

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 23.01.2012
AZ.: IV//61.1-Hol/BüroStadtv

WP 09-14 SV 61/130

Beschlussvorlage

öffentlich

**51. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hilden für den Bereich
Schwanenstraße / Itterbach / Schwanenplatz:
Abhandlung der eingegangenen Anregungen
Beschluss der Flächennutzungsplanänderung**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	29.02.2012
Rat der Stadt Hilden	21.03.2012

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	29.02.2012
----------------------------	------------

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 BRW – Bergisch-Rheinischer Wasserverband vom 20.01.2012

Gegen die Flächennutzungsplanänderung wurden keine Bedenken vorgebracht. Es wurde jedoch auf den Inhalt des Schreibens vom 17.10.2011 verwiesen, welches weiterhin Bestand hätte.

Zu den Hinweisen des letztgenannten Schreibens wurde bereits Stellung genommen. Es wird insoweit auf die Abwägung in der Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/124 (Ratssitzung vom 14.12.2011) verwiesen.

1.2 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 01.02.2012

Untere Landschaftsbehörde:

Es wurden keine weiteren, über der Stellungnahme vom 13.10. hinaus gehende Anregungen und Anmerkungen abgegeben. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im FNP darzustellen bzw. im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die CEF Maßnahmen sind in dem aufzustellenden Bebauungsplan unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20)“ festgesetzt. In Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde nach dem Schreiben vom 13.10. wurden die Verminderungsmaßnahmen ebenfalls unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20)“ festgesetzt. Zudem wurden unter „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a)“ die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Daher ist es nicht mehr notwendig die Maßnahmen in der übergeordneten Flächennutzungsplanung darzustellen. In dem FNP ist laut BauGB „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“. Der Flächennutzungsplan hat selbst keine unmittelbare rechtliche Wirkung auf die Bürger. Er stellt die „vorbereitende Bauleitplanebene“ dar.

Der Anregung, die artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den FNP aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Untere Bodenschutzbehörde:

Aus Sicht des allgemeinen Bodenschutzes wurden keine Anregungen vorgebracht.

Bezüglich Altlasten sollte es in der Begründung wie folgt Änderungen geben:

Das Plangebiet entspricht der ehemaligen Altlastverdachtsfläche 29054. In den nachrichtlich verzeichneten Flächen des Altlastverzeichnisses des Kreises Mettmann ist die Fläche jedoch nun unter der Nummer 6570/18 Hi mit der Altlastenklasse 4 (Verdacht ausgeräumt) nachrichtlich enthalten. Dies bedeutet, dass diese Fläche nicht im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan gekennzeichnet werden muss.

Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in die Begründung eingearbeitet.

Planungsrecht:

Die landesplanerische Anpassung nach § 32 Abs.1 LPlG ist ohne regionalplanerische Bedenken an die Bezirksregierung weitergeleitet worden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

2. die Anregungen der BürgerInnen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wie folgt abzuhandeln:

2.1 Schreiben der Bürger Werner und Wilma Roth vom 02.02.2012:

Die Bürger Werner und Wilma Roth sind mit dem Bebauungsplan nicht einverstanden und verlangen eine Änderung der Planung. Diese solle der Lage im Denkmalbereich und historischen Ortskern Rechnung tragen. Zudem solle der Grünstreifen an der Itter von vormals 10 m Breite nicht auf 9 m oder weniger verringert werden. Es sei zudem genügend Platz auf dem Grundstück vorhanden, um den Grünstreifen zu erhalten.

Es wurde daher darum gebeten die Gebäude von der Itter weg in Richtung Süden zu verlegen. Es wurde empfohlen, den Weg zur Erschließung in den Grünstreifen an der Itter zu legen. Dieser könne als attraktive Verbindung zum Fritz-Gressard-Platz dienen. Der Weg solle zudem nicht als halböffentlich bezeichnet werden, da aus Sicht der Eheleute Roth die Kontrolle des öffentlichen Gehrechts nicht gesichert sei. Damit verbunden ist die Frage nach der Regelung des Gehrechts bis 20 Uhr. Passanten und Besucher würden sich durch diese unklare Lage zudem nicht willkommen fühlen.

Zu den Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

- Besondere Lage des Plangebiets im Denkmalbereich und historischen Ortskern:

Aus Sicht des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland wurde dem Denkmalschutz ausreichend Rechnung getragen (siehe auch Punkt 1.1: Schreiben des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 05.01.2012). In einem Vor-Ort Termin mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege wurde zudem die Planung diskutiert und Belange des Denkmalschutzes sind mit eingeflossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Denkmal „Haus auf der Bech“ gerade erst durch die Planung und den Wegfall der an der Schwanenstraße gelegenen Mauer in dessen Gänze erlebbar wird. Die geplanten Neubauten sollen von einer schlichten Architektur sein, die die städtebaulichen Gegebenheiten des Denkmalbereichs nicht beeinträchtigen. Zudem ist das neue Gebäude gegenüber des Denkmals „Haus auf der Bech“ auch hinsichtlich seiner Wandhöhe auf die Gegebenheiten angepasst. Die weiteren neuen Gebäude sind von der Schwanenstraße her kaum einsehbar.

Aus stadtplanerischer Sicht wird dem Denkmalschutz und der Lage im historischen Ortsteil von Hilden ausreichen Rechnung getragen.

- Unnötige Verringerung des Grünstreifens:

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Fläche und dem Grünstreifen an der Itter um ein privates Grundstück handelt, welches bisher nicht öffentlich zugänglich und nutzbar war. Dies wird sich durch die Planung der beschränkten Zugänglichkeit über einen halböffentlichen Weg ändern.

Im noch geltenden Flächennutzungsplan ist ein Grünstreifen von rund 10 m an der Itter vermerkt, der auch durch bestehende Gebäude verläuft. Dieser Grünstreifen ist nicht durchgängig, sondern endet rund 13 m vor der Grenze des südwestlichen Planbereichs. Die Planung sieht einerseits zwar eine Verringerung des Grünstreifens auf 9 m vor, jedoch wird dieser andererseits auf den südwestlichen Bereich, welcher nicht im Flächennutzungsplan enthalten war, ausgeweitet.

Eine Durchgängigkeit des Grünstreifens ist auch im Bereich des bestehenden Gebäudes,

welches sich westlich des Hauses „auf der Bech“ befindet, nicht gegeben. Dieses Gebäude befindet sich mit seiner Wand direkt an der Ittermauer. Durch den Abriss, Neubau und der Einrichtung eines 3 m breiten Grünstreifens wird hier erst eine Durchgängigkeit geschaffen. Die Verringerung der Breite des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünstreifens wird bestätigt, jedoch wird auf die Maßnahmen der Planung zur Schaffung der Durchgängigkeit verwiesen. Eine Änderung der geplanten Breite ist daher nicht notwendig.

- *Verlegung der Gebäude nach Süden; Verlegung des Erschließungsweges in den Ittergrünstreifen:*

Eine Verlegung der Gebäude nach Süden ist unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zu benachbarten Gebäuden nicht möglich (siehe §6 LBauO NRW).

Einer Verlegung des Erschließungsweges in den Grünstreifen wird widersprochen, da dieser Vornehmlich der Bewirtschaftung der Itter durch den Bergisch-Rheinischen Wasserverband dient. Dieser 4,50 m breite Streifen darf nicht bebaut werden. Eine daran anschließende 2,00 m breite Zone ist auch für Pflasterflächen ausgeschlossen.

- *Einrichtung einer Wegeverbindung in Richtung Fritz-Gressard-Platz über angrenzendes Grundstück:*

Das angrenzende Grundstück liegt außerhalb des Plangebietes und ist darüber hinaus nicht im Besitz des Vorhabenträgers. Ein Ankauf dieser Fläche ist nicht vorgesehen. Die Einrichtung einer Wegeverbindung über diese Fläche wäre daher Gegenstand einer eigenständigen Planung.

- *Problematik der Halböffentlichkeit des Weges*

Die Organisation der öffentlichen Zugänglichkeit des Erschließungsweges bis 20:00 Uhr wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Es werden an der Schwanenstraße Tore zum Weg eingerichtet.

Eine durchgängige öffentliche Zugänglichkeit des Weges wird insbesondere von Seiten ortsansässiger Bürger nicht gewünscht. In der Bürgeranhörung vom 31.03.2011 wurden Bedenken bezüglich Verstärkung der bereits vorhandenen Vandalismusproblematik in diesem Gebiet genannt. Die Einrichtung als halböffentlicher Weg bietet daher einen Kompromiss zwischen dem Wunsch nach der öffentlichen Zugänglichkeit von Grünflächen im Innenbereich Hildens und den Sicherheitsanliegen ortsansässiger Bürger.

- 2.2 Im Übrigen sind die während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 14.12.2011 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/124) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 14.12.2011 verwiesen.

3. **die 51. Änderung des Flächennutzungsplans gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der z.Zt gültigen Fassung sowie §6 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde.**

Dem Beschluss liegt die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 08.02.2012 zugrunde.

Das Plangebiet der 51. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im von Hilden. Es wird im Norden begrenzt durch den Itterbach und im Osten durch die Schwanenstraße. Es beinhaltet die Flurstücke 95, 98, 923, 926, 928, 929, 930, 931 in Flur 58 der Gemarkung Hilden.

Mit der Planänderung soll innerhalb des Plangebietes eine gemischte Baufläche -Kerngebiet (MK)- in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden, um innerstädtischen Wohnraum zu schaffen.

Erläuterungen und Begründungen:

Am 02.02.2011 wurde im Stadtentwicklungsausschuss der Beschluss zur Aufstellung der 51. Änderung des FNP gefasst.

Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden.

Am 14.12.2011 wurde die Offenlage der FNP-Änderung beschlossen. In der Zeit vom 27.12.2011 bis zum 03.02.2012 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Hilden. Parallel zu der öffentlichen Auslegung wurde in der Zeit vom 27.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Parallel zum Beteiligungsverfahren der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auch der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 258 mit dem Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 16 öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Aus den Anregungen der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich keine Notwendigkeit, die Darstellungen zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überarbeiten.

Auch beim Entwurf des Bebauungsplans führen die eingegangenen Anregungen nicht dazu, dass der Entwurf wesentlich geändert werden muss.

Inhaltlich wurde von der Kreisverwaltung Mettmann bzw. von der Unteren Landschaftsbehörde nochmals angeregt, die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im FNP darzustellen, bzw. im Plan festzusetzen. Nach den genannten Gründen unter Punkt 1.2 des Beschlussvorschlages wird vorgeschlagen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Mit dem Schreiben vom 31.01.2012 hat die Bezirksregierung zudem mitgeteilt, dass gegen die 51. Änderung des Flächennutzungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Der aktuelle Entwurf ist nun auf einem Stand, der einen Beschluss der 51. Änderung möglich macht. Die bisherigen Abwägungsentscheidungen durch den Rat werden bestätigt und sind Teil der endgültigen städtebaulichen Abwägung des Beschlusses. Sollte die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen werden, kann dieser der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Gez. Horst Thiele