

Der Bürgermeister



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

WP 09-14 SV 61/131

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 258 (VEP Nr. 16) für den
Bereich Schwanenstraße / Itterbach / Schwanenplatz:
Abhandlung der eingegangenen Anregungen
Zustimmung zum Durchführungsvertrag
Satzungsbeschluss**

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 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 05.01.2012

Der LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland sieht nach Verringerung der Wandhöhe des dem Denkmal „Haus auf der Bech“ benachbarten Gebäudes auf 12,25 m und der Übernahme des Kellerabgangs des Denkmals in den Bebauungsplan, die Belange der Denkmalpflege als ausreichend berücksichtigt an.
Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 07.02.2012

Seitens des LVR bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken gegen eine Erhöhung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 258 (2. Maß der baulichen Nutzung „eine Überschreitung um bis zu 30cm ist zulässig) um weitere 0,33 m.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Nach Konkretisierungen der Planung des Hauses im allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) hat sich ergeben, dass mit der Attika 2. OG eine Höhe von +9.30 m erreicht wird. Das entspricht einer Überschreitung der textlichen Festsetzung um 0,33 cm aufgrund einer geplanten Dachbegrünung. Mit dem LVR wurde daher abgestimmt, dass die zulässige Überschreitung in geringem Maß erhöht werden kann. Dies wurde dementsprechend in den textlichen Festsetzungen unter § 2 eingearbeitet.

1.3 Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vom 12.01.2011

Seitens des KBD war eine Auswertung des Bereiches teilweise nicht möglich und die Existenz von Kampfmitteln konnte nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich (siehe Anhang 1 des Schreibens vom 12.01.2012) lagen dem KBD keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Laut KBD sind im nicht ausgewerteten Bereich Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist die weitere Vorgehensweise dem durch den KBD zugesendeten Merkblatt (siehe Anhang 2 des Schreibens vom 12.01.2012) zu entnehmen.

Die Anregungen des KBD werden in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechend auch im Umweltbericht unter 5.1 abgehandelt.

1.4 Schreiben des BRW – Bergisch-Rheinischer Wasserverband vom 20.01.2012

Gegen den Bebauungsplan 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.

1.5 Schreiben des Landesbetriebs Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 27.01.2012

Gegen das Vorhaben wurden aus forstlicher Sicht weiterhin keine Bedenken geäußert. Wald sei nicht betroffen.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 31.01.2012

Zum aktuellen Verfahrensstand der Bauleitplanung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 258 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 wurde der Inhalt des Schreibens vom 13.10.2011 noch einmal bestätigt. Demnach steht die Handwerkskammer Düsseldorf positiv der städtebaulichen Aufwertung des Planbereiches gegenüber. Weitere Anregungen und Anmerkungen wurden nicht vorgebracht. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 01.02.2012

Untere Wasserbehörde:

Das Schreiben und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde kann die wasserrechtliche Genehmigung im Zuge des Bauantrags gestellt werden.

Die geforderten verbindlich festzusetzenden Abstandsflächen zur Itter werden in einem noch aufzustellenden öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem BRW und dem Investor vereinbart. Dies ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3 festgelegt.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Von der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird angeregt den Vorschlägen des Sachverständigen zu folgen und die Spitzenpegelüberschreitungen (siehe Stellungnahme vom 07.12.2011) durch einen optimierten Wohnungsgrundriss (an den mit VVVVV gekennzeichneten Fassaden dürfen keine Räume vorgesehen werden, die dem Schlafen dienen; z. B. Kinder und Schlafzimmer) sicherzustellen. Es könne hiervon abgewichen werden, wenn durch geeignete Fensterkonstruktionen für ausreichend Lärmschutz gesorgt würde.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 solle entsprechend angepasst werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Nach eingehender Prüfung durch den Architekten ist es nicht möglich die Wohnungsgrundrisse entsprechend den Empfehlungen der Unteren Immissionsschutzbehörde zu verändern. An den mit VVVVV gekennzeichneten Fassaden sind daher zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen Fenster mit mechanischen Belüftungssystemen festgesetzt.

Durch diese Fenster werden auch die (niedrigeren) Gewerbelärmimmissionen in ausreichender Weise gemindert.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 wurde entsprechend geändert.

Untere Bodenschutzbehörde:

Aus Sicht des allgemeinen Bodenschutzes wurden keine Anregungen vorgebracht.

Bezüglich Altlasten sollte es in der Begründung auf S. 35 Satz 2 und 3 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 Bebauungsplan gekennzeichnet werden muss.

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

Kreisgesundheitsamt:

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Landschaftsbehörde:

Die Untere Landschaftsbehörde hat keine weiteren über die Anregungen vom 13.10.2011 hinausgehenden Anmerkungen und Anregungen.

Insofern wird das Schreiben zur Kenntnis genommen und auf die Stellungnahme in der Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/124 verwiesen (Ratssitzung vom 14.12.2011). Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die CEF Maßnahmen in dem aufzustellenden Bebauungsplan unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20)“ festgesetzt wurden. 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.

Planungsrecht:

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

Anregungen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 13. September 2011 sind in das städtebauliche Konzept eingearbeitet worden.

Nach Abwägung durch den Rat der Stadt wird um Mitteilung des Ergebnisses und weiter um Benachrichtigung über den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans gebeten.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Dem letztgenannten Punkt wird zu gegebener Zeit Folge geleistet.

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

2.1 Schreiben der Bürgerin Ursula Linden vom 26.01.2012:

Frau Linden lehnte den Bebauungsplan in gegebener Form ab, insbesondere im Hinblick auf den im Strategischen Entwicklungskonzept der Stadt Hilden angegebenen Bevölkerungsrückgang von 5% bis 2025, der Verbauung von Grünfläche sowie der Verschlechterung der Situation der Itter. Die Bürgerin verlangte die Erhaltung eines mindestens 15 m breiten Schutzstreifens zur Itter.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird wie folgt Stellung genommen:

- *Bevölkerungsrückgang von 5% bis 2025:*

Gemäß der Trendvorausberechnung des Strategischen Entwicklungskonzepts für die Stadt Hilden (Stand November 2010) ergibt sich ein prognostizierter Bevölkerungsrückgang von 4,5%¹. Jedoch profitiert die Stadt Hilden auch „...von der direkten Nähe zum Oberzentrum Düsseldorf, für das in den nächsten Jahren eine stetige Bevölkerungszunahme prognostiziert wird.“²

Die Gutachter empfehlen als Strategie für die Wohnbaulandentwicklung in Hilden eher eine behutsame Entwicklung mehrerer kleiner Flächen als die Entwicklung weniger großer Wohnbauflächen („ergänzende Neubaumaßnahmen“).³ Auch im Hinblick auf die Kosten zur Herstellung und dem Betrieb technischer Infrastruktur sind integrierte Lagen, insbesondere größere Baulücken sowie Reaktivierungen von Flächen, größeren Siedlungserweiterungen im Grundsatz vorzuziehen. Viele kleinere Flächen können dabei wirtschaftlich entwickelt

¹ Planersocietät; Strategisches Entwicklungskonzept für die Stadt Hilden (2010); S.29

² Ebenda; S. 113

³ Ebenda; S. 111

werden.⁴

Eine solche Fläche umfasst jedoch gerade der Bebauungsplan Nr.258 (VEP Nr. 16). Daher entspricht dieser den Strategieempfehlungen des Strategischen Entwicklungskonzepts.

¹ Planersocietät; Strategisches Entwicklungskonzept für die Stadt Hilden (2010); S.29

² Ebenda; S. 113

³ Ebenda; S. 111

⁴ Ebenda; S. 112

- *Verbauung von Grünfläche*

Bei der Fläche handelt es sich um ein privates Grundstück, welches bisher nicht öffentlich zugänglich und nutzbar war. Durch das geplante Vorhaben werden im Vergleich zum jetzigen Zustand insgesamt lediglich 220 qm mehr versiegelt. Die derzeitige Hofffläche und andere versiegelte Flächen werden entsiegelt. Des Weiteren wird das Grundstück nun größtenteils über den geplanten Weg öffentlich zugänglich gemacht.

- *Verschlechterung der Situation der Itter:*

Derzeit ist die Itter beidseitig durch Mauern eingefasst. Diese Mauern bleiben auch nach Fertigstellung der Baumaßnahme bestehen. Es werden keine Änderungen an dem Gewässer vorgenommen. Das durch die WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) festgeschriebene und in dem § 27 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) umgesetzte Verschlechterungsverbot zielt auf Verbot der Gewässerverschlechterung durch Abstufung in eine niedrigere Zustandskategorie gemäß WRRL (z.B. von gut zu mäßig) ab. Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Baumaßnahme zu einer Verschlechterung des Gewässerzustandes der Itter kommen wird. Die Kartierung des Landschaftsarchitekten hat ergeben, dass im Böschungsbereich der Itter überwiegend nicht heimische und nicht standortgerechte Pflanzen vorkommen. Durch die mit dem BRW abgesprochene Änderung des Böschungsbereiches werden diese entfernt und ersetzt, so dass eine Bewirtschaftung seitens des BRW jederzeit möglich ist.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der derzeitige Grünstreifen größtenteils erhalten bleibt. Im Bereich des jetzigen Baumbestandes im westlichen Bereich des Plangebietes wird es zu keinen Änderungen im Böschungs- und Uferbereich kommen. Lediglich der Böschungsbereich zwischen Haus Nr. 3 und Haus Nr. 4 bis an Haus Nr.2 wird nach Vorgaben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) modelliert resp. abgeflacht. Die Modellierung sieht eine Abflachung des Böschungswinkels auf ca. 10% über eine Breite von ca. 9 m vor. In diesen 9 Metern ist ein 4,50 m breiter Streifen für den Bergisch-Rheinischen Wasserverband vorgesehen, der nicht bebaut werden darf. Eine daran anschließende 2,00 m breite Zone ist für Terrassen, Pflasterflächen und andere private Nutzungen ausgeschlossen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung der Erhaltung eines 15 m breiten Schutzstreifens wird widersprochen. Die Aussage, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes die Situation der Itter verschlechtert, wird zurückgewiesen.

2.2 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 Denkmalsbereich 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.

⁴ Ebenda; S. 112

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 Bürger 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 Denkmalsbereich 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 Denkmalschutzens 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 Denkmalsbereichs 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 BauO 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.

2.3 Schreiben der Bürgerin Tina Dahmen 03.02.2012:

Frau Tina Dahmen, Eigentümerin des Grundstücks Benrather Str. 14, gab zu bedenken, dass insbesondere die rückwärtig bebauten Grundstücke der Hausnummern 12 und 10 für die Feuerwehr kaum zugänglich sind. Frau Dahmen hält daher eine Zufahrt von der Rückseite der Gebäude her als unabdingbar.

Darüber hinaus sei es auch für die Ladenlokale an der Benrather Straße von Vorteil, wenn diese von der Rückseite der Grundstücke beliefert werden könnten.

In einer ursprünglichen Planung der Straße am Schwanenplatz sollte laut Frau Dahmen bis hinter Haus Nr. 20 gebaut werden. Die Eigentümerin hätte jedoch damals nicht verkaufen wollen.

Auch vor dem Hintergrund des von Frau Dahmen befürchteten weiteren Niedergangs der ehemals attraktiven Straße durch Leerstände und aus ihrer Sicht unerwünschte Nutzungen, solle eine Zufahrt vom Schwanenplatz bis hinter die genannten Grundstücke dringend geboten sein.

Frau Dahmen wünscht Auskunft über die zukünftige Nutzung des Parkraums auf dem Flurgrundstück 1690.

Zu den Anregungen und Bedenken wird wie folgt Stellung genommen:

- *Geforderte Zugänglichkeit der Gebäude mit rückwärtiger Bebauung (insbesondere Hausnummern 10 und 12) aus Brandschutzgründen:*

Der Forderung nach der rückwärtigen Zugänglichkeit der genannten Häuser aus Brandschutzgründen wird widersprochen. Das Grundstück, über das aus Sicht der Bürgerin eine Zufahrt geschaffen werden soll, befindet sich in Privateigentum. Die Einhaltung des erforderlichen Brandschutzes gem. § 17 BauO NRW ist für den Bereich der Planung gegeben. Es können jedoch darüber hinaus keine Ansprüche für andere Grundstücke außerhalb des Plangebiets geltend gemacht werden, wenn die brandschutzrechtliche Situation für diese durch die Planung nicht verändert wird.

Sollten die genannten Grundstücke und Häuser mit rückwärtiger Bebauung jedoch zukünftig überplant werden, wird auch die Einhaltung des erforderlichen Brandschutzes geprüft.

- *Rückwärtige Zugänglichkeit von Ladenlokalen zwecks Belieferung:*

Die genannten Ladenlokale liegen außerhalb des Planbereichs und erfahren durch die Umsetzung der Planung keine Änderung der gegenwärtigen Situation, insbesondere nicht bezüglich der Anlieferung.

Sollte der Bereich der genannten Ladenlokale jedoch zukünftig überplant werden, kann gegebenenfalls eine Änderung der Belieferungssituation geprüft werden.

- *Ursprüngliche Planung der Straße am Schwanenplatz:*

Eventuelle vergangene Varianten im Zusammenhang der Planung der Straße am Schwanenplatz sind nicht Gegenstand der aktuellen Planung. Insofern wird nicht weiter auf diesen Punkt eingegangen.

- *Befürchteter weiterer Niedergang der Straße durch Leerstände und wechselnde unerwünschte Nutzungen bei Nichteinrichtung einer rückwärtigen Zufahrt:*

Durch die Einrichtung einer rückwärtigen Zufahrt können generell keine Leerstände, und/oder wechselnde bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Anregung der Bürgerin kann in diesem bestimmten Fall nicht bestätigt oder widersprochen werden. Dies müsste gegebenenfalls gesondert geprüft werden, was nicht Gegenstand dieser Planung ist.

- *Nutzung des Parkraums auf dem Flurgrundstück 1690:*

Bei der Fläche des Flurgrundstücks 1690 handelt es sich um die Erweiterung der Tiefgarage des Gebäudes Schwanenplatz Nr. 4. Dieser Bereich liegt außerhalb des Plangebiets. Für weitere Auskünfte bezüglich der Nutzung wird die Bürgerin daher gebeten sich an den Eigentümer zu wenden.

- 2.4 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. **das Angebot vom 15.02.2012 der Firma Logo Bau-Regie GmbH, Düsseldorf auf Abschluss des Durchführungsvertrags anzunehmen** und die Stadtverwaltung zu ermächtigen, den Durchführungsvertrag gemäß §§ 63 und 64 Gemeindeordnung NW verbindlich für die Stadt Hilden abzuschließen.

4. **den Bebauungsplan Nr. 258 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16. gem. der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der z.Zt gültigen Fassung sowie §10 Abs. 1 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, als Satzung.**

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 08.02.2012 zugrunde.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 258 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 liegt im Stadtzentrum 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.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	nein			
Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)
Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Die Deckung ist gewährleistet durch:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)				
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung:				
Vermerk Kämmerer				

Erläuterungen und Begründungen:

Am 02.02.2011 wurde im Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss gefasst für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 258 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 für den Bereich Schwanenstraße / Itterbach / Schwanenplatz.

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 ist die Absicht des Vorhabenträgers Logo Bau-Regie GmbH, in Zusammenarbeit mit Architekturbüro Schuba, innerstädtischen Wohnraum im Plangebiet zu schaffen.

Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die am 31.03.2011 stattfand, liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden.

Mit Schreiben vom 15.09.2011 wurden neben den verwaltungsinternen Fachämtern die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Deren Rückäußerungen sind, wo erforderlich, Gegenstand der Abwägung im Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/124 (Ratssitzung vom 14.12.2011) gewesen.

Der Offenlagebeschluss wurde dann am 14.12.2011 durch den Rat der Stadt Hilden gefasst. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 27.12.2011 bis 27.01.2012 durchgeführt, die Offenlage des Bebauungsplanes fand zwischen dem 27.12.2011 und dem 03.02.2012 statt. Eine Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Hilden

Aus den Anregungen der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich keine Notwendigkeit die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 258 zu ändern.

Aufgrund einer Anregung des Bauordnungsamtes wurde in den textlichen Festsetzungen unter 2. „Maß der baulichen Nutzung“ ergänzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA2 Staffelgeschosse nicht zulässig sind. Infolgedessen musste in den zeichnerischen Festsetzungen (siehe Punkt 15.14 der Legende des B-Plans) eine Abgrenzung des Maßes einer Nutzung innerhalb eines Baugebietes hinzugefügt werden. Des Weiteren wurde in den textlichen Hinweisen die Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes aufgenommen. Die angeregten Änderungen der Unteren Boden-schutzbehörde wurden in die Begründung aufgenommen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 51. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Mit dem Schreiben vom 31.01.2012 hat die Bezirksregierung mitgeteilt, dass gegen die 51. Änderung des Flächennutzungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Der aktuelle Entwurf beinhaltet, soweit erforderlich, Änderungen aufgrund der Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger. Er ist nun auf einem Stand, der einen Beschluss als Satzung möglich macht.

Die bisherigen Abwägungsentscheidungen durch den Rat werden bestätigt und sind Teil der endgültigen städtebaulichen Abwägung des Satzungsbeschlusses.

Der Durchführungsvertrag liegt der Sitzungsvorlage ebenfalls bei.

Sollte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden, kann er erst Rechtskraft erlangen, wenn auch die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und durch die Bezirksregierung genehmigt wurde.

Gez. Horst Thiele