

Der Bürgermeister

Hilden, den 15.08.2005

AZ.: IV/61.1-tho



Hilden

WP 04-09 SV 61/063

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 245 für den Bereich Gerresheimer Straße / Richard-Wagner-Straße/ Händelstraße

hier: 1. Abhandlung der Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	07.09.2005			
Rat der Stadt Hilden	28.09.2005			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. Die Stellungnahmen aus der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 19.07.2005

hier: *Untere Landschaftsbehörde*

Zu den Teilflächen A, B, E und F des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) werden von der Unteren Landschaftsbehörde keine Anregungen gemacht.

Den zu den Teilflächen C und D gemachten Anregungen wird gefolgt.

Das verbleibende Defizit der Teilfläche C (-1.913 Wertpunkte) wird über das Öko-Punktekonto der Stadt Hilden verrechnet. Hierzu werden Flächen im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 161 (Ortsweiler Elb) herangezogen, die seinerseits als Ausgleichsflächen deklariert waren. Diese wurden damals jedoch nicht alle benötigt und stehen somit heute rechnerisch als Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Für das Defizit aus Teilgebiet D gibt es die Möglichkeit des Ausgleiches auf dem nicht betroffenen Teilgebiet E. Als Kompensationsmöglichkeit kommt dabei die Anpflanzung von 5 Stück mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbäumen in Frage. Je Baum wird von einer Kronentrauffläche von 50 m² ausgegangen und einer Aufwertung von 6 Punkten pro m². Das ergibt bei 5 Bäumen eine Aufwertung um 1.500 Punkten und die vollständige Kompensation des Defizits.

Eine Überprüfung der Fauna im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen erfolgte durch Mitarbeiter des Tiefbau- u. Grünflächenamtes der Stadt Hilden, Sachgebiet Grünflächen/Forst. Irgendwelche Hinweise auf Baumhöhlen, Aktivitäten bzw. das Vorhandensein von Fledermäusen im Plangebiet konnte dabei nicht festgestellt werden.

hier: *Untere Wasserbehörde*

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

hier: *Untere Bodenschutzbehörde*

Es werden keine Anregungen vorgebracht

hier: *Kreisgesundheitsamt*

Den Anregungen des Kreisgesundheitsamtes wird gefolgt. Die vorgeschlagenen Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen werden übernommen.

1.2 Schreiben des B.U.N.D., Ortsgruppe Hilden vom 22.07.2005

Die zur Entwurfsbegründung gemachten Äußerungen zum Punkt „3. Bisheriges Planungsrecht“ werden zurückgewiesen.

Es ist nicht richtig, wenn der Verfasser schreibt, der § 34 BauGB erlaube eine Bebauungsmöglichkeit in einer Tiefe von 34 Metern. Richtig ist, dass sich die angesprochene Tiefe von 34 m lediglich auf die Grundstückstiefe bezieht. Die eigentliche Bebauungstiefe (überbaubare Fläche) dagegen beträgt in der Regel 14,0 bis 16,0 m. Der Bebauungsplan Nr. 245 hält diese Bebauungstiefe ein.

Somit ist der Vorwurf, man würde sich hier Investorenwünschen unterordnen, nicht zutreffend.

Zum Punkt „4. Planungsziele/Planinhalt schlägt der Verfasser des Schreibens vor, die Verwirklichung des Stadtparks Meide als Alternativplanung in den politischen Gremien zur Abstimmung zu stellen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da der jetzt vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 245 auf dem politischen Willen basiert, einen Stadtpark Meide - wie seinerseits im GOP angedacht – nicht mehr zu realisieren. Stattdessen ist es politisch gewollt, die Verteilung von Wohnbau- und Grünflächen so zu regeln, dass sowohl der baulichen Nutzung wie auch dem erhaltenswerten Baumbestand in diesem Plangebiet Rechnung getragen wird.

Einer weiteren Anregung des GOP wird jedoch mit diesem Bauleitplanverfahren durch die Ausweisung einer Wegeverbindung zwischen Richard-Wagner-Straße und Händelstraße gefolgt.

Zum Grünordnungsplan (GOP) ist anzumerken, dass es sich hierbei um ein planerisches Instrument der ökologisch orientierten Stadtentwicklung handelt. Der GOP basiert jedoch auf keiner rechtsverbindlichen Grundlage. Er dient lediglich als Entscheidungshilfe in der Bauleitplanung, da oftmals konkurrierende Nutzungsinteressen (Grün, Bebauung usw.) gegeneinander abgewogen werden müssen.

Die im GOP für den „Stadtpark Meide“ vorgesehenen Flächen befinden sich ausschließlich in Privatbesitz. Es handelt sich dabei um potentielle Bauflächen von hohem Grundstückswert. Diese Aussage macht auch der GOP. Mit dem o.g. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 245 wurde dann die planerische Weichenstellung vorgenommen.

Die zum Punkt „5. Umweltverträglichkeit“ und zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag gemachten Anregungen hinsichtlich der Überprüfung der Fauna, insbesondere auf Vorkommen von Fledertieren, erfolgte durch Mitarbeiter des Tiefbau- u. Grünflächenamtes der Stadt Hilden, Sachgebiet Grün. Irgendwelche Hinweise auf Aktivitäten bzw. das Vorhandensein von Fledermäusen im Plangebiet konnten nicht festgestellt werden.

Die Anregung, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen, wird aufgegriffen.

Ein hydrogeologisches Gutachten, das in Auftrag gegeben wurde, sagt aus, dass das bei den festgestellten Bodenschichtungen eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers über eine Muldenanlage wie auch über eine Rigolenanlage möglich ist.

1.3 Schreiben der Deutschen Telekom AG vom 15.07.2005

Das Schreiben der Deutschen Telekom AG wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

1.4 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 14.07.2005

Das Schreiben der Stadtwerke Hilden wird zur Kenntnis genommen. Ein Standort für eine Transformatorenstation konnte neben der geplanten Wegeverbindung zwischen Richard-

Wagner-Straße und Händelstraße in Absprache mit den Stadtwerken Hilden gefunden werden. Die Ausweisung erfolgt nachrichtlich im Bebauungsplan.

1.5. Schreiben der RegTP (Regulationsbehörde für Telekommunikation und Post) vom 29.06.2005

Das Schreiben der Reg TP wird zur Kenntnis genommen. Da weder die vorhandenen noch die geplanten Bauwerke eine Bauhöhe von ca. 20m erreichen, ist keinerlei Beeinflussung von Richtfunkstrecken zu erwarten.

1.6 Schreiben der Rheinbahn vom 22.06.2005

Das Schreiben der Rheinbahn wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben der Wuppertaler Stadtwerke AG vom 18.07.2005

Das Schreiben der Wuppertaler Stadtwerke AG wird zur Kenntnis genommen.

1.8 Schreiben der Polizeistation Hilden vom 18.07.2005

Das Schreiben der Polizeistation Hilden wird zur Kenntnis genommen.

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 245 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 245 liegt im Hildener Norden. Es wird im Norden begrenzt durch die Richard-Wagner-Straße, im Westen durch die Gerresheimer Straße und enthält die Flurstücke 3, 969, 970, 972, 973 1052 und 1053 in Flur 7 der Gemarkung Hilden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 08.08.2005 zugrunde.“

Günter Scheib

Erläuterungen und Begründungen:

Im Mai des Jahres 2001 wurde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 245 der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in seiner damals gültigen Fassung beschlossen und bekannt gemacht. Im Dezember des gleichen Jahres ordnete der Rat der Stadt Hilden eine Veränderungssperre an. Am 10.12.2003 beschloss der Rat der Stadt eine Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr. Die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre beschloss der Rat der Stadt am 21.12.2004. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Hilden am 30.12.2004.

Somit tritt die Veränderungssperre Nr.41 der Stadt Hilden für den Eckbereich Händelstraße – Gerresheimer Straße – Richard-Wagner-Straße am 08.01.2006 außer Kraft.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 245 ist es, eine städtebaulich tragbare Regelung der Verteilung von Wohnbauflächen und Grünflächen im Plangebiet zu schaffen.

In der Zeit vom 10.06.2005 bis 15.07.2005 wurde gemäß § 4 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Bereits am 17.03.2005 wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB eine Bürgeranhörung für interessierte Bürgerinnen und Bürger veranstaltet. Im Nachgang zur Bürgeranhörung haben einige Bürger auch schriftliche Anregungen der Stadt übersandt. Diese Schreiben liegen der Sitzungsvorlage als Anlagen bei.

Aufgrund im Rahmen dieser Verfahrensschritte gemachter Anregungen wurde die Planung auch in Absprache mit der betroffenen Eigentümerin leicht überarbeitet.

Der Sitzungsvorlage sind die Schreiben der zu berücksichtigten Träger öffentlicher Belange beigelegt.

Anregungen:

Folgende Behörden und Stellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, haben im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung schriftlich Anregungen zur Planung vorgebracht.

- Stadtwerke Hilden GmbH
- Landrat des Kreises Mettmann
- BUND Landesverband NW e.V. –Ortsgruppe Hilden-
- Deutsche Telekom AG Düsseldorf
- Regulierungsbehörde für Telekommunikation u. Post

Keine Anregungen:

Folgende Behörden und Stellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, haben sich im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung schriftlich zur Planung geäußert und keine Anregungen vorgebracht.

- Rheinische Bahngesellschaft AG
- Wuppertaler Stadtwerke
- Polizeistation Hilden

Folgende Behörden und Stellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, haben sich im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung in der Zeit vom 10.06.2005 bis 15.07.2005 nicht schriftlich zur Planung geäußert; es wird damit vorausgesetzt, dass ihre Belange nicht berührt werden.

- Bürgerverein Nord
- Bürgerverein Meide

- Rheinisches Amt für Denkmalpflege
- RWE Langenfeld
- IsH GmbH Kerpen

Bei Beschlussfassung durch Stadtentwicklungsausschuss und Rat gemäß Beschlussvorschlag könnte die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 245 mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Oktober/November 2005 mit dem Ziel durchgeführt werden, noch im Jahre 2005 Planungsrecht, also den Satzungsbeschluss, zu erhalten.

Hinweis

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 245 wurde am 02.05.2001 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst und am 14.05.2001 öffentlich bekannt gemacht.
Daher wird beim Verfahren noch das Baugesetzbuch in der Fassung vor dem 20.07.2004 angewendet.