

Der Bürgermeister

Hilden, den 03.08.2010
AZ.: IV/61.1_33.FNP_Or



Hilden

WP 09-14 SV 61/054

Beschlussvorlage

öffentlich

33. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke Walder Str. 99 - 113 und Mühlenbachweg 12 (Edeka Breidohr und ehemaliger OBI-Standort)

- 1. Abhandlungen der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 2. Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	13.09.2010			
Rat der Stadt Hilden	29.09.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

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

- 1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 22.04.2010

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Untere Wasserbehörde:

Bei dem in dem Schreiben hingewiesenen oberirdischen Fließgewässer (Mühlenbach) handelt es sich voraussichtlich um den alten Verlauf des Itterbaches. Dieser wurde in den 60er Jahren östlich der A3 umgeleitet und hat nun den heutigen Verlauf. Der verbliebene trockengelegte Seitenarm des alten Itterbaches ist daher noch in den in der Stellungnahme benannten Karten verzeichnet, aber inzwischen vollständig überbaut worden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Eine schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen bereits frühzeitig als erforderlich angesehen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnisse, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung tagsüber und nachts unter bestimmten Auflagen eingehalten werden. Diese Auflagen sind Gegenstand des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 148B (textliche Festsetzungen).

Das Gutachten kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden. Der Betrieb des geplanten Einzelhandelszentrums erfüllt somit die Anforderungen nach TA Lärm und der DIN 18005.

Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Parkplatz des Einzelhandelsareals für das angrenzende westliche Wohngebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der bestehende gewerbliche Gebäudekomplex im Bereich der Sondergebietsausweisung eine abschirmende Wirkung hat.

Planungsrecht

Die Anregung bzgl. einer Verträglichkeitsanalyse im Rahmen der Baugenehmigung bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes ist in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 1.2 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 08.03.2010:

Die Hinweise der Stadtwerke Hilden GmbH werden zur Kenntnis genommen und an das ausführende Büro, welches für die Planung der neuen Zufahrt von der Walder Straße aus auf das Gelände des Einzelhandelsnutzungsareals zuständig ist, weitergeleitet.

1.3 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 22.04.2010

Die Kritik hinsichtlich der unvollständigen Bestandsaufnahme wird zurückgewiesen, da zum Zeitpunkt der Erstellung der Begründung noch nicht definitiv sichergestellt war, welche der damals zur Diskussion stehenden Nutzungen auch tatsächlich realisiert werden.

Das Gartencenter der Fa. Laukart wurde erst Ende März eröffnet, also zu einem Zeitpunkt nach der Erstellung der Entwurfsbegründung. Für die Bebauungsplanbegründung ist die tatsächliche Nutzung zum Zeitpunkt der Erstellung relevant, die in der Begründung aufgelisteten Nutzungen stellen demnach nur eine Momentaufnahme des Bestandes dar.

Die Bestandsaufnahme wurde um das Fitness-Center im nördlichen Bereich des Plangebietes ergänzt.

Der Anregung, die Sondergebietsausweisung „Einzelhandel“, um „freizeit- und dienstleistungsorientierter“ Nutzungen zu ergänzen, wird nicht gefolgt, da der Flächennutzungsplan laut BauGB „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ darstellen soll. Der Flächennutzungsplan hat selbst keine allgemeine Verbindlichkeit, er stellt die „vorbereitende Bauleitplanebene“ dar.

Die „verbindliche Bauleitplanung erfolgt in form des Bebauungsplanes, hier der Bebauungsplan Nr. 148B.

Die im Schreiben geforderten konkreteren Festsetzungen hinsichtlich der Ausweisung als Sondergebiet sind daher nicht auf Flächennutzungsplanebene zu definieren, sondern in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 148B.

Da im Schreiben der IHK auf Seite 2 die Initiative der Stadt Hilden, dieses Gebiet planungsrechtlich als Sondergebiet (SO) festzusetzen, begrüßt wird, werden die Anregungen der HK zur 33. Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben der Stadt Erkrath vom 10.03.2010

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben der Stadt Solingen vom 19.04.2010

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Schreiben der PLE DOC vom 29.03.2010

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Das Protokoll der Bürgeranhörung vom 29.04.2010 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

2. die öffentliche Auslegung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes 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)

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die Trasse des Ostrings, im Süden durch die Walder Straße, im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 129, 131 (Walder Str. 95 inkl. Garagenhof) sowie 728 (Mühlenbachweg 4) und im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 815 und 888 (Mühlenbachweg 12) in Flur 46 der Gemarkung Hilden.

Es umfasst die Grundstücke Walder Str. 99 – 113 und Mühlenbachweg 12.

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb eines als „Sondergebiet (SO)“ festgesetzten Bereiches zu schaffen.

Die Festsetzung für das Flurstück Nr. 796 (Walder Str. 111) verbleibt bei nicht-störendem Gewerbe.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht vom 03.08.2010 zugrunde.

(Thiele)

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 10.06.2009 den Beschluss zur Aufstellung der 33. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die Trasse des Ostrings, im Süden durch die Walder Straße, im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 129, 131 (Walder Str. 95 inkl. Garagenhof) sowie 728 (Mühlenbachweg 4) und im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 815 und 888 (Mühlenbachweg 12) in Flur 46 der Gemarkung Hilden. Es umfasst die Grundstücke Walder Str. 99 – 113 und Mühlenbachweg 12.

Am 29.04.2010 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Entwurf der 33. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die Betroffenen wurden schriftlich sowie mittels Presse und Internet über den Termin informiert. Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden.

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

Mit dem Flächennutzungsplanentwurf und der textlichen Erläuterung zur 33. Änderung wurden mit Schreiben vom 02.03.2010 neben den verwaltungsinternen Fachämtern die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Deren Rückäußerungen sind, wo erforderlich, Gegenstand der Abwägung im Beschlussvorschlag und der Sitzungsvorlage ebenfalls beigefügt.

Ebenfalls wurde die Bezirksregierung Düsseldorf (Bezirksplanungsstelle) angewiesen mit der Bitte, eine landesplanerische Stellungnahme abzugeben. Mit Schreiben vom 23.06.2010 hat die Bezirksregierung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW bestätigt, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Falls der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 29.09.2010 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 33. Flächennutzungsplanänderung beschließt, ist die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Oktober/November 2010 geplant.

Thiele