden Systemskizze dargestellt.

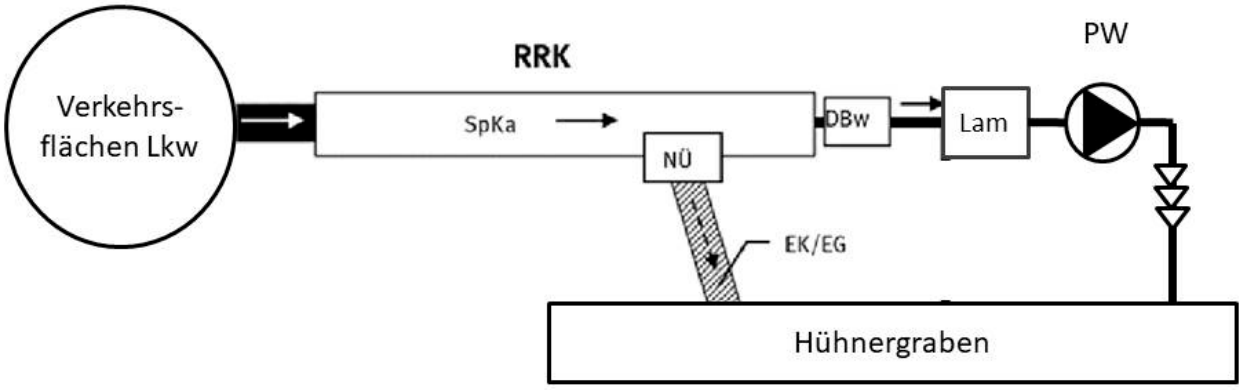


Abb. 9: Fließbild Entwässerung Flächen Lkw-Verkehr

RRK: Regenrückhaltekanal
SpKa: Speicherkammer
NÜ: Notüberlauf
EK / EG: Entlastungskanal / Entlastungsgraben
DBw: Drosselbauwerk
Lam: Lamellenabscheider (zur Regenwasserbehandlung)
PW Pumpwerk / Pumpstation

Die Errichtung der betreffenden Anlagen ist mit Ausnahme der unmittelbar der Einleitung in das Gewässer dienenden Anlagen innerhalb des Bebauungsplans geplant, genauer etwa östlich des Sondergebiets Systemgastronomie. Bei der oder den Einleitungen in den

Hühnergraben (regulär und Notüberlauf) wird darüber hinaus das angrenzende Flurstück des Hühnergrabens zur Ableitung und Einleitung genutzt.

3.2.2 Sondergebiet Systemgastronomie

Die bestehenden Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen aus dem geplanten Sondergebiet Systemgastronomie (heutige McDonalds-Filiale) sollen insoweit geändert werden, als dass bestehende Zuflüsse vom Gebiet der Tennis-Anlage und damit vom geplanten Gewerbegebiet unterbunden werden.

Ein bestehendes Netz von Regenwassergrundleitungen mündet nach der terrestrischen Vermessung derzeit wenige Meter unterhalb des Durchlasses Diekhaus auf der rechten Gewässerseite mit einem Rohr DN 600 in den Hühnergraben. Der Verlauf von Grundleitungen ist noch aufzuklären.

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 Systemgastronomie in den Hühnergraben erforderlich wird, sind ggf. entsprechende Maßnahmen wie Regenrückhaltung oder Versickerung des Niederschlagswassers z.B. als Rigolenversickerung umzusetzen.

So wäre der Grundwasserflurabstand von ca. 3,3m (bei einer GOK >=48,1 mNHN grundsätzlich für eine Rigolenversickerung ausreichend.

3.2.3 Straße Diekhaus

Der ganz überwiegende Teil der vom Nordring abzweigenden Straße / Sackgasse 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.

3.2.4 Autobahn / Landesstraße L404

Die Entwässerung der innerhalb der Bebauungsplangrenze gelegenen befestigten Autobahn-Flächen (Zufahrt von der A3 Richtung Oberhausen auf die A46 Richtung Wuppertal sowie Standstreifen der A46) wird gegenüber dem Ist-Zustand nicht verändert. Das von schmalen innerhalb der Bebauungsplangrenze gelegenen Teilabschnitten der unbefestigten Dammböschungen von Gerresheimer Straße / L 404 und A 46 einschl. A46-Zufahrt bei

Starkregen ablaufende Niederschlagswasser versickert unverändert breitflächig am Böschungsfuß.

3.2.5 Zuflüsse von außerhalb

An der Westseite des Bebauungsplangebiets entwässert der unmittelbar außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegene Radweg, der parallel zur L 404 / Gerresheimer Straße verläuft, ebenso wie die schmalen außerhalb der B-Plangebietsgrenze gelegenen Teilflächen der Dammböschung der L404 im Ist- und Planzustand oberflächig bzw. über die Böschung in das B-Plangebiet und versickert dort breitflächig.

Die im B-Plangebiet gelegene Zufahrt zum Gewerbegebiet wird vom Hühnergraben gekreuzt.

3.3 Überflutungsschutz

3.3.1 Gewerbegebiet

In Bezug auf das im geplanten Gewerbegebiet bei sehr seltenen Starkniederschlags-ereignissen anfallende Wasser wird der vollständige Einstau der Tiefhöfe an den Anlieferungsrampen planmäßig berücksichtigt. Hier können größenordnungsmäßig ca. 530 m^3 Niederschlagswasser zeitweise eingestaut werden (ca. 6 (Anzahl Tiefhöfe) * 18m (Länge) * 0,3m (Tiefe) * 33m (Breite).

Lkw-Verkehrsflächen einschl. Zufahrt und Feuerwehrumfahrt, Versorgungsgebäude, 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.

3.3.2 Sondergebiet

Es sind keine Änderungen am Bestand geplant.

Moers, Juli 2019

LogProject
Hilden I GmbH

A 46

Gemeinde Düsseldorf
Gemarkung Unterbach
Flur 6

Gerresheimer Straße L 404

Nordring L 282

Flur 31

Flur 27

Lodenheide

- Geltungsbereich VBP
- Geltungsbereich VEP
- Zaun
- Dachentwässerung
- Straßenentwässerung (Schmutzwasser)
- Verkehrsflächen PKW, fließend (Straßen) und Fußwege
- Verkehrsflächen PKW, ruhend (Stellplätze)
- Verkehrsflächen LKW, Umfahrt
- Verkehrsflächen LKW, Ladebereiche
- Verkehrsflächen LKW, ruhend (Stellplätze)
- Fußwege
- Grünflächen / unversiegelte Freiflächen
- Versickerung über Mulden - Rigolen - Elemente

0 m 10 20 30 40 50

Plangrundlage: Amtlicher Lageplan Vorabzug (11.09.2018, ÖBVI Th. Peters)

PLANBEZEICHNUNG
Entwässerungskonzept
Lageplan Übersicht

PROJEKT
VBP Nr.204A (VEP Nr.22)
Unternehmerpark „Hildener Tor"

AUFTRAGGEBER
LogProject Hilden I GmbH

DATUM	07-2019	MASS-STAB	1:500
KREIS-STADT-GEMEINDE	Stadt Hilden	PLANGRÖSSE	1.450 x 900 mm

GEMARKUNG	FLUR	FLURSTÜCKE	PROJEKTNUMMER	ANLAGE
Hilden	36	div.	47 - 18 - 9	.

Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR
Carl-Peschken-Straße 12 · 47441 Moers
Tel.: 02841 / 7905-0 · Fax: 02841 / 7905-55
info@langegbr.de · www.langegbr.de
Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan · Dipl.-Ing. Gregor Stanislowski

Büro für
Umweltplanung und -beratung · Projektentwicklung · Städtebau
Umweltverträglichkeitsstudien · Landschaftspflegerische Begleitplanung
Grünordnungsplanung · Landschaftsplanung
Erholungseinrichtungsplanung · Altlastkataster · Immissionen
Gewässerplanung · Wasserwirtschaft

G:\CAD\Projekte\LOGH\Planung\VEP22_Entwässerungskonzept.dwg / Übersicht

Die nach dem Offenlagebeschluss erfolgten Ergänzungen und Streichungen sind in roter Farbe gekennzeichnet

Stadt Hilden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A

und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22

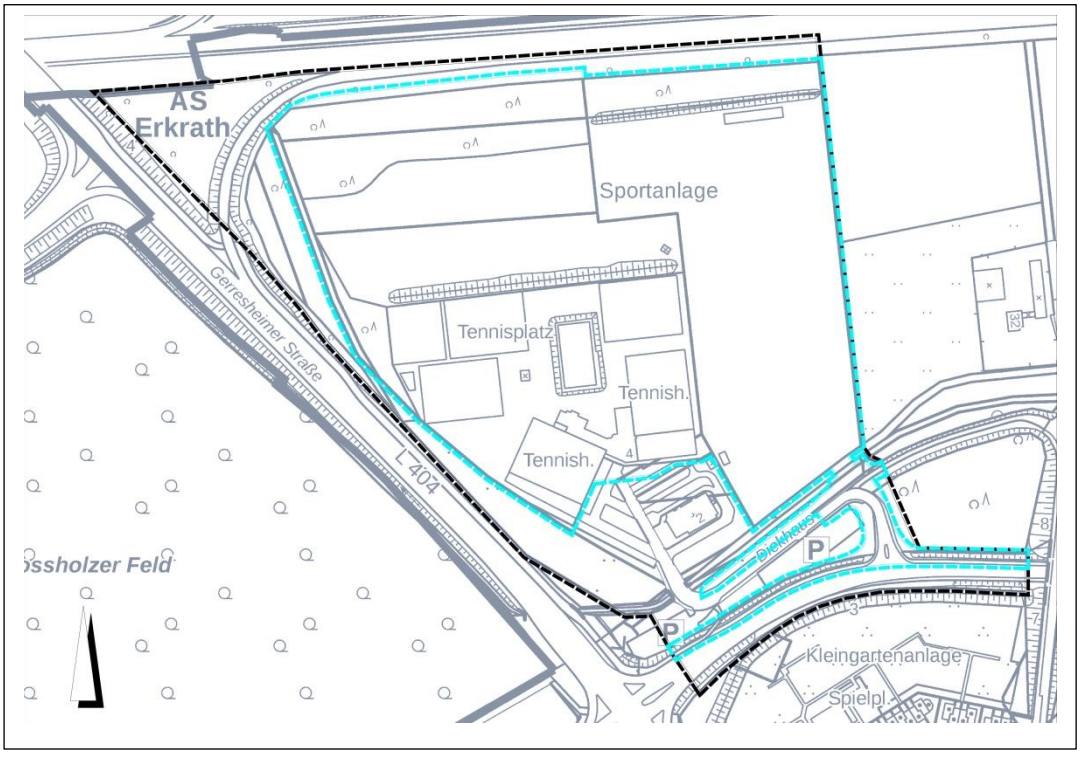
„Unternehmerpark Hildener Tor“

Begründung (Teil A)

Städtebaulicher Teil

Stand: 26. Oktober 2020

(Fassung zum Satzungsbeschluss)



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 57

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 61

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 66

8.7.1 Schmutzwasserbeseitigung 66

8.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung 67

8.7.3 Überflutungsschutz 68

8.8 Sonstiges 68

8.8.1 Kampfmittel Hilden 68

8.8.2 Grundwasserabsenkungen während der Bauphase 68

8.8.3 Brandschutz 69

8.8.4 Versorgungsleitungen 69

8.8.5 Abfallentsorgung 70

8.9 Flächenbilanz 70

9 UMWELTSITUATION (ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG) 71

9.1 Maßnahmen der Grünordnung, Vermeidung, Verminderung und Verringerung 71

9.2 Klimaschutz und Klimawandel 72

9.3 Gutachten zur Boden- und Baugrunduntersuchung 76

9.4 Immissionsschutz 77

9.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 87

9.6 Auswirkungen der Planung 87

9.7 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 90

10 BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN 90

10.1 Maßnahmen für privatrechtliche Bodenordnung 90

10.2 Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 204 91

11 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG SOWIE INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES 91

11.1 Finanzielle Auswirkungen 91

11.2 Zeitpunkt der Durchführung 91

11.3 Wesentliche Inhalte im Durchführungsvertrag 91

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“ 34

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“ 54

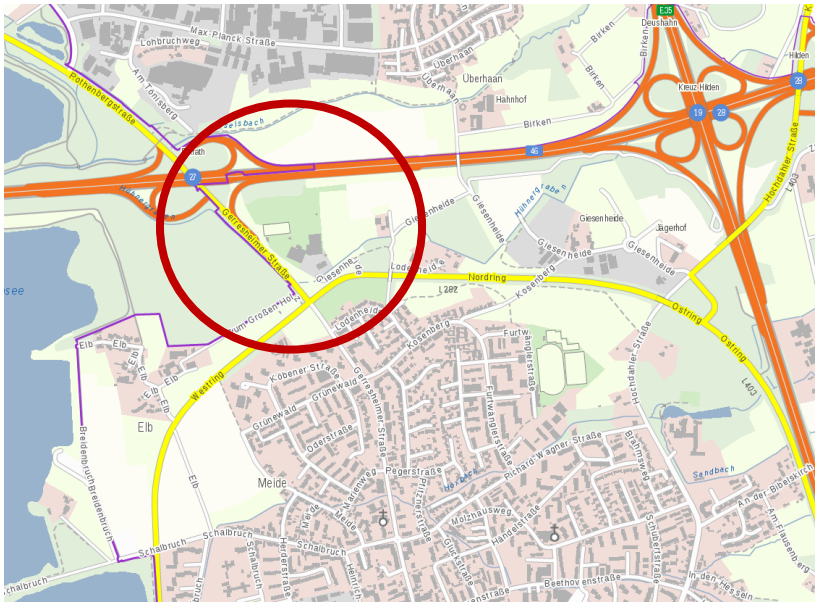
1 LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH

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-Project 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 beansprucht wird. Gleiches gilt für Teile der Straße Diekhaus und der angrenzenden nördlichen 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

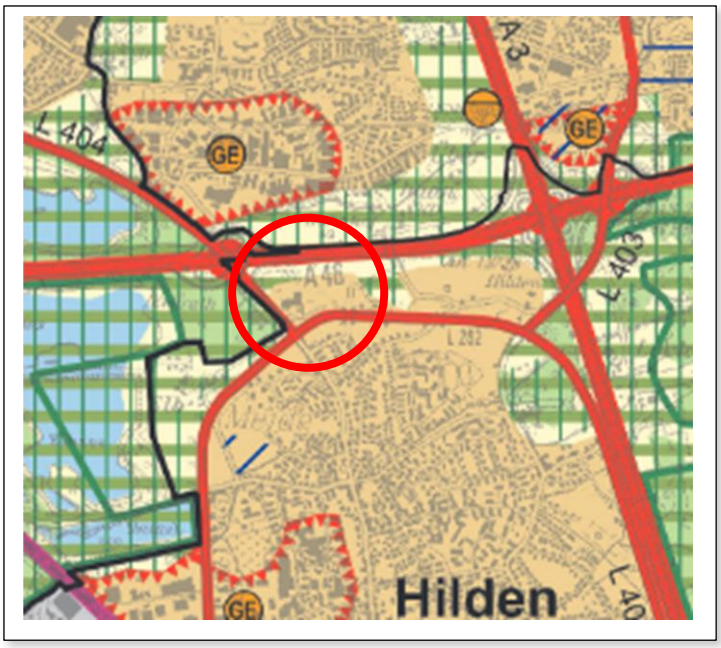
4 PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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.

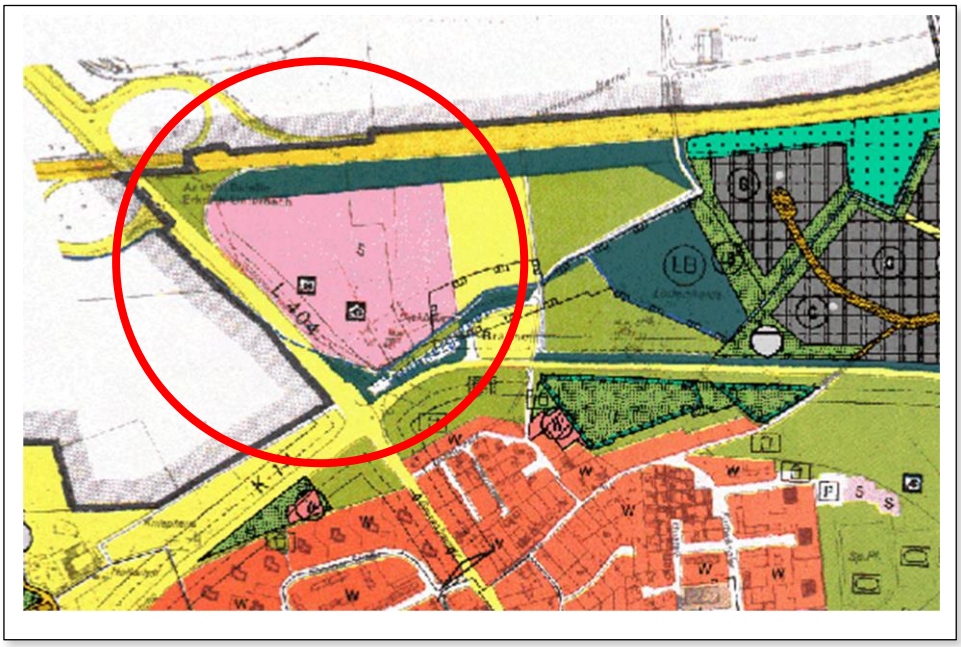
Darstellungen für Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr sind nördlich an das Plangebiet angrenzend mit der Bundesautobahn BAB 46 vorgenommen. Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen sind westlich an das Plangebiet angrenzend mit der Landesstraße L 404 (Gerresheimer Straße) dargestellt 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)

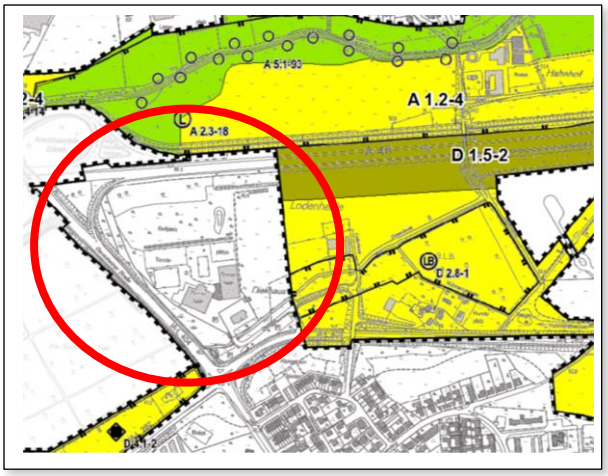
4.3 Landschaftsplan des Kreises Mettmann, Geschützte Biotope, BK-Biotope und Biotopverbund, Baumschutzsatzungen

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

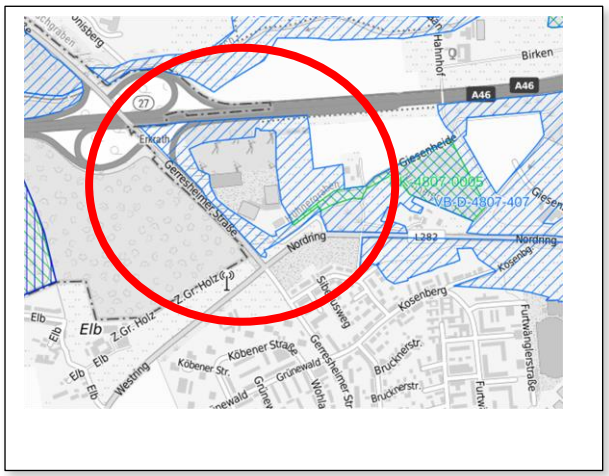
4.3.2 Geschützte Biotope, BK-Biotope und Biotopverbund

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

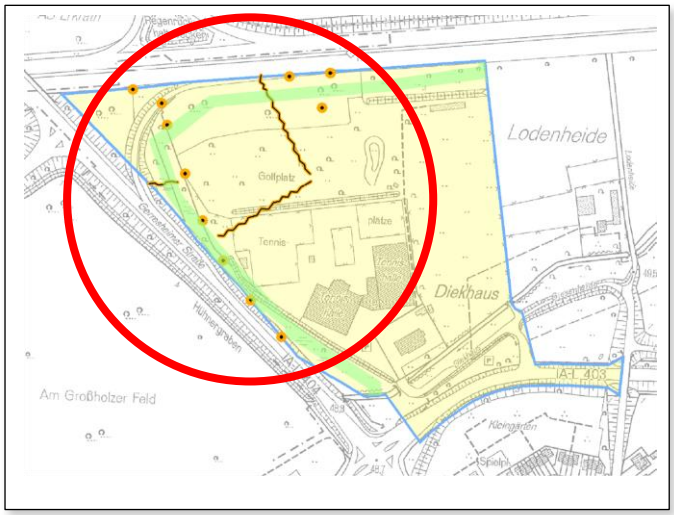
Weitere für den Vorhabenbereich planungsrelevante Fremdleitungen sind gemäß Abfrage bei den Leitungsauskunftsdiensten derzeit nicht bekannt.

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

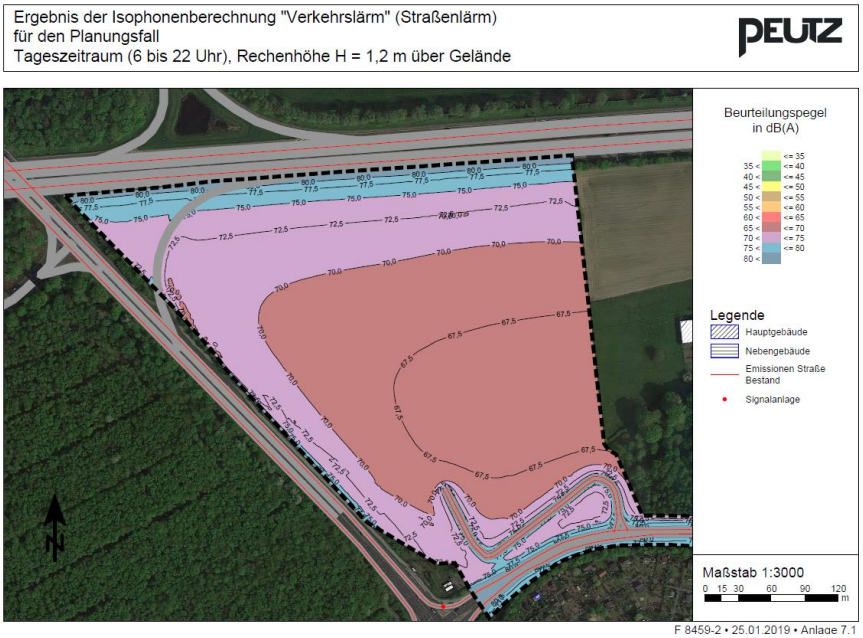
Fahrverkehr auf den Zufahrten zur Tennis- und Golfanlage sowie den südlich der Anlage bestehenden Stellplätzen festzustellen. Die Schallimmissionen durch Anlieferverkehr zum Gastronomiebetrieb und der Tennis- und Golfanlage dürfen als geringfügig in Bezug auf die Gesamtlärmsituation durch Kraftfahrzeuge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

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 Ballfangzaun 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.

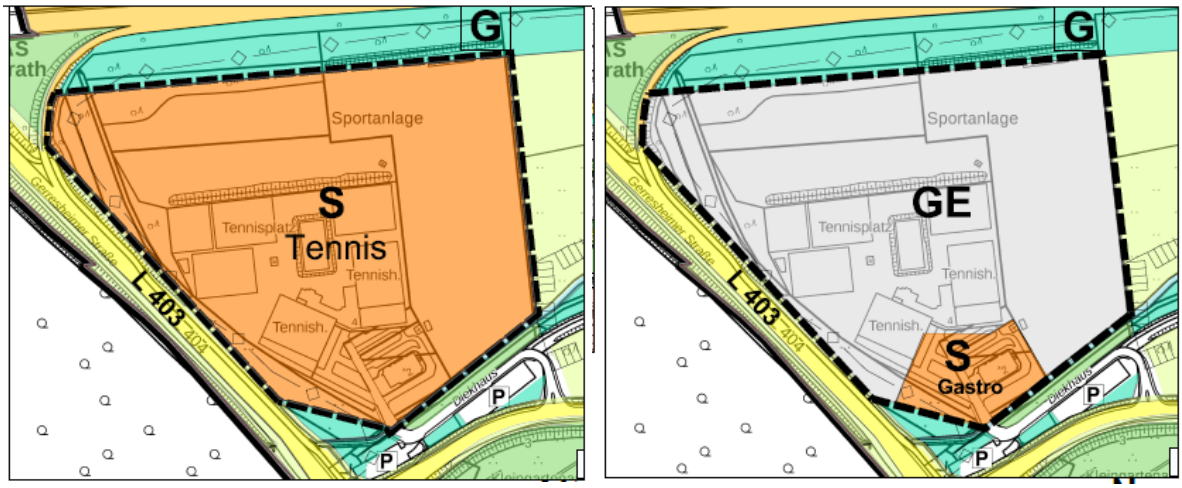
Für den identischen Darstellungsbereich ist mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden beabsichtigt, den Flächenbereich des heutigen Schnellrestaurants als Sonderbaufläche SO „Gastro“ darzustellen. Alle verbleibenden Flächen sollen als Flächen für Gewerbegebiete (GE) dargestellt 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

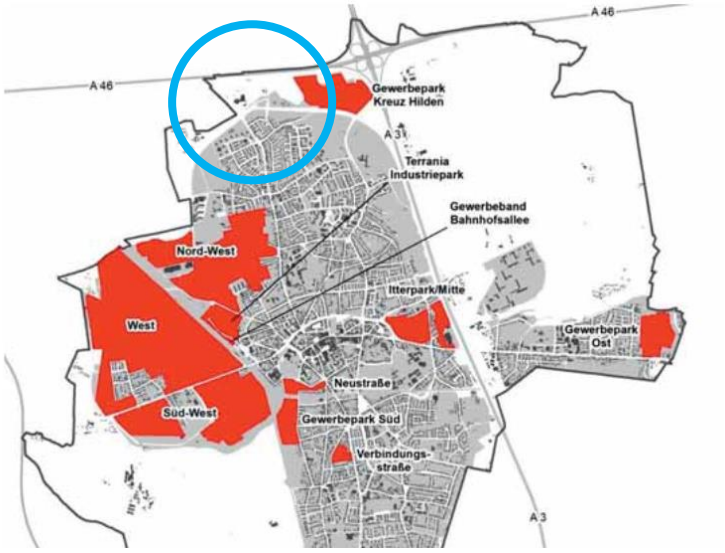
Durch die Aufgabe heutiger Nutzungen steht am Standortbereich eine ca. 6,5 ha große, für andere Nutzungen geeignete Fläche im Norden des Stadtraumes der Stadt Hilden potentiell zur Verfügung. Durch diese grundlegende Rahmenbedingung lassen sich städtebaulich wünschenswerte und notwendige Weiterentwicklungen 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 Geschäftsräume 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, Fassung 8/2020)

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 Erforder-

nisse 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“

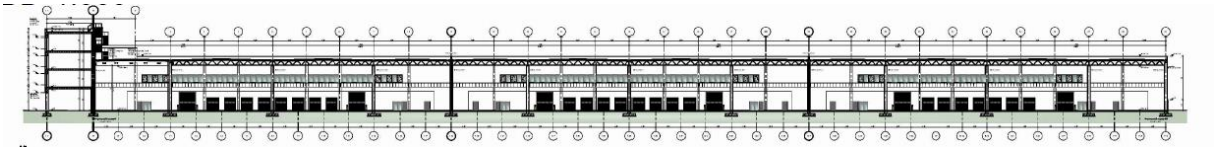


(Quelle: Planung Vorhabenträgerin LogProject I Hilden GmbH)

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 Gebäudes 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“

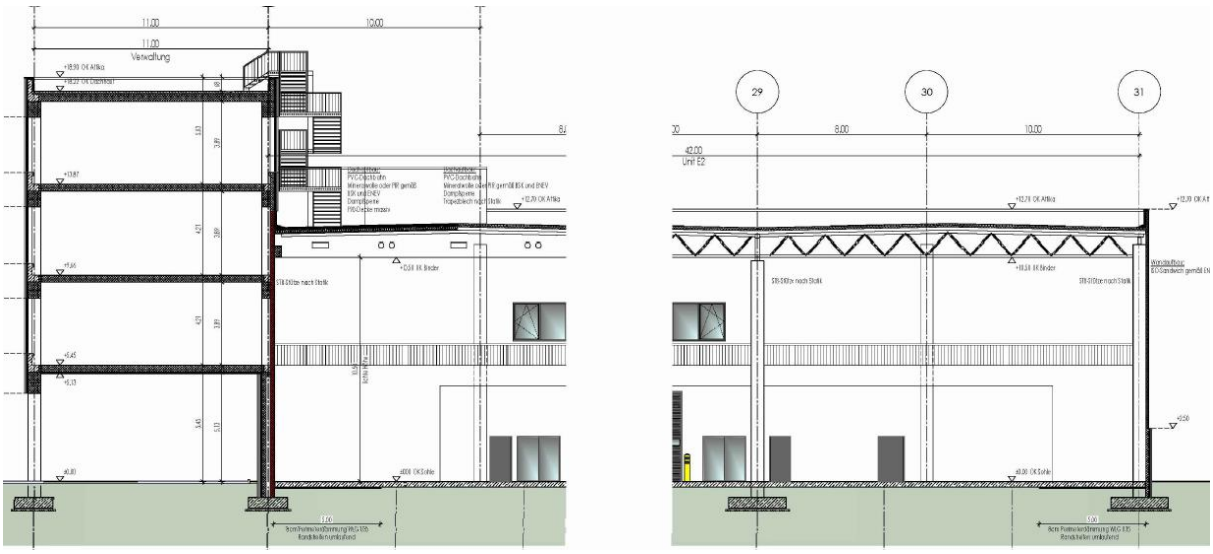


(Quelle: Planung Vorhabenträgerin LogProject I Hilden GmbH)

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 entsprechenden allgemeinen 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.

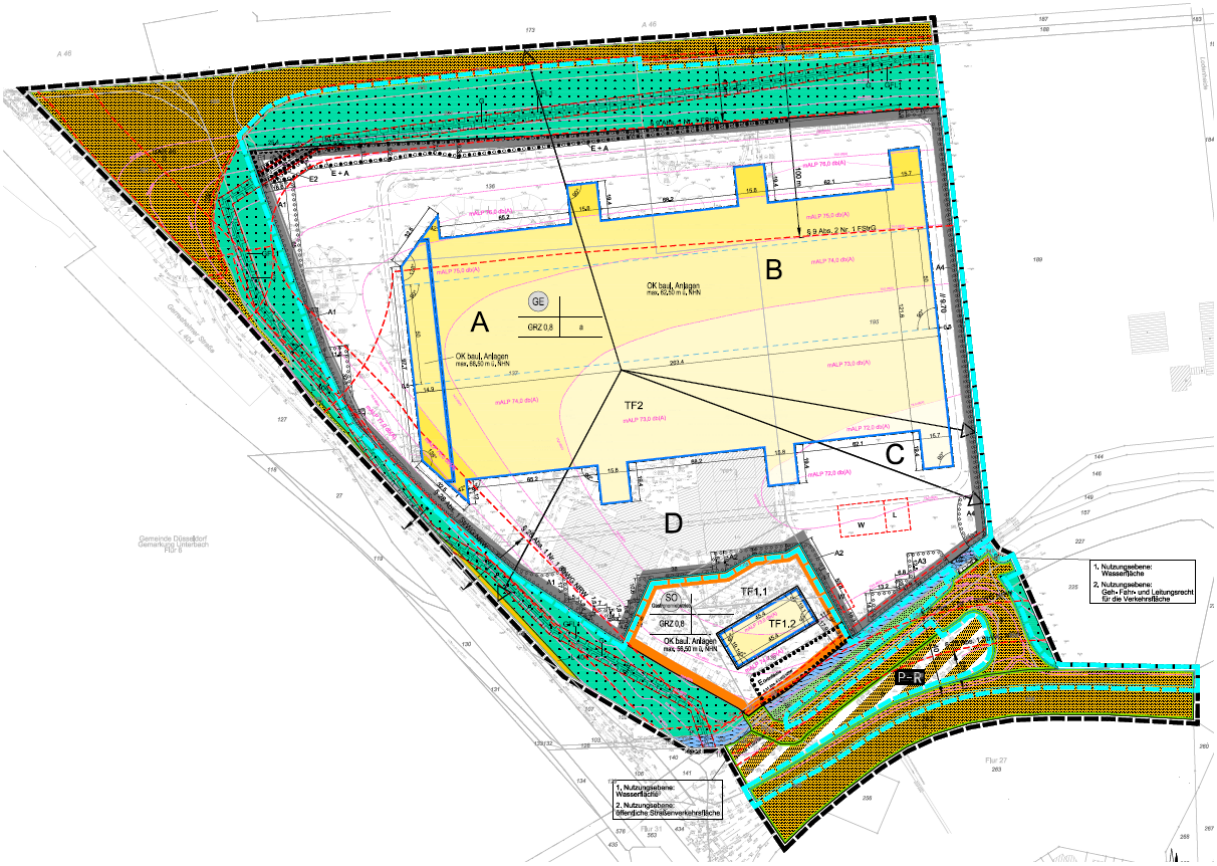
Das Gewerbegebiet wird zum Schutz benachbarter Gebiete analog dem Anhang (Abstandsliste 2007, Anhang 1) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBl. NW 283) in den zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Ziel ist es, nur solche Betriebe 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 vorgegebenen 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 beabsichtigte 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 Bauverbotszonen 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.

Die für diese Betrachtung maßgebenden Knoten Nordring/Gerresheimer Straße zeigen eine Verkehrssteigerung von 1,3 bis 2,1% (von 2015 bis 2018). Diese Zunahme bewegt sich durchweg in „normaler Höhe“. Für den Planungsraum wird eine stagnierende Tendenz der Verkehrszunahme dargelegt. Dazu wurde u.a. die Jahresauswertung von Dauerzählstellen im Bereich der A 46 AK Hilden für 2018 herangezogen. Dass an den Knotenpunkten im Bestand (die bereits sehr stark belastet sind) bis 2030 (zusätzlich zum Vorhaben) eine relevante Verkehrssteigerung stattfinden soll, ist nicht belegbar (Näherung an Sättigungspunkt). Das im Verkehrsgutachten dokumentierte Szenario für 2030 ist als Darstellung des Worst-Cases mit den höchsten Verkehrsmengen anzunehmen.

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.

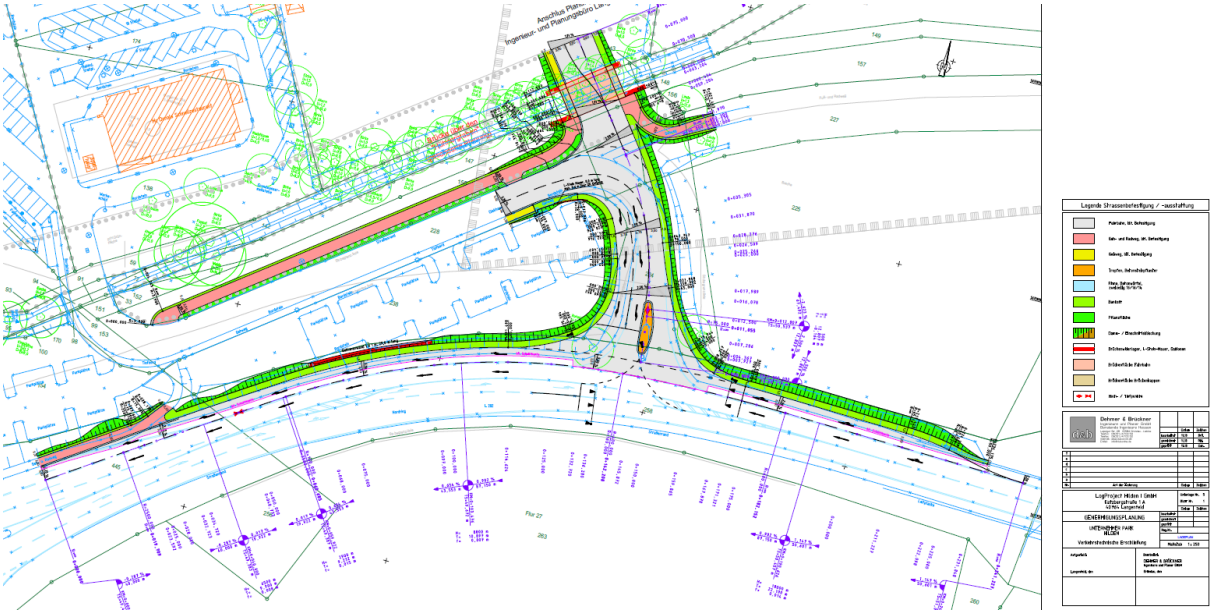
Diese vorrangigen Verkehrsbeziehungen lassen sich in den bestehenden Verkehrsverteilungen am Knoten Gerresheimer Straße/Nordring und auch am Knoten Nordring / Diekhaus beobachten.

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.

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.

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



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

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 zusätzlichen Verkehrsmengen, die durch den Gewerbepark entstehen, sind im Verkehrsgutachten benannt. Diese betragen insgesamt 1.654 Kfz/24h, mit einem SV-Anteil von 402 Fz/24h. Die Belastung der A 46 im Planungsbereich beträgt ca. 120.000 Kfz/24h. Ohne Umlegung von Verkehrsanteilen in andere Quell-Ziel Relationen außerhalb der A 46 würde der Gewerbepark 1,4 % des Gesamtverkehrsaufkommens der A 46 betragen. Dieser Wert liegt deutlich innerhalb normaler Toleranzen für prognostizierte Verkehrsmengen. Die Leistungsfähigkeiten für die BAB Aus- und Zufahrten „Erkrath Nord“ und „Erkrath Süd“ wurden berechnet. Im Verkehrsgutachten wird explizit auf die AS Erkrath Nord und Süd eingegangen und diesen eine ausreichende Leistungsfähigkeit attestiert. Für beide Knotenpunkte liegen ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven vor (keine Maßnahmen erforderlich).

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 den 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 (Planfeststel-

lung) 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~~ Gemäß der Klärungen mit dem Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßen NRW) wird über den Ausbau der Landesstraße Nr. 282 eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Hilden und dem Landesbetrieb Straßen NRW ~~abzuschließen sein wird~~ abgeschlossen werden. Die grundsätzliche Zustimmung durch den Landesbetrieb Straßen in Bezug auf den Umbau der Landesstraße liegt der Stadt Hilden vor. Das Ergebnis der Vereinbarung wird ~~sofern erforderlich Teil des Bebauungsplanes~~ gesondert zum Bebauungsplan umgesetzt und ist insofern nicht als Teil des VBP oder Durchführungsvertrag erforderlich.

~~Ebenfalls wird gemäß~~ Gemäß der bisherigen Erörterungen ~~erwartet, dass~~ werden die Ausbaumaßnahmen zur Umsetzung hoheitlich in vollem Umfang von der Stadt Hilden ~~als Verursacher zu tragen sind~~ übertragen. Die hierbei entstehenden Kosten und Folgekosten trägt in vollem Umfang die Vorhabenträgerin, nicht die Stadt Hilden. Gleiches gilt für die Kosten bzw. 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 Nutzungsspektrums 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 den 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 dem 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 den weiterführenden Empfehlungen zum Schutz siedlungsgebundener Arten (hier u.a.: Fledermäuse/Vögel) wird (auf Grund der in innerstädtischen Lagen aufgrund der stetig ungünstigeren Bedingungen für Lebensräume) für den Neubau von Gebäuden auf die Möglichkeit der „Fledermaus-freundlichen“ Bauweisen bzw. die Anbringung spezieller Quartierangebote für Fledermäuse als auch für Brutvögel hingewiesen. Auf die Beachtung zur Umsetzung dieser Bauweisen wird im Rahmen der Ausführungen im ASF explizit unter Benennung von Vorbildern und Vorgehensweisen hingewiesen. Auf die Umsetzung der Hinweise und Empfehlungen für eine Fledermaus und Brutvogel begünstigende Bauweise der Gebäude und Nebenanlagen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Kap. 6.3) wird von daher auch in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ explizit hingewiesen.

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 gebotene 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 Konzepts 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 „~~AmFlausenberg~~ An den Gölden“)

Die als Nachweis zur forstrechtlichen Kompensation als Erstaufforstung in Rede stehende Fläche befindet sich ca. ~~2 km südöstlich~~ 4 km südlich 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~~ bzw. der Eingriffsfläche. Die Fläche befindet sich südwestlich des Stadtzentrums, westlich des Siedlungsraumes Hilden-Süd und südlich der Itter an der Straße „An den Gölden“ unmittelbar nördlich der bestehenden Waldflächen am Wasserwerk Baumberg. Entlang der Waldkante sollen schmale Teilflächen, die derzeit ackerbaulich genutzt werden (Flurstücke 60, 172 (tlw.), 174 und 239 in der Gemarkung Hilden, Flur ~~9~~ 54), unter Berücksichtigung der vorhandenen ~~Wald-/ Gehölzstrukturen und einer querenden Leitung mit Schutzstreifen~~ Waldstruktur zu einem naturnahen, stufig ausgebauten Waldrand des Eichenmischwaldes entwickelt werden.

Die ca. ~~7.006~~ 5.820 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).~~Karnap-West“ (D 1.6-19); es gilt das Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Aufstellung eines aus dem rechtskräftigen oder aus dem in Neuaufstellung befindlichen und landesplanerisch abgestimmten Flächennutzungsplanes abgeleiteten Bebauungsplanes“.

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~~ An den Gölden“ ergibt sich mit ~~21.018~~ 23.280 ÖWE.

Die Sicherung der Maßnahmen zur Erstaufforstung erfolgt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. ~~in Verbindung mit dem Kauf~~ Die Flächen der beabsichtigten Aufforstungsflächen ~~durch die~~ sind im Eigentum und Besitz der Stadt Hilden. Die Stadt Hilden ~~klärt~~ hat im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die abschließende ~~die~~ Zulässigkeit der Erstaufforstung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz (Regionalforstamt Gummersbach) als zuständige Untere Forstbehörde bereits geklärt. Eine erforderliche gesonderte Genehmigung der Erstaufforstung wurde bereits erteilt ~~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 festgestellten landschaftsökologischen Defizits von insgesamt 100.724 ökologischen Wertpunkten kann in Kombination mit anderen Maßnahmen multifunktional geführt werden. Das festgestellte landschaftsökologische Aufwertungspotenzial der forstrechtlichen Maßnahme „An den Gölden“ kann auf Grund der Maßnahmenart (Herstellung von landschaftsökologisch erheblich positiv wirksamen Waldflächen) angerechnet werden. Die Aufwertung am Standort „~~Am Flausenberg~~ An den Gölden“ wurde mit ~~21.018~~ 23.280 ÖWE berechnet.

Damit ergibt sich ein verbleibendes landschaftsökologisches Kompensationserfordernis von ~~79.706~~ 77.444 ÖWE (100.724 ÖWE abzgl. ~~21.018~~ 23.280 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~~ 77.444 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 verschiedenen 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 Stadtwerken 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 verschiedenen 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 http://www.umwelt-online.de/regelwerk/bau/baugb/z11_1509.htm - a11(§ 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 neuen 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 angesprochenen 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 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 Aneinandergrenzens 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 dieser 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 der örtlichen Bebauung stellt eine gegebene, bestehende und gewachsene Gemengelage dar. 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.

In Bezug auf die Richtigkeit der sachgerechten Anwendung der Zwischenwertbildung in Gemengelagen und der Einzelfallbetrachtungen werden nachstehend nochmals dezidiert und im Detail die Sachzusammenhänge und die Randbedingungen, Herleitungen und Ergebnisses des Fachgutachtens dargelegt:

Die mit der vorliegenden Planung vorgenommene Bestimmung der lärmbezogenen Schutzwürdigkeit des benachbarten allgemeinen Wohngebiets (Immissionsorte 3 – 7) und reinen Wohngebiets (Immissionsorte 8 – 10) steht in Einklang mit geltendem Recht. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht der vorliegende Bebauungsplan die Immissionsrichtwerte in diesen Wohngebieten erhöht oder anhebt; vielmehr offenbart eine an Nr. 6.7 TA Lärm orientierte Bewertung der bestehenden Schutzwürdigkeiten dieser Wohngebiete einen gegenüber den Immissionsrichtwerten der Nr. 6.1 TA Lärm verminderten lärmbezogenen Schutzanspruch. Nur in diesem Sinne findet eine „Erhöhung“ oder „Anhebung“ der Immissionsrichtwerte statt.

Bei näherer Betrachtung ist festzustellen, dass bei der Bestimmung des gewerbelärmbezogenen Schutzanspruchs der benachbarten Wohnbebauung eine Zwischenwertbildung entsprechend Nr. 6.7 TA Lärm zunächst deshalb angezeigt ist, weil von einer bestehenden, gewachsenen Gemengelage auszugehen ist. So setzt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 204 vom 15.08.1992 im vorliegenden Plangebiet und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zu den genannten Wohngebieten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „SO Tennisanlage“ und „SO Golfübungsanlage“ fest, einschließlich verschiedener Nebenanlagen für Schank- und Speisewirtschaften. Der Bebauungsplan Nr. 204-1 in der Fassung vom 06.08.1993 setzt im südlichen Teilbereich der Flächen ein Sondergebiet „Gastronomiebetrieb“ fest, auf dessen Grundlage ein großes Schnellrestaurant mit Außengastronomie und Drive-in-Schalter genehmigt wurde und betreiben wird. Darüber hinaus lassen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 204-2 in der Fassung vom 15.01.2001 eine Nutzung als „Sport- und Freizeitzentrum“ zu mit Nebennutzungen (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Verkaufsraum und Verwaltungsgebäude) sowie ausnahmsweise weitere Nebennutzungen für gesundheitliche Zwecke, medizinische Bäder, Massagen, Heilgymnastik und Saunen. Zulässig (und auch tatsächlich errichtet) wurde zudem eine großflächige Stellplatzanlage, die den durch diese gewerblichen Nutzungen bedingten erheblichen Verkehr aufnimmt. Neben den Sport- und Freizeitnutzungen und dem Schnellrestaurant wurde zudem die Sandbar baurechtlich genehmigt.

Diese zulässigen und genehmigten Nutzungen im Bereich des vorliegenden Plangebiets verursachen seit über 25 Jahren (in rechtskonformer Weise) erhebliche Gewerbelärmimmissionen in den benachbarten allgemeinen und reinen Wohngebieten. Dabei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass diese Nutzungen ohne wirksame Immissionsbeschränkungen genehmigt worden sind. Dass in der akustischen Wahrnehmung vor Ort der vorherrschende Verkehrslärm von öffentlichen Straßen diesen vorhandenen Gewerbelärm zumindest in der Regel verdeckt, ändert nichts daran, dass die nach den Sondergebietsfestsetzungen im vorliegenden Plangebiet zulässigen, dort genehmigten und dort auch tatsächlich ausgeübten gewerblichen Nutzungen Lärmemissionen verursachen, die seit nunmehr über 25 Jahren auf die Nachbarschaft im Osten und Süden einwirkt. Aufgrund dessen weisen dort vorhandene Wohngebiete eine erhebliche Vorbelastung durch Gewerbelärm auf und wird durch die vorliegende Planung eine solche Konfliktlage nicht (erstmalig) geschaffen.

Darüber hinaus ist der gewerbelärmbezogene Schutzanspruch der benannten Wohnbebauung gegenüber den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 TA Lärm auch deshalb herabgesetzt, weil eine vorbestehende Gemengelage im Verhältnis zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB festzustellen ist, der sich bis in die unmittelbare Nachbarschaft der genannten Wohngebiete erstreckt. Es ist in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung anerkannt, dass Nr. 6.7 TA Lärm auf das Aneinandergrenzen von Wohngebieten und dem Außenbereich entsprechende Anwendung findet (vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 7. Juni 2019 – 8 B 36/18 –, juris; OVG NRW, Beschluss vom 6. Mai 2016 – 8 B 866/15 –, BauR 2016, 1760). Auch insofern ist von einer verminderten Schutzwürdigkeit der genannten Wohnbebauung auszugehen. Dabei ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass den betreffenden Wohngebieten von vorneherein dieser reduzierte Schutzanspruch zu eigen war, da sie an den planungsrechtlichen Außenbereich heran geplant und realisiert wurden.

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Nr. 6.7 TA Lärm wird auf den Stand der Lärmminderungstechnik verwiesen, der einzuhalten ist. Ein entsprechender Nachweis bei den lärmverursachenden Anlagen auf dem Vorhabengrundstück ist bereits Gegenstand der Planung und wird im Durchführungsvertrag gesichert. Darüber hinaus wird die lärmbezogene Schutzwürdigkeit der betroffenen Wohngebiete im Bebauungsplan durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen sowie insbesondere durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten gewahrt. Weiterhin kann sicher davon ausgegangen, dass das bestehende Schnellrestaurant im Plangebiet den Stand der Lärmminderungstechnik wahrt. Als Stand der Lärmminderungstechnik ist die Gesamtheit aller Maßnahmen zu bezeichnen, die zur Verminderung der Schallemissionen zur Verfügung stehen. Die Emissionsbegrenzung nach dem Stand der Technik ist eine der zentralen Vorsorgepflichten gemäß §5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG, die für jeden Einzelfall gesondert zu werten ist. Bei der Prüfung des Einzelfalls ist zur Bestimmung des Standes der Technik auch die Verhältnismäßigkeit zwischen Aufwand und Nutzen möglicher Maßnahmen zu berücksichtigen. Die technisch mögliche Umsetzbarkeit alleine ist nicht das Kriterium. Eine Maßnahme zur Lärmminderung darf nicht generell wirtschaftlich unvertretbar sein. Maßstab ist dabei aber der betreffende industrielle Sektor bzw. die Branche und nicht der individuelle Betreiber. Für die Beurteilung ist daher immer die konkrete Erfassung der Schallquellen und Bestimmung deren Auswirkungen auf die Immissionssituation im Umfeld erforderlich.

In der vorliegenden Situation wurden alle zukünftigen Schallquellen in der Prognose erfasst (für das SO Gewerbepark und das SO Gastronomiebetrieb). Auch wurden die jeweiligen Auswirkungen jeder Schallquelle auf die Immissionssituation im Umfeld ermittelt. Die Schallimmissionen werden durch Geräusche der LKW bestimmt. Dabei ist für die Verladungen eine schalltechnisch optimierte Ausführung der Ladebrücken (Torrandabdichtungen) bereits berücksichtigt. Die Fassaden und die Dächer tragen nur untergeordnet zum Gesamtpegel bei. Gleiches

gilt für RLT-Anlagen. Eine Verbesserung der Schalldämmwerte und leisere RLT-Anlagen, würden nicht zu relevant geringeren Schallimmissionen an den Immissionsorten führen und sind daher nicht verhältnismäßig. Die Nutzung wurde im Hinblick auf die südlichen Immissionsorte (WR) nachts schon überwiegend auf die abgeschirmte Nordseite verlagert. Zudem ist die Nachtnutzung stark eingeschränkt. Auf die Schallemissionen der LKW selber kann kein Einfluss genommen werden. In der Summe führt dies u.E. hier zu einer Einhaltung des Standes der Lärmminderungstechnik.

Schließlich erfolgte die „Erhöhung“ der Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte in den benachbarten Wohngebieten gegenüber den in Nr. 6.1 TA Lärm angegebenen Werten sehr moderat und zurückhaltend. So wurden für das südliche WA ein Tagwert von 57 dB(A) und ein Nachtwert von 42 dB(A) angesetzt, also Lärmpegel, die lediglich 2 dB(A) über den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete liegen. Für die Immissionsorte am Rande des südwestlich benachbarten WR wurde von einem Schutzanspruch in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts ausgegangen, also lediglich 5 dB(A) über den Immissionsrichtwerten für reine Wohngebiete. Letzteres entspricht unmittelbar der maßgeblichen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, wonach dem Schutzbedürfnis eines an den Außenbereich angrenzenden reinen Wohngebiets regel-mäßig dann genüge getan ist, wenn die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach Nr. 6.1 TA Lärm gewahrt sind (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 6. Mai 2016 – 8 B 866/15 –, BauR 2016, 1760) und erscheint auch deshalb angemessen, weil damit am Rand des reinen Wohngebiets trotz der Zwischenwertbildung noch das hohe Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebiets erreicht wird..

Die ermittelten Zwischenwerte bilden in sachgerechter Weise die seit über 25 Jahren bestehende Gemengelage zwischen Wohnen einerseits und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im vorliegenden Plangebiet andererseits ab und berücksichtigt dabei auch die Randlage zum Außenbereich. Die „Anhebung“ gegenüber den Immissionsrichtwerten der TA Lärm bleibt auch deutlich hinter dem arithmetischen Mittel im Verhältnis zum benachbarten gewerblich genutzten Bereich zurück und unterschreitet im Ergebnis deutlich (nämlich um mindestens 3 dB(A)) die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete, die darauf ausgelegt sind, dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse ohne besonderen passiven Schallschutz sicherzustellen.

Der mögliche Einwand, eine Zwischenwertbildung entsprechend Nr. 6.7 TA Lärm käme vorliegend nicht in Betracht, weil anstelle des bestehenden Sport- und Freizeitzentrums mit seinen verschiedenen Nebennutzungen nunmehr ein Gewerbegebiet geplant wird, in dem ein Unternehmerpark errichtet werden soll und dadurch eine völlig neue Konfliktlage geschaffen werde, geht gleich aus mehreren Gründen fehl: Zunächst verkennt dieser Ansatz den fortdauernden Bestand des Schnellrestaurants und seiner Gewerbelärmimmissionen. Zudem ist in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ohne Weiteres anerkannt, dass eine Zwischenwertbildung nach Nr. 6.7 TA Lärm grundsätzlich auch einer erstmaligen Planung und Realisierung von gewerblichen Anlagen zugrunde gelegt werden kann und auch bei einer Verschärfung eines vorbestehenden Lärmkonflikts in Betracht kommt. So hat es das OVG NRW nicht einmal erwogen, die Zwischenwertbildung für eine erstmalige Windparkplanung im Außenbereich unter dem von der Unteren Immissionsschutzbehörde angeführten Gesichtspunkt der erstmaligen Schaffung einer Lärmkonfliktlage in Zweifel zu ziehen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 17. Mai 2017 – 2 D 22/15.NE –, BauR 2017, 2103).

Darüber hinaus hat das BVerwG erst kürzlich noch einmal klargestellt, dass – anders als die Untere Immissionsschutzbehörde mit ihren Einwänden nahezulegen versucht – Zwischenwerte auch ohne weiteres dann zu bilden sind, wenn eine Verschärfung eines bestehenden Lärmkonflikts (selbstverständlich im Einklang mit dem Gebot der Rücksichtnahme) angedacht

ist (BVerwG, Beschluss vom 7. Juni 2019 – 8 B 36/18 –, juris, Rz. 6); Nr. 6.7 TA Lärm darf daher nicht dahin missverstanden werden, dass danach stets die tatsächlich bestehende Vorbelastung die Grenze der weiteren Anlagenplanung und -zulassung darstellt. Voraussetzung für die Zwischenwertbildung ist damit lediglich eine vorbestehende, gewachsene Gemengelage zwischen schutzwürdiger Wohnbebauung und Gebieten, in denen substantiell stärkere Gewerbelärmemissionen gestattet sind, also etwa Gewerbegebiete, entsprechende Sondergebiete oder auch dem planungsrechtlichen Außenbereich. Eine solche Gemengelage ist vorliegend ohne Zweifel gegeben.

Vor dem Hintergrund des rechtskonform ermittelten lärmbezogenen Schutzanspruchs der benachbarten Wohnbebauung erweist sich die Abwägung der gewerbelärmbezogenen Immissionsschutzbelange als sachgerecht. Dabei wird – entgegen der Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde – auch das planungsrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und das allgemeine Trennungsgebot gewahrt. Es trifft zu, dass die vorliegende Überplanung des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 204 grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet hätte, den Bereich des Sport- und Freizeitzentrums einer lärmimmissionsärmeren Nutzung zuzuführen, um so die bestehende Lärmkonfliktlage zu entlasten bzw. zu verbessern. Dies entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Hilden, die im vorliegenden Fall für die Ausweisung eines Gewerbegebiets und die Ansiedlung eines Unternehmerparks sprechen: u.a. für die dringend benötigte Bereitstellung gewerblich multifunktional nutzbarer Flächen im Stadtraum, die Inanspruchnahme von möglichst vorgenutzten, versiegelten Nutzflächen zur Zielerreichung und ein Konzept für ein flächensparendes gewerbliches Bauen durch Bündelung von Funktionseinheiten und Wandelbarkeit der Nutzflächen und -räume. Diese städtebaulichen Ziele stellen öffentliche Belange von erheblichem Gewicht dar. Die Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Hilden für nachhaltige gewerbliche Nutzflächen sind auch in der Prognose sehr stark planerisch begrenzt. Die Wandelbarkeit und Anpassungsfähigkeit heutiger ausgewiesener Gewerbegebiete stellt sich als sehr schwierig dar. Die Aufrechterhaltung einer moderaten Bereitstellung nutzbarer Flächen für Unternehmen und Betriebe ist nicht gegeben. Daher wird dem Ziel der Ansiedlung des Unternehmerparks letztlich der Vorzug vor dem städtebaulichen Interesse an einer Beseitigung oder zumindest materiellen Entschärfung der bestehenden Lärmkonfliktlage eingeräumt.

Dabei lässt sich die Stadt Hilden in Bezug auf die Bewältigung des hier angesprochenen Gewerbelärmkonflikts auch von folgenden Erwägungen leiten: In der schutzgutbezogenen Abwägung (Schutzgut Mensch) erscheinen die auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 204A zulässigen Gewerbelärmimmissionen für die betroffene Wohnbebauung in den benachbarten Wohngebieten insgesamt zumutbar. Dafür spricht neben der bestehenden Vorbelastung durch Gewerbelärm (ohne genehmigungsrechtlich verbindliche Beschränkungen) und der vorherrschenden städtebaulichen Gemengelage vor allem, dass die angesetzten Zwischenwerte sowohl im allgemeinen als auch im reinen Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse (auch in Außenwohnbereichen) gewährleisten.

Insbesondere ist durch die Planung sichergestellt, dass an allen dort betroffenen Immissionsorten die ebenfalls für dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse ausgelegten Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden (was einer Halbierung des Lärms entspricht); der Tagrichtwerte für ebenso dem Wohnen dienende Urbane Gebiete wird sogar um 6 dB(A) unterschritten. Zudem wird es zu keiner Verschlechterung der immissionsbezogenen Einwirkungen durch Gewerbelärm an den oben genannten Immissionsorten des WR und WA kommen.

Weiterhin ist maßgeblich zu berücksichtigen, dass die schutzgutbezogen zu betrachtenden Lärmeinwirkungen durch den heute bestehenden und auch zukünftig vorherrschenden Verkehrslärm, der von den unmittelbar angrenzenden Landesstraßen und der nahegelegenen Bundesautobahn ausgeht, in der Regel überdeckt wird. Daher lässt sich an den Immissionsorten der zukünftig zulässige Gewerbelärm, der in erster Linie ebenfalls aus Verkehrslärm bestehen wird, vor dem Hintergrund des „lauteren" Verkehrslärms von öffentlichen Straßen nicht differenzieren. Überdies ist in die Abwägung einzustellen, dass die Anordnung und Höhe der Bebauung des geplanten Gewerbegebiets teilweise zu einer Abschirmung von Verkehrslärm und zu einer Verbesserung der Lärmimmissionslage an verschiedenen Immissionsorten führen wird.

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 Vorhaben-

trägerin) 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. 0,58 ~~70~~ ha) wird die Stadt Hilden der Vorhabenträgerin eine Fläche im Bereich „~~Am Flausenberg~~ An den Gölden“ 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.

Die nach dem Offenlagebeschluss erfolgten Ergänzungen und Streichungen sind in roter Farbe gekennzeichnet

Stadt Hilden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A

und zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22

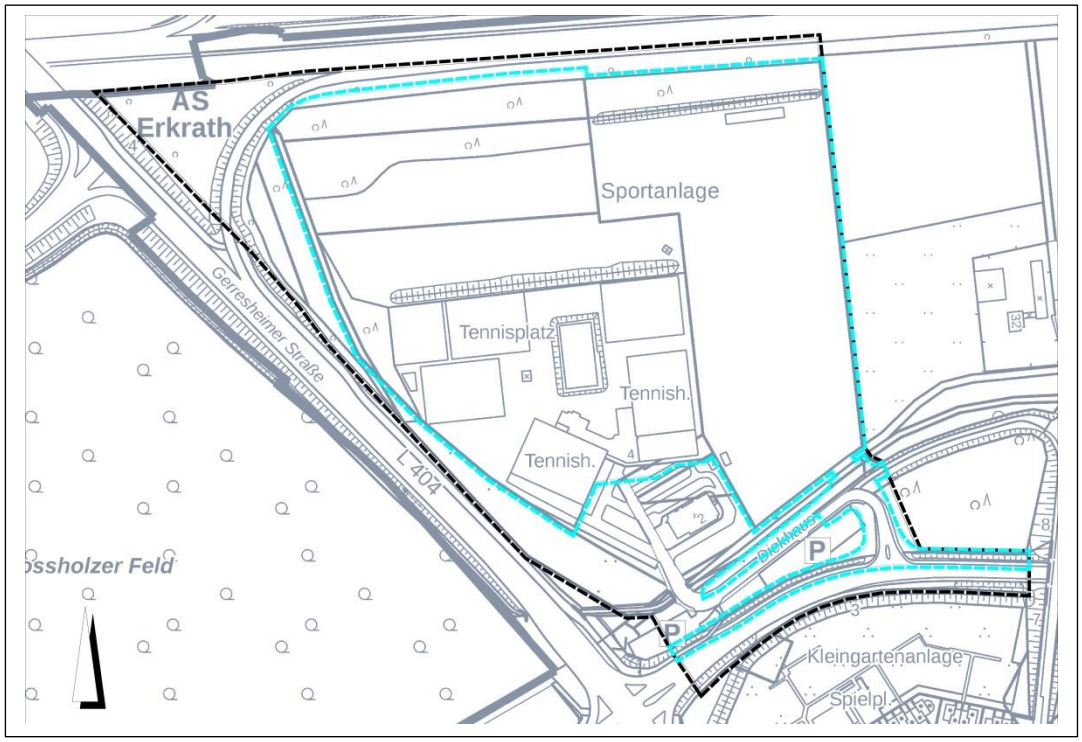
„Unternehmerpark Hildener Tor“

Begründung (Teil B)

Umweltbericht

mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag

Stand: 26.10.2020



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 VORAUSSICHTLICHE 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 39

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 ... 75
8.5 Externe Kompensationsmaßnahmen ... 76
8.5.1 Externe Kompensationsmaßnahme „Itter“ ... 76
8.5.2 Externe Kompensationsmaßnahme „~~Am Flausenberg~~ An den Gölden“ ... 78

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

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1 Untersuchungsraum Umweltbericht (o.M.) 2
Abbildung 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 204A, Entwurf 10/ 2019 (o.M.) 10
Abbildung 3 Bereich der Externen Kompensationsmaßnahme „Itter“ (o.M.) 77

Tabellenverzeichnis

Seite

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 71
Tabelle 8 Gesamtbilanz 75

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

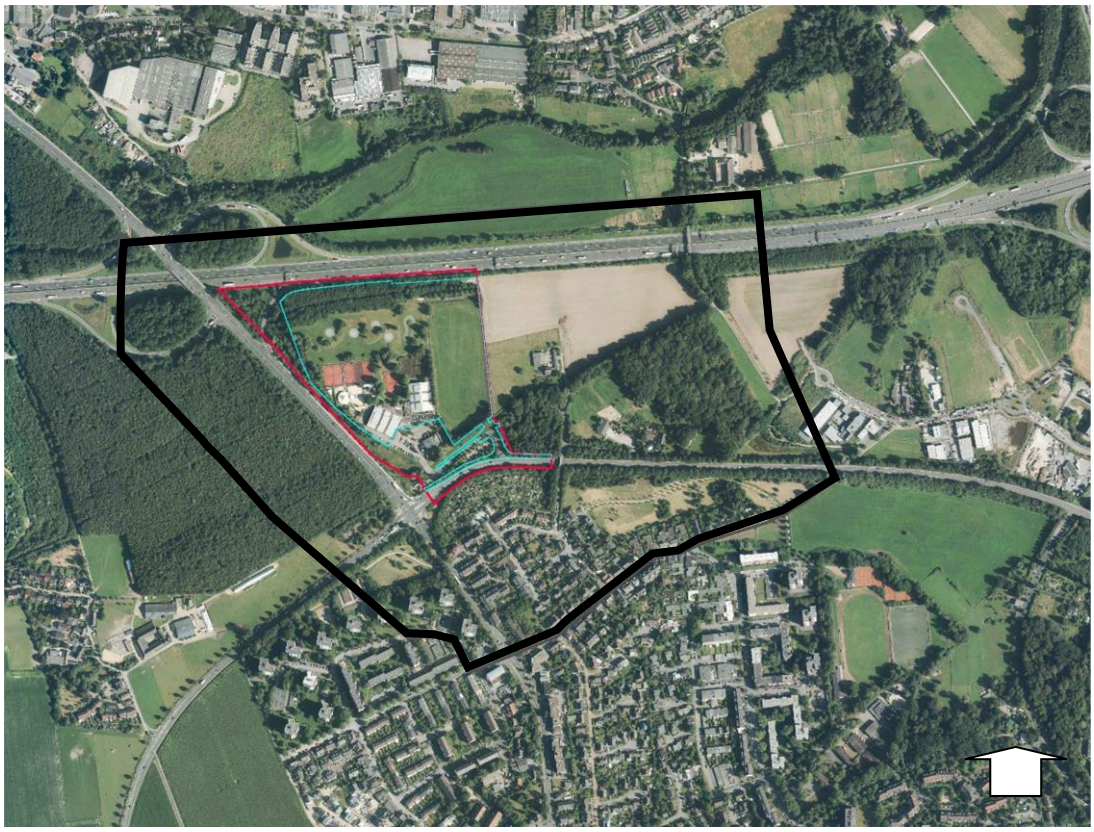
auf dem Gelände der heutigen TENNIS- UND GOLFRANCH BUNGERT, sondern auch die Fläche einer Imbiss-Kette (MCDONALD´S), die verkehrliche Anbindung an den Nordring mit benachbarten Flächen der Mitfahrerparkplätze sowie eine südöstlich rahmende Freifläche und das im Norden angrenzende Waldstück einschließlich 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 Schutz-

gebietskulisse 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;

Schutzgut	Indikatoren/ Funktionen	Bewertung
		verbal-argumentative Bewertung
Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	Biotopfunktion, Biotopverbundfunktion	Bedeutung als Lebensraum für Tiere und 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

Schutzgut	Indikatoren/ Funktionen	Bewertung
	Lebensraumfunktion / Leitstrukturen	Vorkommen von Gewässern und möglicher Randstreifen, Gewässergüte, Strukturgüte
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)

  - 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)

  - 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“)

  - weiter zulässig/ anwendbar:
    - Gebäude/ Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)
    -Nebenanlagen/ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 14 BauNVO)

- 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)
- 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)
- 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
- 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
- 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.)
- 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
- 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)
- 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

- 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

- 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“

- 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.)

- 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

- 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.)



- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: E $_{Grünfläche;}$ dauerhafter Erhalt
- 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
  - 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
  - Anbauverbotszone BAB 46 innerhalb 40 m Streifen / Anbaubeschränkung BAB 46 innerhalb 100 m Streifen (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn)
  - 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
  - Zufahrt von maximal 11,5 m zulässiger Breite nur zur nächst gelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Diekhaus)
- Private Grünfläche „Uferrandstreifen“
  - Anlage mit Gewässer fördernden Ansaaten/ Bepflanzungen; dauerhafter Erhalt; Nebenanlagen/ befestigte Aufenthaltsflächen sind unzulässig

- Wasserflächen
- Flächen für Wald
  - 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
  - Anbauverbotszone BAB 46 innerhalb 40 m Streifen / Anbaubeschränkung BAB 46 innerhalb 100 m Streifen (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn)
  - 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

- zeichnerisch: Schutzgut Mensch: Abgrenzung Lärmpegelbereiche (LPB) V (71-75 dB(A) und VI (76-80 dB(A)
- Schutzgut Tiere / Pflanzen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ erforderliche artbezogene Vermeidungsmaßnahmen, Baumschutzsatzung, Sicherung Zugang/ Uferrandstreifen Hühnergraben
- Schutzgut Boden / Wasser: Grundwasserstand, Bodendenkmale/ Bodenfunde, Kampfmittel, Erdbebenzone, Einbau sekundärer Baustoffe
- Schutzgut Sachgut: Waldabstände
- 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

lfd. Nr.	geplante Nutzung	Flächengröße (m²)	maximale Versiegelung (m²)
	○ öffentliche Straßenverkehrsflächen (Nordring) *(nachrichtliche Übernahme)*	1.654	---
3.	○ 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.	○ öffentliche Straßenverkehrsflächen *(nachrichtliche Übernahme)*	16.692	---
	○ 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 VORHABEN-BEZOGENEN 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	Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen durch

Schutzgut	Fachgesetze/ Verordnungen	Umweltziele
	div. BImSch-Verordn. Lärm: TA Lärm, DIN 18005/45691, VDI-Richtlinien (z.B. Freizeitlärm) Geruch, Luft: GIRL, TA Luft allgemein: Abstandserlass NRW, Seveso III/ KAS 18	Emissionen in Luft, Wasser und Boden (einschl. Vorbeugung): Luftverunreinigungen (Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen (elektromagnetische Felder) Festlegung von Immissionsrichtwerten und Luftschadstoffgrenzwerten
	§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

Schutzgut	Fachgesetze/ Verordnungen	Umweltziele
	§1a(2) BauGB §2(2) Nr. 2 und 6 ROG §3(1) BauO NRW	sparsamer Umgang mit Grund und Boden insbes. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Innenentwicklung/ 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

Schutzgut	Fachgesetze/ Verordnungen	Umweltziele
	§2 USchadG	Vermeidungsmaßnahmen, Schadensbegrenzungs-, Sanierungsmaßnahmen bei Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des WHG
	§1(6) Nr. 7a BauGB §2(2) Nr. 6 ROG	Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Aspekt Wasser in der 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

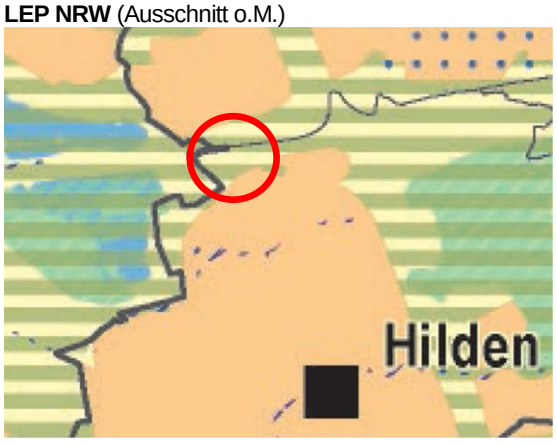
Schutzgut	Fachgesetze/ Verordnungen	Umweltziele
	§1(6) Nr. 8 -10 BauGB §§3 und 4 EEWärmeG	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter in der Bauleitplanung Berücksichtigung von Sachwerten, die durch die Bauleitplanung gesichert, geschaffen oder beeinträchtigt werden wie z.B. Land-/ Forstwirtschaft, Arbeitsplätze, Energieversorgung 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 KAS-18 BImSchG, BImSchV, Seveso III-Richtlinie, Abstandserlass NRW, Hazard-Check, KAS-18	Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind Berücksichtigung von Abständen zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten (z.B. Baugebiete mit Wohnanteilen oder öffentlicher Nutzung) im Rahmen der Bauleitplanung Erfassung von Umwelteinwirkungen, die die Folge von Unfällen/ Katastrophen sind, die von dem beabsichtigten Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist

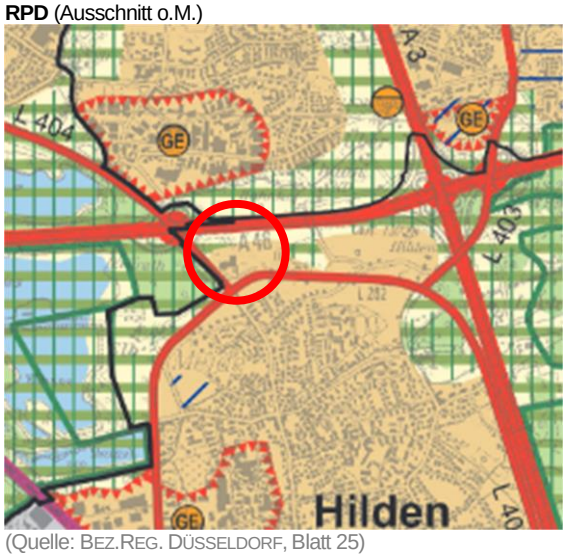
Die zuvor dargelegten Fachgesetze und Verordnungen schaffen den gesetzlichen Rahmen für die Ansiedlung eines Büro- und Gewerbeparks am nordwestlichen Ortsrand von Hilden außerhalb naturschutzfachlicher bzw. wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete unter Berücksichtigung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse (u.a. Schutz vor Geräuschen) auch mit Funktionen für den Naturhaushalt/ Kompensation, den Klimaschutz und das Landschafts-/ Ortsbild.

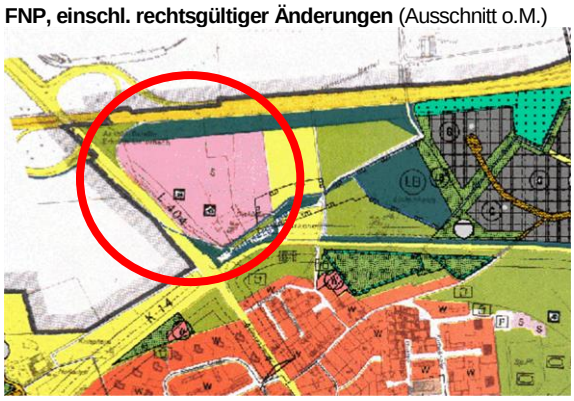
4.2 Darstellung der in einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und sonstige planungsrelevante Informationen

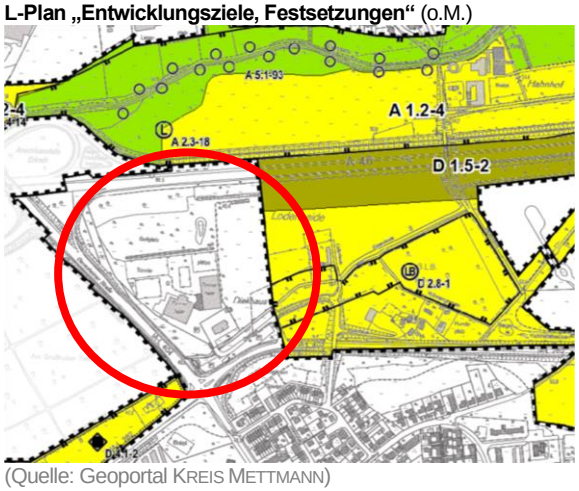
Die folgende Tabelle enthält eine Zusammenstellung der Inhalte der im Geltungsbereich des VEP bzw. VBP und U-Raum des Umweltberichts vorhandenen Fachpläne, Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Informationen.

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.*

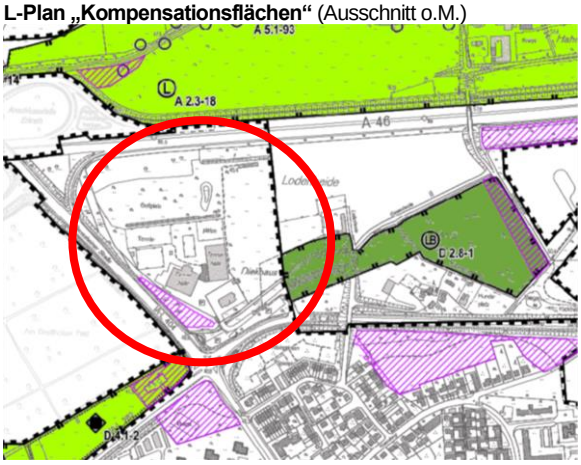
Geltungsbereich VBP bzw. VEP	**darüber hinausgehender Untersuchungsraum**
• flächige zeichnerische Festlegungen: Hilden als Mittelzentrum • Nachrichtliche Darstellungen: Lage innerhalb schmalem Freiraum in Überlagerung der Darstellung Grünzug zwischen Siedlungsraum im Norden (Erkrath) und Süden (Hilden)	
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	• Wohnbauflächen • Gewerbegebiet

Geltungsbereich VBP bzw. VEP	**darüber hinausgehender Untersuchungsraum**
• Grünflächen • Wasserfläche (Verlauf Hühnergraben) • Umgrenzung Geschützter Landschaftsbestandteil (nachrichtlich) *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)	• Grünflächen (u.a. mit Zweckbestimmung Spielplatz, Dauerkleingärten) • Flächen für die Forstwirtschaft • Flächen für die Landwirtschaft • 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: ○ 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 ○ sonstige Eintragung - 20 m bzw. 40 m Anbauverbotszonen und 40 m bzw. 100 m Anbaubeschränkungszonen entlang L 282, L 404 bzw. BAB 46 - Richtfunkverbindung ○ textliche Festsetzungen - im Bereich SO „Tennisanlage“: Ausstattung Gebäudefronten mit Dämmmaß 35-39 dB(A) (entspr. Fenster mit Schallschutzklasse 3	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: ○ 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 ○ 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

Geltungsbereich VBP bzw. VEP	**darüber hinausgehender Untersuchungsraum**
○ 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 • B-Plan 204, 1. Änderung“ (Rechtskraft Juli 1993); nur Bereich McDonald´s betreffend, jedoch kleinflächig Überschneidung mit VEP-Plangebiet: ○ Festsetzung SO „Gastronomiebetrieb“, GRZ 0,4; max. 2-geschossig, offene Bauweise ○ es gelten weiterhin die Festsetzungen/ Hinweise des Ur-Plans 204 • B-Plan 204, 2. vereinfachte Änderung (Rechtskraft Januar 2002) mit ergänzenden Festsetzungen: ○ 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 ○ 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. 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 • 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 innerhalb Geltungsbereich L-Plan Kreis Mettmann, Raumeinheit A (u.a. Erkrath) und D (u.a. Hilden) • Entwicklungsziele ○ 1.1 Erhaltung (grüne Flächeneinfärbung) A 1.1-15 Entwicklungsraum „Eselsbach mit Sedentaler-, Mahnerter- und Hühnerbach ○ 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“ ○ 1.5 Ausstattung (Immissionsschutz/ Klimaverbesserung) (olive Flächeneinfärbung) D 1.5-2 Entwicklungsraum „A 46 westlich Autobahnkreuz Hilden“ • Festsetzungen

Geltungsbereich VBP bzw. VEP	darüber hinausgehender Untersuchungsraum
Lage überwiegend außerhalb Geltungsbereich Landschaftsplan Kreis Mettmann: Betroffenheit für den Südosten des VBP und VBP • Entwicklungsziele ○ 1.2 Anreicherung (gelbe Flächeneinfärbung) A 1.2-4 Entwicklungsraum „Kolksbruch“ • Festsetzungen ○ Geschützter Landschaftsbestandteil D 2.8-1 „Wäldchen Lodenheide“ (ca. 5,2 ha) (GLB ragt randlich im Bereich Diekhaus in den Geltungsbereich VBP/ VEP) lediglich Darstellung von • Kompensationsflächen Fläche Nr. 3143 (Ausgleich für L 404 mit Ziel natürliche Entwicklung) (schraffierte Flächen) (Plangebiet VBP)	○ 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) ○ Geschützter Landschaftsbestandteil D 2.8-1 „Wäldchen Lodenheide“ (ca. 5,2 ha) ○ Erstaufforstungsverbot D 4.1-2 im LSG Düsseldorfer Stadtwald der nord-/ westlich U-Raum ist Bestandteil des Geltungsbereichs des L-Plans der Stadt Düsseldorf: • Entwicklungsziele ○ 103 - Wiederherstellung einer in ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder in ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft: Nr. 05 (Düsseldorfer Stadtwald) ○ 105 - Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas: Nr. 01 (entlang BAB 46 und Anschlussstelle) • Festsetzungen ○ Landschaftsschutzgebiete 202 020 „Unterbacher See, Elbsee, Menzelsee“ (LSG 4707-0029) (auch Bade-, Wassersportangebot)

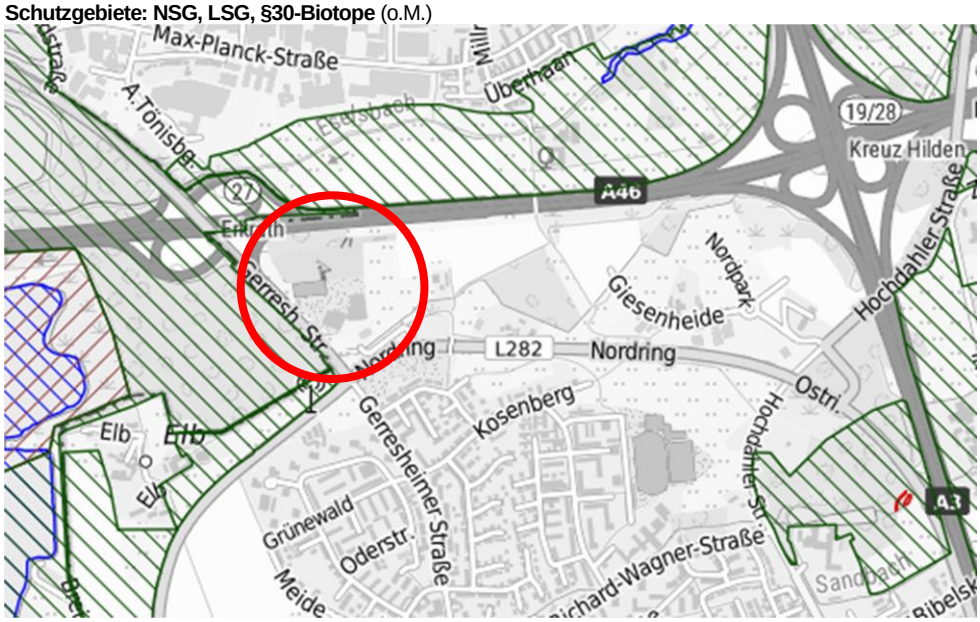
L-Plan „Kompensationsflächen“ (Ausschnitt o.M.)



(Quelle: Geoportal KREIS METTMANN)

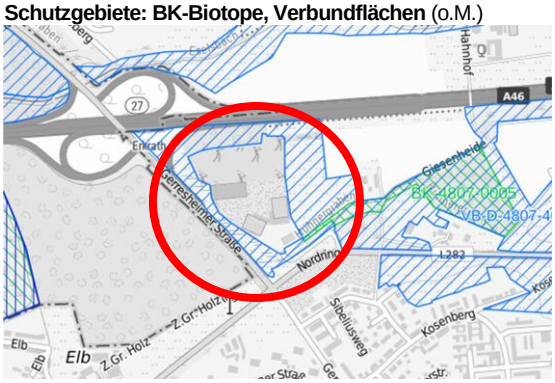
Schutzgebiete schutzwürdige Biotope Biotopverbund

Schutzgebiete: NSG, LSG, §30-Biotope (o.M.)



(Quelle: GEOPORTAL.NRW.DE)

•	•

Geltungsbereich VBP bzw. VEP	**darüber hinausgehender Untersuchungsraum**
• Geschützte Landschaftsbestandteile s. Ausschnitt L-Plan • Flächen im landesweiten Biotopkataster LANUV (hellgrün schraffierte Flächen in nebenstehender/ nachfolgender Abbildung ○ 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) ○ 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.	• 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 • Gesetzlich geschützte Biotope (blaue bzw. rote Umgrenzung in obiger Abbildung): nicht ausgewiesen • Flächen im landesweiten Biotopkataster LANUV (hellgrün schraffierte Flächen in nebenstehende Abbildung) ○ BK-4807-0005 „Wäldchen Lodenheide nördlich Hilden“ (s. Geltungsbereich) • Biotopverbund (blaue Senkrecht-Schraffur) ○ 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	

Geltungsbereich VBP bzw. VEP	darüber hinausgehender Untersuchungsraum

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)
- 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

- 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 Vermes-

sung (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 regel-

mäßig 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 wildlebender 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 Umweltberichts 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:

  - 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)
  - 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)

In den weiterführenden Empfehlungen zum Schutz siedlungsgebundener Arten (hier u.a.: Fledermäuse/Vögel) wird (auf Grund der in innerstädtischen Lagen aufgrund der stetig ungünstigeren Bedingungen für Lebensräume) für den Neubau von Gebäuden auf die Möglichkeit der „Fledermaus-freundlichen“ Bauweisen bzw. die Anbringung spezieller Quartierangebote für Fledermäuse als auch für Brutvögel hingewiesen. Auf die Beachtung zur Umsetzung dieser Bauweisen wird im Rahmen der Ausführungen im ASF explizit unter Benennung von Vorbildern und Vorgehensweisen hingewiesen.

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.

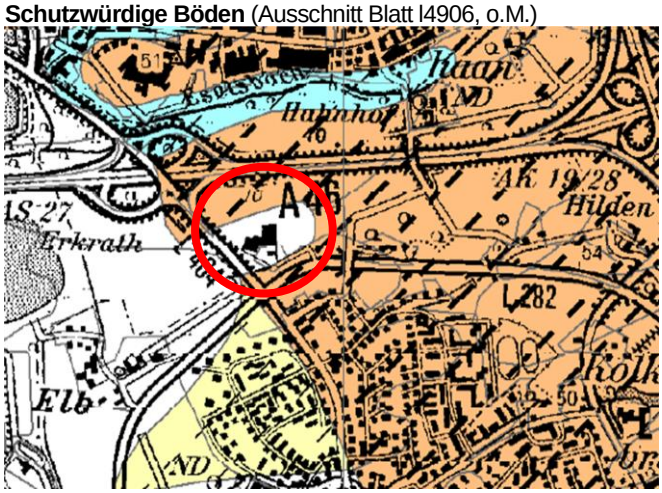
Die stark sandigen Lehmböden aus Hochflutlehm weisen aufgrund des höheren Schluffanteils über eine mittlere Sorptionsfähigkeit, Wasserdurchlässigkeit und nutzbare Wasserkapazität. Die Bodenwertzahlen der empfindlich gegenüber Bodendruck reagierenden Substrate schwanken zwischen 40 und 55. Südlich des 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

- 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.

<u>Vorbelastungen</u>

keine Relevanz

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

keine Relevanz

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung (insbes. während Bau- und Betriebsphase)

- Errichtung einer zusätzlichen Querung des 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)

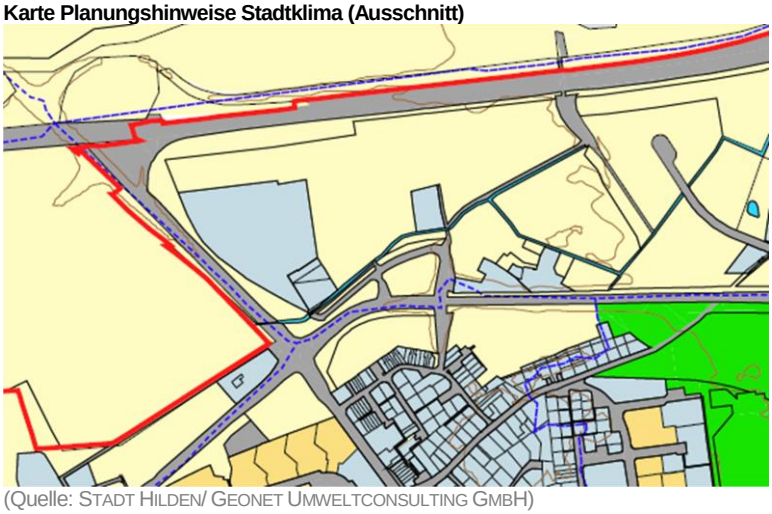
Basisszenario (Ausprägung, Bewertung)

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.).

<u>Vorbelastungen</u>

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 Nie-

derschläge, 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 Abfälle 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 Landesforstgesetzes 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“:

  - 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
  - Stellplatzbegrünung
  - Dach- und Fassadenbegrünung
  - 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)

  - 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

- 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	2	3	4	5	6	7		
Code	Biotoptyp (LANUV-Code)	Fläche / m²	Grund-wert P	Gesamtkorrek-turfaktor	Gesamtwert (Sp 4 + Sp 5)	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%, gerin-	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
	ges-mittleres Baumholz (Auffors-tung/ 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 Gewerbeparks (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~~ An den Gölden“).

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)

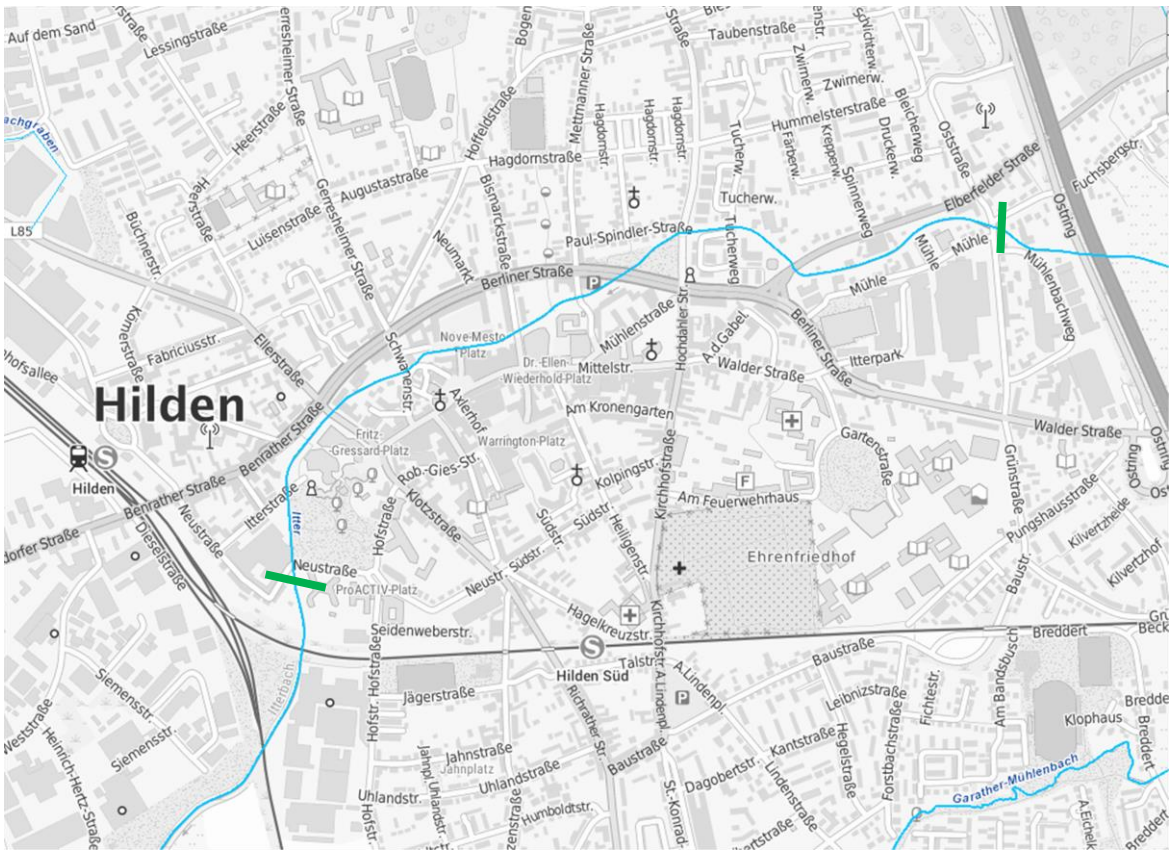
Die Maßnahmen werden in einer Breite von 10 m – 25 m umgesetzt und umfassen eine Gesamtfläche von ca. 2,60 ha.

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~~ An den Gölden“

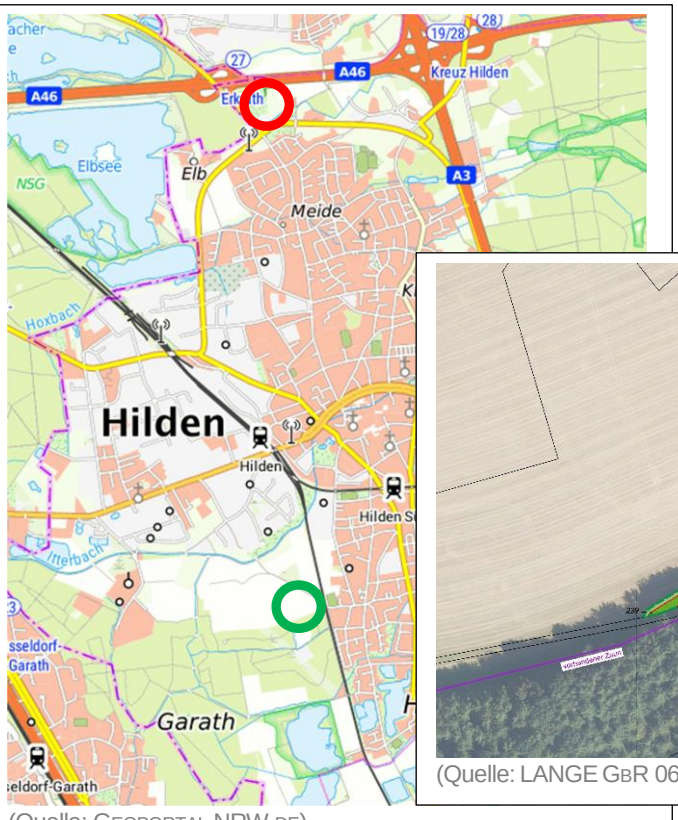
Die in Rede stehende Fläche „~~Am Flausenberg~~ An den Gölden“ befindet sich ca. ~~2 km südöstlich~~ 4 km südlich des geplanten Gewerbeparks, d.h. der Eingriffsfläche, ~~zwischen östlichen Rand des Hildener Siedlungsbereichs und der L 403/ BAB 3~~ im südwestlichen, durch Landwirtschafts- und Waldflächen geprägten Außenbereich von Hilden.

Die derzeit als ~~Grünland~~ Ackerfläche genutzten Flurstücke ~~43 und 387~~ 172 (tlw.), 174 und 239 in der Gemarkung Hilden, Flur ~~9~~ 54, sollen ~~unter Berücksichtigung vorhandener Wald-/ Gehölzstrukturen und einer querenden Leitung mit Schutzstreifen zu einem Eichenmischwald~~ zu einem naturnahen, stufig ausgebauten Waldrand entwickelt werden. Die unmittelbar südlich anschließenden „Wälder bei Garath“ (von weitgehend ausgebauten Bächen durchflossener Waldkomplex bestehend aus Eichen-Hainbuchenwäldern mit eingestreuten Buchen-, Kiefern- und Fichtenparzellen) sind als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt (LSG-4807-0007 Hilden-Südwest) und als Biotopverbundfläche Besonderer Bedeutung (VB-D-4807-010) ausgewiesen.

Die geplante Maßnahmenfläche als südliche Teilfläche größerer Ackerschläge liegt außerhalb von naturschutzfachlichen Schutzgebieten, jedoch innerhalb der weiteren Schutzzone IIIA des geplanten Wasserschutzgebiets „Hilden-Karnap“.

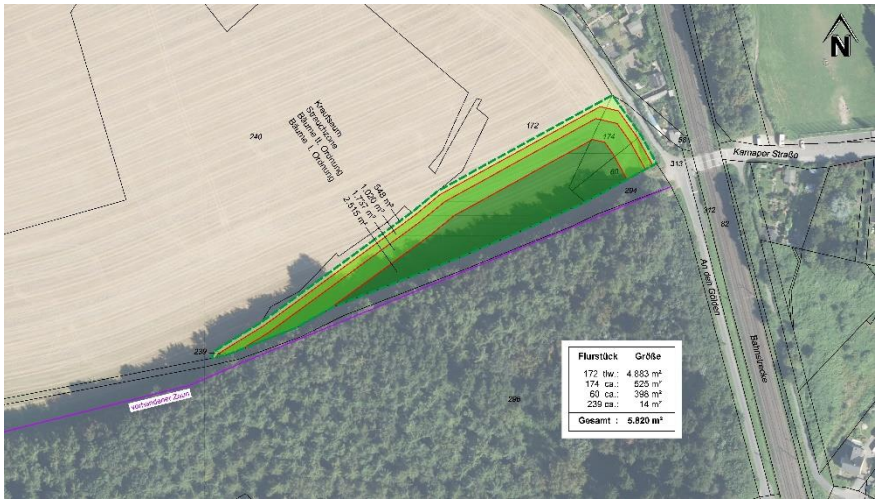
Die ca. ~~7.006~~ 5.820 m² große Fläche ~~ist als „Dauergrünland“ klassifiziert und~~ liegt gemäß Landschaftsplan Kreis Mettmann im „Entwicklungsraum ~~zwischen Weg Flausenberg und dem Ostring“ (D 1.1-14), innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hildener Stadtwald/ Itter“ (D 2.3-6; LSG-4807-0010~~ Karnap-West“ (D 1.6-19); es gilt das Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Aufstellung eines aus dem rechtskräftigen oder aus dem in Neuaufstellung befindlichen und landesplanerisch abgestimmten Flächennutzungsplanes abgeleiteten Bebauungsplanes“.

Abbildung 4 Externe Kompensationsmaßnahme „~~Am Flausenberg~~ An den Gölden“ (o.M.)



(Quelle: GEOPORTAL.NRW.DE)

(Lage des Flächenbereiches der Kompensationsmaßnahme: grün-farbener Kreis;
Lage der Eingriffsflächen (VEP 204A/VEP 22): rot-farbener Kreis;



(Quelle: LANGE GBR 06/ 2020)

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:

Auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Teilfläche unmittelbar angrenzend an eine bestehende größere Waldfläche ist westlich des Weges „An den Gölden“ beabsichtigt auf einer Länge von ca. 230 m und einer mittleren Breite von ca. 20-35 m einen naturnahen und stufig aufgebauten Waldrand zu begründen. Aus der Länge und Breite der bandförmigen Aufforstung ergibt sich eine Fläche von ca. 5.820 m².

Der vorgesehene Waldrand befindet sich in Nordexposition. Feldseitig soll in der Randzone zunächst ein etwa 2 m breiter Krautsaum verbleiben. Der Krautsaum ist zum angrenzenden Acker durch Grenzpfähle (Eiche, gespalten, H=160 cm, alle 7,5 m) dauerhaft zu sichern.

An den Krautsaum schließen drei bis fünf Pflanzreihen mit Gehölzen verschiedenen Straucharten und anschließend vier bis sechs Pflanzreihen mit Baumarten II. Ordnung an. Daran anschließend ergeben sich weitere Pflanzreihen mit Baumarten I. Ordnung bis zur südlichen Flurstückgrenze bzw. dem bestehenden Wald. Durch die vorgesehene Abfolge Krautsaum – Strauchzone - Baumzone wird ein stufiger Vegetationsaufbau des Waldrandes erreicht.

Der Pflanzverband in der an den Krautsaum anschließenden, ca. 3 (-5) m breiten Strauchzone beträgt durchgehend 1,5 x 1,5 m in versetztem Verband. Als Pflanzqualität bei der Begründung des Waldrandes ist einheitlich Forstware vorgesehen (Pflanzenqualität 60-80 cm, o.B.). In der anschließenden Baumzone mit Bäumen II. Ordnung und der mit Bäumen I. Ordnung ist ein Reihenabstand von 2,0 m vorgesehen und ein Pflanzabstand 1,0 m ebenfalls im versetzten Verband bei gleicher Pflanzenqualität beabsichtigt.

In der Strauchzone werden zu gleichen Anteilen die Straucharten Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schlehe und Weißdorn gepflanzt. Hierbei wird eine gruppenweise Mischung der Straucharten vorgesehen. Eine Gruppe wird durch 6 bis 10 Pflanzen einer Strauchart gebildet. Der Pflanzenbedarf in der Strauchzone umfasst je Art ca. 130 Stck. (in Summe: ca. 650 Stck. Sträucher).

In der anschließenden vier- bis sechsreihigen Baumzone II. Ordnung, die in Teilen im bestehenden Trauf des vorhandenen angrenzenden Waldes gepflanzt wird, sind als Baumarten II. Ordnung zu 65 % die schattentolerante Hainbuche und daneben die Arten Vogelkirsche zu 20 % Anteil und Eberesche zu 15 % vorgesehen. Die Vogelkirsche und die Eberesche werden in den lichteren Bereichen in Kleingruppen von jeweils 3 Stck. in den Hainbuchengrundbestand mit eingebracht. In der Baumzone mit Bäumen I. Ordnung sind Stieleiche zu 75 % Anteil und Rotbuche zu 20 % Anteil in Orientierung zum bestehenden Waldrand vorgesehen. Am Südrand der Flächen werden im bestehenden Trauf des vorhandenen angrenzenden Waldes mit 5 % Anteil truppweise Hainbuche eingemischt.

Der Pflanzenbedarf in der Baumzone des Waldrandes (Bäume II Ordnung) umfasst in Summe ca. 1.200 Stck. Bäume II. Ordnung. Davon sind ca. 780 Stck. Hainbuche, ca. 240 Stck. Vogelkirsche und ca. 180 Stck. Eberesche zu pflanzen. Der Bedarf in der Baumzone mit Bäumen I. Ordnung umfasst in Summe ca. 2.020 Stck. Bäume I. Ordnung. Davon sind ca. 1.520 Stck. Stieleiche, ca. 400 Stck. Rotbuche und ca. 100 Stck. Hainbuche zu pflanzen.

Der Gesamtpflanzenbedarf der Aufforstung umfasst (mit ca. 650 Stck. Sträuchern, ca. 1.300 Stck. Bäumen II. Ordnung und ca. 2.920 Stck. Bäumen II. Ordnung) entsprechend ca. 3.870 Stck. Sträucher und Bäume.

Pflege- und Entwicklungskonzept:

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 Entwicklung der Aufforstungsfläche endet mit der Feststellung der gesicherten Kultur.

~~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 ~~Der~~ ca. 0,58 ~~70~~ ha umfassende Waldrandentwicklung ~~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.

Die Maßnahme dient multifunktional auch dem Ausgleich ~~sowohl den forstrechtlichen Ausgleich nach LfoG (als Erstaufforstungsfläche) als auch~~ im Sinne des LNatSchG NW durch das landschaftsökologische Aufwertungspotential.

Das Aufwertungspotenzial gemäß der Methodik des LANUV ermittelt sich wie folgt:

~~Intensivgrünland~~ Acker (Code 3.1 / HA,aci) Wert 2 ~~3.4 / EA, xd2) Wert 3~~⇨

Waldrand mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen 90-100%,

Jungwuchs bis Stangenholz, mittel bis schlecht ausgeprägt (6.4 / ~~AB~~ AV100, ta3-5,m),

Wert 6

Aufwertungspotenzial der Fläche: 4 ~~3~~ Wertpunkte

5.820 ~~7.006~~ (Fläche in m²) x 4 ~~3~~ (Aufwertungspotenzial) = **23.280 ~~21.018~~** Ökologische Werteinheiten

Das Aufwertungspotenzial der Maßnahme „~~Am Flausenberg~~ An den Gölden“ ergibt somit 23.280 ~~21.108~~ ÖWE.

Tabelle 9 Gesamtbilanz externer Kompensationsmaßnahmen

Bezeichnung	**Aufwertungspotenzial (ÖWE)**
Kompensationsmaßnahmen „Itter“	77.444 ~~79.706~~
Kompensationsmaßnahmen „~~Am Flausenberg~~ An den Gölden“	*23.280 ~~21.018~~*
Zwischensumme erbrachte Kompensation	*201.448*
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. 0,58 ~~7~~ ha großen ~~Grünland~~ Ackerlandfläche Bereich ~~des Flausenbergs~~ „An den Gölden“ 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

26. Oktober 2020

Die nach dem Offenlagebeschluss erfolgten Ergänzungen und Streichungen sind in roter Farbe gekennzeichnet.

Textliche Festsetzungen Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(- SATZUNGBESCHLUSS -)

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.

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:

Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'w_{,ges}$) 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 und für Dachbegrünungen die Pflanzen und Qualitäten der textlichen Festsetzungen 6.1.7 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 m^2. 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 ~~79.706~~ 77.444 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~~ 77.444 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 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. 1.100 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)

B. Aufwertung von Teilflächen durch Erstaufforstung auf einer Größe von ca. ~~7.006~~ 5.820 m² im Stadtgebiet der Stadt Hilden im Bereich „~~Am Flausenberg~~ An den Gölden“: Gemarkung Hilden (3431), Flur ~~9~~ 54, Flurstücke ~~43 tlw. und 387 tlw.~~ 60, 172 tlw., 174 und 239 mit einem Aufwertungspotential von ~~21.018~~ 23.280 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~~ 5.820 m² im Stadtgebiet der Stadt Hilden im Bereich „~~Am Flausenberg~~ An den Gölden“ vorgesehen: Gemarkung Hilden (3431), Flur ~~9~~ 54, Flurstücke ~~43 tlw. und 387 tlw.~~ 60, 172 tlw., 174 und 239.

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 nachfolgenden 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 nachfolgenden 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.
Auf die Umsetzung der Hinweise und Empfehlungen für eine Fledermäuse und Brutvögel begünstigende Bauweise der Gebäude und Nebenanlagen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Kap. 6.3) wird explizit hingewiesen.

(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.

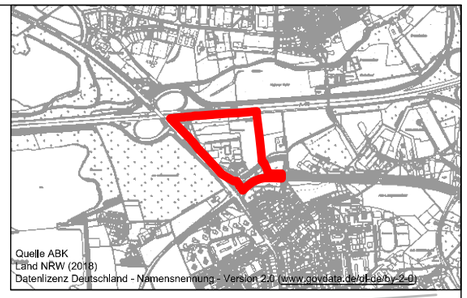
(9) **Bezugspunkt im Höhensystem**
Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 204A / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 festgesetzten und in der Plangrundlage angegebenen Höhen beziehen sich auf das Höhensystem DHHN 2016 und liegen als m ü. NHN vor.
Als Höhenanschluss ist angegeben: Gerresheimer 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. 68.50 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 / K 24 — Landesstraße (ö = öffentlich)
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P+R — Zweckbestimmung: 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: Oktober 2020

Hilden