

Der Bürgermeister



Hilden, den 18.10.2010
AZ.: IV/61.1 FNP 48 Groll/ISR

WP 09-14 SV 61/060

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**48. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Mühlenstraße / Hochdahler Straße / Mittelstraße (Reichshof):
Abhandlung der Anregungen
Beschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	03.11.2010			
Rat der Stadt Hilden	10.11.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die eingegangenen Anregungen wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des BUND vom 20.08.2010:

Der BUND regt an, die im FNP dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf in heutiger Form beizubehalten.

Da die Gemeinbedarfsflächen in dem bisherigen Flächenausmaß am Standort nicht mehr benötigt werden, ist eine gewerbliche bzw. Wohnnutzung und demnach eine gemischt genutzte Baufläche für den östlichen Teil des Plangebietes geplant. Das Reichshofsgebäude sowie die übrigen Gebäude auf dem Gelände der St. Jacobus-Gemeinde werden derzeit durch verschiedene kirchliche Einrichtungen durch die Gemeinde selbst genutzt bzw. für soziokulturelle, gastronomische und Einzelhandelsnutzungen vermietet. In den vergangenen Jahren konnte sich aufgrund des Zustands und des Zuschnitts des Reichshof-Gebäudes keine adäquate Nutzung für das Gebäude einstellen, somit steht ein Großteil des Gebäudes leer bzw. ist untergenutzt. Die Kirchengemeinde möchte ihre Nutzungen neu organisieren, besser zusammenfassen und hat aus diesem Grund im Jahr 2007 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Dieses hatte zum Ziel, Ideen für eine Neunutzung des Areals und für eine städtebauliche Neugestaltung des Bereichs zu sammeln. Das bestehende Planungsrecht mit einer Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan ermöglicht nicht die Umsetzung des ausgewählten Entwurfs aus dem Auswahlverfahren, der von der Kirchengemeinde selbst, vom Rat der Stadt Hilden sowie der Erzdiözese Köln befürwortet wird.

Daher soll eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden. Mit der Planung werden daher zum Teil Flächen für den Gemeinbedarf mit kirchlichen Nutzungen überplant, um die beabsichtigte Entwicklung und Aktivierung des ehemaligen Reichshof-Areals am Eingang der Fußgängerzone Hildens forcieren zu können.

Innerhalb der gemischten Bauflächen sollen auch weiterhin Gemeinbedarfsnutzungen untergebracht werden. Hier ist beabsichtigt, das Pfarrzentrum sowie das Nachbarschaftszentrum / Seniorenbegegnungstreff und die KOT der katholischen Kirche unterzubringen. Daher kann durch den Neubau auch eine Verbesserung der kirchlichen Gemeinbedarfseinrichtungen erzielt werden und diese langfristig am Standort gesichert werden. Neben den Gemeinbedarfseinrichtungen sollen für das Umfeld typische Nutzungen des Handels, des Gewerbes, der Gastronomie sowie Wohnnutzungen innerhalb des östlichen Teilbereichs des Plangebietes vorgesehen werden, um eine Nutzungsvielfalt für diesen innerstädtischen Standort zu erzielen und somit ein langfristig tragfähiges Konzept generieren zu können. Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer ausgewogenen Wohnraumversorgung und einer bedarfsgerechten Versorgung.

Der Anregung des BUND wird daher nicht gefolgt.

1.2 Schreiben des Kreises Mettmann vom 18.08.2010:

Die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen und wurden in der Planung berücksichtigt. In dem Umweltbericht zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Aussagen zum Verkehrslärm angepasst. Den Anregungen wird gefolgt.

1.3 Schreiben der Stadt Langenfeld vom 25.08.2010:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die vorliegende 48. Änderung des Flächennutzungsplanes die Belange der Stadt Langenfeld nicht beeinträchtigt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den östlichen Teil des Plangebietes die Herausnahme von Flächen für den Gemeinbedarf für kirchliche Nutzungen zugunsten gemischter Bauflächen – Kerngebiete – vor. Im parallel geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden durch Festsetzungen und Regelungen im Durchführungsvertrag die zulässigen Einzelhandelsflächen verbindlich gesteuert. Im Plangebiet und daher in zentraler Innenstadtlage ist lediglich Einzelhandel in einer Größe von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wurde keine Betroffenheit der Stadt Langenfeld erkannt und auf eine Beteiligung wurde verzichtet.

Die Stellungnahme der Stadt Langenfeld wird zur Kenntnis genommen. Die gewünschte Konkretisierung wird im weiteren Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung berücksichtigt.

1.4 Schreiben des Landesbetriebs Straßen NRW vom 03.08.2010:

Die Hinweise des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen werden zur Kenntnis genommen.

- 1.5 Die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 07.07.2010 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/040) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.1 bis 1.4 keine Änderungen vorgenommen wurden. Es wird daher auf den Beschluss vom 07.07.2010 verwiesen.

2. **Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 6 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. S. 3316) in der z.Zt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen beschlossen.**

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum Hildens und wird begrenzt im Osten durch die Hochdahler Straße, im Süden durch die Mittelstraße, im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 1079 und 1080 (in Flur 49 der Gemarkung Hilden) und im Nordwesten durch die Mühlenstraße.

Dem Beschluss liegt die Begründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 29.09.2010 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden wurde am 16.06.2010 und im Rat der Stadt Hilden am 07.07.2010 die öffentliche Auslegung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden für den Bereich Hochdahler Straße / Mittelstraße (Reichshof-Areal) beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum Hildens und wird begrenzt im Osten durch die Hochdahler Straße, im Süden durch die Mittelstraße, im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 1079 und 1080 (in Flur 49 der Gemarkung Hilden) und im Nordwesten durch die Mühlenstraße.

In der Zeit vom 26.07.2010 bis einschließlich dem 17.09.2010 wurde eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Eine Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Hilden. Parallel zu der öffentlichen Auslegung wurde in der Zeit vom 19.07.2010 bis einschließlich dem 20.08.2010 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Bauleitplanentwurf, der Begründung und dem Umweltbericht mit Schreiben vom 19.07.2010 beteiligt.

Parallel zum Beteiligungsverfahren der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auch der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 6. Änderung öffentlich ausgelegt und den Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Aus den Anregungen der Bürger und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergab sich keine Notwendigkeit die Darstellung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes grundlegend zu überarbeiten.

Auch beim Entwurf des Bebauungsplanes führen die eingegangenen Anregungen nicht dazu, dass der Entwurf wesentlich geändert werden muss. Jedoch kann noch keine Sitzungsvorlage für einen Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegt werden (VEP Nr. 13), da noch Detailplanungen erstellt werden müssen, die Gegenstand des Durchführungsvertrags sind.

Da die Bezirksregierung nach Vorlage der angestrebten 48. Änderung des Flächennutzungsplans drei Monate Bearbeitungszeit hat, über die Genehmigung der Änderung zu entscheiden, sollte der städtische Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung vorgezogen werden, um im Projekt späteren Stillstand auf Grund von Gesetzesfristen zu vermeiden.

Inhaltlich wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung u.a. angeregt, die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche beizubehalten. Da die Gemeinbedarfsflächen in dem bisherigen Flächenausmaß am Standort nicht mehr benötigt werden und die Umsetzung des Ergebnisses des Investorenauswahlverfahrens beabsichtigt und damit verbunden eine Aufwertung der Reichshof-Areals angestrebt wird, wird vorgeschlagen, dieser Anregung nicht zu folgen

Ferner wurden vom Kreis Mettmann Anregungen in Bezug auf den Immissionsschutz getätigt. Den Anregungen sollte gefolgt werden. Die erbetene Konkretisierung des Umweltberichtes wurde bereits vorgenommen.

Die Stadt Langenfeld hat kritisiert, dass sie als Nachbarkommune nicht beteiligt worden ist. Da die Planung auf Grund der angestrebten Einzelhandelsflächen jedoch die Belange der Stadt Langenfeld nicht tangiert, wurde auf eine unmittelbare Beteiligung der Nachbarkommunen verzichtet. Die Stellungnahme der Stadt Langenfeld sollte zur Kenntnis genommen werden und die gewünschte Konkretisierung wird im weiteren Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung berücksichtigt.

Entsprechend wurde der Beschlussvorschlag formuliert.

Die übrigen der Sitzungsvorlage beigefügten Anschreiben enthalten keine konkreten Anregungen zur 48.Änderung des FNP oder beziehen sich inhaltlich auf den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 73A, 6.Änderung (VEP Nr. 13). Diese werden dementsprechend dort abgehandelt werden.

Im September 2010 hat die Bezirksregierung Düsseldorf zudem mitgeteilt, dass gegen die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

In dieser Sitzungsvorlage wird nun ein Vorschlag zur Abhandlung der eingegangenen Anregungen zur Beratung vorgelegt. Im Rahmen dieser Abhandlung wurde der Umweltbericht zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes geringfügig geändert.

Mit Beschluss über die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche für den Gemeinbedarf in eine gemischte Baufläche – Kerngebiet (MK) – umgewandelt werden. Nach Beschluss der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Rat der Stadt Hilden wird der Plan der Bezirksregierung zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vorgelegt.

gez. Horst Thiele