

Der Bürgermeister

Hilden, den 29.01.2010

AZ.: IV/61.1_BPlan 256 (VEP Nr.14)



Hilden

WP 09-14 SV 61/027

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 256 (VEP Nr. 14) für den Bereich Niedenstraße/
Eichenstraße:
Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	24.02.2010			
Rat der Stadt Hilden	17.03.2010			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 27.11.2009

Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde in Bezug auf den Altstandort auf den Flurstücken 674 und 677 werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, einen Hinweis zur Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde am baurechtlichen Genehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

Nach den Ergebnisse der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet der Altstandort (Key-Fläche 64609 Hi) mit den ehemaligen Nutzungen der Branchen Spedition, Tankstelle, Kfz-Reparatur oder Handel mit festen Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen. Daher besteht ein Altlasten-Anfangsverdacht.

Die Bitte des Kreisgesundheitsamtes, um präzise Festsetzung der Gebietsausweisung WA oder WR und um die Beschreibung der umgebenden Bebauung wird Folge geleistet. Sie ist im Entwurf zum Bebauungsplan (als WA) und in der Begründung ohnehin enthalten.

Die Hinweise des Umweltamtes, Untere Wasserbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Sie enthalten keine Anregungen.

Das Planungsamt (Untere Landschaftsbehörde) weist darauf hin, dass der Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung beigefügt werden sollte, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Dazu wird folgende Anregung gemacht: „Schutzgut Tiere: Der Unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten nicht bekannt. Nach hiesiger Auffassung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der LFB (Landschaftspflegerische Fachbeitrag) oder Umweltbericht sollte aber eine diesbezügliche Stellungnahme enthalten.“

Diese Anregungen werden aufgenommen: der LFB, der der Begründung zum Bebauungsplan beiliegt, enthält eine Eingriffsbilanzierung und zum Thema „Schutzgut Tiere“ die Empfehlung, noch im Bebauungsplanverfahren eine faunistische Grobabschätzung durch einen Gutachter durchführen zu lassen. Diese Untersuchung wird bis zum Zeitpunkt der Offenlage vorliegen und damit sowohl der Öffentlichkeit als auch dem Kreis Mettmann zur Verfügung gestellt.

Die Untere Landschaftsbehörde weist auf die notwendige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hin. Dazu wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen Inhalte Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden haben.

Zum Planungsrecht erklärt das Planungsamt des Kreises, dass im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden das betroffene Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH vom 02.11.2009

Die Hinweise über die in der Niedenstraße und Eichenstraße vorhandenen Trassen werden zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes vom 10.11.2009

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Es enthält keine Anregungen.

1.4 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 25.11.2009 und 01.02.2010

Die Stadtwerke Hilden weisen darauf hin, dass die Erschließung der Gebäude über private Flächen erfolgt und dass daher keine öffentliche Straßenbeleuchtung vorgesehen ist. Die Stadtwerke schlagen daher für die Trassenrechte eine „beschränkt persönliche Dienstbarkeit“ vor.

Dieser Anregung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden, da derartige Dienstbarkeiten allein zivilrechtlicher Natur sind.

Da im städtebaulichen Konzept die Nutzung von Solaranlagen zur Warmwasserversorgung und/oder die Heizung durch Wärmepumpen vorgesehen ist, haben die Stadtwerke zunächst vorgeschlagen, bis zur Offenlage mit den Stadtwerken Hilden GmbH ein Wärmekonzept zu erarbeiten.

Gemeinsam mit den Stadtwerken Hilden wurde aber festgestellt, dass die Erarbeitung eines Wärmekonzeptes zu diesem Zeitpunkt noch nicht realisierbar ist. Es wird aber zugesichert, dass die Festschreibung der ökologischen Standards im Durchführungsvertrag zum VEP erfolgt.

Es wurde darüber hinaus vereinbart, dass sich der Vorhabenträger im Zuge der Objektplanung mit dem Team Energiedienstleistungen der Stadtwerke in Verbindung setzt.

1.5 Schreiben des BUND vom 30.11.2009

Der BUND beklagt eingangs die „geplante, fortgesetzte Versiegelung von in diesem Gebiet ohnehin schon raren Gartenflächen“ und teilt die Meinung der Bürger, die sich bei der Anhörung am 24.09.2009 gegen die Bebauung ausgesprochen haben.

Konkret benennt der BUND folgende Punkte:

1. Die bereits vorhandene „überstarke“ Versiegelung werde, so der BUND, als Basis zur Überbauung der „ursprünglich als Gärten geplanten Grundstücksflächen“ genommen. Dies stehe der Entwicklung „gesunder Wohnverhältnisse“ entgegen und daher solle eher eine Entsiegelung als die zusätzliche Verdichtung und Versiegelung vorgenommen werden.

Der Stellungnahme des BUND wird in diesem Punkt aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Für die neue Bebauung werden ausschließlich bereits vorhandene Erschließungsflächen genutzt. Es werden keine weiteren Flächen versiegelt

Die Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, waren bisher nicht explizit als Gärten geplant. Im Flächennutzungsplan sind hier Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Verlust gesunder Wohnverhältnisse ist nicht zu befürchten. Zudem wird im LFB ein Ausgleich der Maßnahmen von 90,03 % erreicht, ein für ein städtisches Planungsvorhaben hohes Maß, das der angestrebten „behutsamen Nachverdichtung“ entspricht (siehe Aufstellungsbeschluss vom 10.06.09).

Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag jedoch die Einzelheiten zum Ausgleich der fehlenden Kompensation enthalten sein.

2. Wie in der Bürgeranhörung wird das Hineinragen der Grundstückseinfriedungen der Häuser Eichenstraße 114 und 116 in den Straßenraum beklagt.

Den Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass die Entfernung des Zaunes in den Durchführungsvertrag zum VEP aufgenommen wird. Außerdem sollen die potentiellen Straßenflächen als separate Flurstücke parzelliert und dann als „Straßenverkehrsfläche“ ausgewiesen werden.

3. Das „Einmauern“ des Gartenbereiches hinter dem Gebäude Niedenstraße 30 wird kritisiert.

Diese Aussage des BUND enthält keine dezidierte Anregung.

Zudem ist das westlichste der geplanten Einfamilienhäuser vom Haus Niedenstraße 30 ca. 21,50 m entfernt.

4. Nach Aussage des BUND ist die „Wasserproblematik“ in den Unterlagen nicht angesprochen worden. Es gäbe „erhebliche Differenzen zwischen den Bürgererfahrungen und den Äußerungen des Gutachters“: Zudem werden Zweifel an der vom Gutachter vorgeschlagenen Versickerungsanlage (Rigole) geäußert.

Bei der Anhörung am 24.09.2009 legte der Gutachter bei der Erläuterung des Hydrogeologischen Gutachtens die Möglichkeiten zur dezentralen Versickerung des Dachflächenwassers mittels Rigolen dar. Er kam dabei zu dem Ergebnis, dass die Versickerung durch Rigolen schadlos möglich ist. Das Gutachten steht zur Offenlage jedermann zur Verfügung.

5. Der BUND weist auf Berichte hin, nach denen auch der Bereich durch Grundwasser-Verunreinigungen (CKW) betroffen sei. Außerdem gäbe es in der jüngsten Vergangenheit Schwankungen des Grundwasserspiegels, deren Entwicklung und Auswirkung niemand erklären könne. Dieser Punkt enthält keine spezifischen Anregungen.

Schließlich beurteilt der BUND das Konzept als ungeeignet, eine „an gesunden Natur-, Boden- und Wohnverhältnissen orientierte Entwicklung in diesen Bereich zu erreichen und schlägt vor, das Verfahren „bis zur Klärung der offenen Fragen zu stoppen“.

Den Anregung des BUND wird nicht gefolgt. Das Planverfahren sollte fortgesetzt werden. Der bisherigen Stand der Planung mit seiner geringen Dichte, der Landschaftspflegerische Begleitplan und das Hydrogeologische Gutachten bieten ausreichend Gewähr für die angestrebte behutsame Nachverdichtung. Zudem bietet der Durchführungsvertrag zum VEP die Möglichkeit zu Verpflichtungen, die weit über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinausgehen.

2. die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 256 (VEP Nr. 14), sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Hildener Westen im Hinterland des Eckbereiches zwischen Niedenstraße und Eichenstraße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.14 umfasst die Flurstücke 662, 674, 677, 696 und 697. Das Flurstück 314 (Eichenstraße 112) liegt außerhalb des VEP.

Alle Flurstücke liegen in Flur 3 der Gemarkung Hilden. Zusammen bilden sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich die behutsame Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung durch den Bau von Einfamilienhäusern ermöglichen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Umweltbericht mit Stand vom 05.02.2010 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Nach einer längeren Diskussionsphase beschloss der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung im Juni 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 (als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14) für den Eckbereich von Niedenstraße und Eichenstraße im Hildener Westen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2009 im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht.

Im September 2009 erfolgte der erste Teil der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgeranhörung. Das Protokoll der Bürgeranhörung, die dazugehörige Anwesenheitsliste sowie ein hierzu nachträglich eingegangenes Schreiben sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Aus den Anregungen der Bürger im Rahmen der Beteiligung ergab sich keine direkte Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf grundlegend zu überarbeiten.

Zwar wurde die Verdichtung durch die Bebauung von Nachbarn mit dem Argument abgelehnt, dadurch seien die „gesunden Wohnverhältnisse“ gestört und es gäbe kein öffentliches Interesse an einer Verdichtung. Dem steht jedoch entgegen, dass das öffentliche Interesse durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses dokumentiert worden ist. Eine weitere Verringerung der Bebauungsdichte ist daher nicht sinnvoll.

Für die Bebauung wurde durch ein hydrogeologisches Gutachten die Möglichkeit zur dezentralen Versickerung des Dachflächenwassers mittels Rigolen nachgewiesen. Ein Einfluss der geplanten zwei Einfamilienhäuser und eines Doppelhauses auf die seit 2002 schwankenden Grundwasserstände in der gesamten Umgebung ist nicht erkennbar.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, die in den Straßenraum hineinragenden Vorgärten der Häuser Eichenstraße 114 und 116 dem Straßenland zuzuschlagen.

Den Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass die Entfernung des Zaunes in den Durchführungsvertrag zum VEP aufgenommen wird. Außerdem sollen die potentiellen Straßenflächen als separate Flurstücke parzelliert und im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden.

Mit dem Gestaltungsplan und der textlichen Erläuterung zur Planung wurde mit Schreiben vom 23. bzw. 26.10.2009 neben den verwaltungsinternen Fachämtern die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

1. Kreis Mettmann
2. RWE Rhein-Ruhr-Netzservice GmbH
Regionalzentrum Neuss, Netzplanung
3. Bergisch-Rheinischer Wasserverband, Haan
4. Stadtwerke Hilden
5. Industrie- und Handelskammer Düsseldorf
6. BUND, Landesverband NW e.V., Ortsgruppe Hilden
7. Bürgerverein Hilden West u. Unterstadt e.V.
8. Behindertenbeirat der Stadt Hilden
9. Stadt Hilden, IV/60 Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt
10. Stadt Hilden, IV/66 Tiefbau- und Grünflächenamt
11. Stadt Hilden, IV/68 Zentraler Bauhof
12. Feuerwehr, Hilden

Es gingen Stellungnahmen folgender Behörden bzw. Organisationen ein:

1. Kreis Mettmann
2. RWE Rhein-Ruhr-Netzservice GmbH
3. Bergisch-Rheinischer Wasserverband, Haan
4. Stadtwerke Hilden

5. BUND Landesverband NW e.V., Ortsgruppe Hilden
6. Stadt Hilden, IV/66 Tiefbau- und Grünflächenamt
7. Stadt Hilden, IV/68 Zentraler Bauhof

In der landschaftspflegerischen Stellungnahme des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden wird der Ausgleich des Eingriffes von 90,03 %, der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt wurde, als nicht ausreichend bezeichnet. Der Anregung wird gefolgt, indem die Einzelheiten über den Ausgleich der noch fehlenden Kompensation zum Satzungsbeschluss in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden sollen.

Der Zentrale Bauhof der Stadt Hilden wies auf die satzungsrechtlichen Vorgaben zur Abfallentsorgung hin, die im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu beachten sind.

Falls der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 17.03.2010 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 256 (VEP Nr. 14) beschließt, ist die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum von 12.04.2010 bis zum 14.05.2010 geplant.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass die Vorlage inhaltlich im wesentlichen durch den vom Vorhabenträger beauftragten Planer, Büro Hamann, Köln, erstellt wurde.

H. Thiele