

WP 09-14 SV 61/194

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung für den Bereich A46 / Hühnergraben / Giesenheide:
Abhandlung der Anregungen
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	12.06.2013
Rat der Stadt Hilden	10.07.2013

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	12.06.2013	mehrheitlich beschlossen
Rat der Stadt Hilden	10.07.2013	Ja 16 Nein 2

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

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

1.1 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden vom 03.03.2013

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Zum Verfahren

In seinem Schreiben kritisiert der BUND die Abfolge des Aufstellungsverfahrens dahingehend, dass die Öffentlichkeit erst nach Fertigstellung der Bauarbeiten für die geänderte Erschließungsstraße beteiligt wurde. Des Weiteren wird der Stadt Hilden „vorausseilender Eifer“ gegenüber Investoren vorgeworfen, indem sie dem Investor, wie im zu beratenden B-Plan 232, 1. Änderung, eine „maßgeschneiderte Erschließung“ sicherstellt, dieser Investor dann aber letztlich abgesprungen ist. Der BUND kritisiert somit die „fehlende Sorgfalt“ bei der Auswahl ansiedlungswilliger Firmen.

Stellungnahme hierzu:

Der Weiterbau der Straße Giesenheide in Richtung Nordwesten nutzte im Wesentlichen das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 232. Im Unterschied zu diesem wurde jedoch der Wendehammer nach Osten verschoben, die Straßenlänge damit insgesamt verkürzt. Im Ergebnis kann der nordwestliche Teilbereich des Gewerbegebietes nun als zusammenhängende Fläche vermarktet werden, die zudem voll erschlossen ist.

Die Bebauungsplan-Änderung ist durch die Verkürzung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich geworden; mit der 1. Änderung werden zudem – neben der Verkehrsfläche – andere Aspekte aktualisiert und optimiert.

Der vorgezogene Straßenbau, der zugunsten eines potenziellen Grundstückskäufers durchgeführt wurde, hat weiterhin seine Bedeutung.

Er stellt eine Investition in die Zukunft dar, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 planerisch gesichert wird.

Abschließend muss auch erwähnt werden, dass durch die Verkürzung der öffentlichen Erschließungsstraße unterm Strich betrachtet sich die Kosten für die Straßenbaumaßnahmen reduziert haben.

Zum Geltungsbereich

Der BUND regt in seinem Schreiben an, die aktuellen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 232 bzgl. der Nicht-Zulassung von Einzelhandelsbetrieben auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 auszudehnen. Der BUND ist der Auffassung, dass in „Teilbereichen entlang der Hochdahler Straße auch weiterhin Einzelhandelsbetriebe zulässig“ wären.

Stellungnahme hierzu:

Diese Anregung ist nicht nachvollziehbar. Im Bebauungsplan Nr. 232 sind lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 „allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.“

Dies gilt selbstverständlich auch für den Teilbereich entlang der Hochdahler Straße. Im

Rahmen der 1. Änderung wird das generelle Verbot von Einzelhandel für deren Geltungsbereich etwas differenziert, im verbleibenden Geltungsbereich des „Ur-Bebauungsplanes“ Nr. 232 bleibt es dagegen in seiner Ursprungsform erhalten.

Zu den Festsetzungen

Der BUND verweist auf die für den Bebauungsplan Nr. 232 getroffenen Vorgaben, dass in dem Gewerbegebiet Giesenheide arbeitsplatzintensive Unternehmen angesiedelt werden sollen und somit flächenextensive Unternehmen wie Speditionen grundsätzlich nicht zulässig seien.

Mit der Festsetzung 1.6 des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung, bestimmte Arten von Speditionen zuzulassen, sieht der BUND die Gefahr, dass eine Unterscheidung von Speditionen mit beschränkten Aufgabenbereichen in der Praxis nicht gewährleistet werden kann. Daher fordert der BUND in seinem Schreiben die Festlegung eines Arbeitsplatzschlüssels im Bebauungsplan oder den Ausschluss aller Speditionen.

Stellungnahme hierzu:

Wie umfangreich der Transport von Produktionsgütern eines Unternehmens ist und ob dadurch die Gefahr eines „Einschleichens“ eines vornehmlich als Spedition agierenden Unternehmens gegeben ist, ergibt sich aus der einzureichenden Baubeschreibung und wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens intensiv geprüft. Durch die Textliche Festsetzung 1.6 im Bebauungsplan 232, 1. Änd. sind reine Speditionen-/Logistik-Betrieben weiterhin unzulässig.

Der Forderung nach Festsetzung eines Arbeitsplatzschlüssels kann nicht nachgekommen werden, da diese nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sein kann, der sich ausschließlich auf städtebauliche Aussagen zu beschränken hat.

Ein „Arbeitsplatz-Schlüssel“ ist dagegen ein vermarktungstechnisches Instrument, welches seitens der städtischen Wirtschaftsförderung angewendet wird bzw. bei Vergabeentscheidungen zu Grundstücksverkäufen eine Bedeutung hat.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen

1.2 Schreiben des Landesbetriebs Wald und Holz NRW vom 25.02.2013 und 22.04.2013

Zu den Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Im Schreiben vom 25.02.2013 besteht der Landesbetrieb Wald und Holz NRW auf einen Abstand von 20 m zwischen überbaubarer Gewerbegebietsfläche und dem Beginn des Hauptwaldbestandes.

Auf Nachfrage des Planungs- und Vermessungsamtes, auf welcher rechtlichen Grundlage dieser geforderte Abstand beruht, räumt der Landesbetrieb Wald und Holz NRW in seinem Antwortschreiben vom 22.04.2013 ein, dass der Erlass von 1975 zur „Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben“ im Jahre 2003 aufgehoben wurde. Der damals im Erlass geforderte pauschale Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Wald, wird demnach nicht mehr angewendet. Gleichwohl weist der Landesbetrieb Wald und Holz NRW auf evtl. Gefahren hin, die bei zu geringem Waldabstand auftreten können.

Um diesen Gefahren vorzubeugen, ist ein ausreichender Abstand insbesondere dann zu berücksichtigen, „wenn Gebäude, die der Dauerwohnnutzung dienen, im Fallbereich der Bäume errichtet werden sollen.“ Im Weiteren wird auch auf die Gefahren durch Waldbrand

und der Möglichkeit des „Überspringens des Feuers oder zu einer Behinderung des Feuerwehreinsatzes“ aufmerksam gemacht.

Stellungnahme hierzu:

Für die Stadt Hilden ist der Landesbetrieb Wald und Holz (Regionalforstamt Bergisches Land) zuständig. Bezüglich der Vorgehensweise bei der Festlegung der Waldabstände von einer geplanten Bebauung gibt es eine Absprache mit dem zuständigen Regionalforstamt. Danach wird nach Fortfall des bisherigen Runderlasses im Jahr 2003 der einzuhaltende Abstand vom Forstamt im jeweiligen Einzelfall festgelegt. Dabei werden bestimmte Kriterien berücksichtigt.

Unabhängig von dem jeweiligen Vorhaben gilt als Mindestabstand immer der konkrete Kronentraufbereich des vorhandenen Baumbestandes. Dieser Mindestabstand findet jedoch nur dann Anwendung, wenn es sich um weniger sensible Vorhaben handelt, wie etwa bei gewerblicher Bebauung. Mit zunehmender „Empfindlichkeit“ der Bebauung, wie etwa Wohnbebauung, Kindergärten etc., wird ein größerer einzuhaltender Abstand eingefordert, der schließlich bis zur maximal vorhandenen Stammlänge (Fallbereich) reichen kann. In jedem Fall findet eine individuelle Einzelfallbetrachtung statt, im Unterschied zu der früher aufgrund des Erlasses erfolgten pauschalen Beurteilung.

Da im zum Beschluss vorliegenden Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung ausschließlich Gewerbenutzung ausgewiesen ist, folgt die Stadt Hilden nicht der Anregung des Landesbetriebs Wald und Forst und hält an der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der diskutierten östlichen Plangebietsgrenze fest. Demnach beträgt der Abstand zwischen der überbaubaren Gewerbefläche und dem Hauptbestand des Waldes in diesem kleinen Teilbereich gemäß dem beigefügten Plan des Landesbetriebs Wald und Holz ca. 7 Meter.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der Landesbetrieb Wald und Holz dennoch um eine Stellungnahme zu jedem an den Waldbestand angrenzenden Bauvorhaben gebeten.

Die Hinweise und Anregungen des Landesbetriebs Wald und Holz werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen teilweise gefolgt.

- 1.3** Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 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 12.12.2012 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/169) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.1 bis 1.2 keine Änderungen vorgenommen wurden.

Es wird insoweit auf den Beschluss vom 12.12.2012 verwiesen.

- 2.** den Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung gem. der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zurzeit 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.

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im zweiten Bauabschnitt des Gewerbegebiets in der Giesenheide zwischen A 46 / Hühnergraben / Kosenberg und Nordring und umfasst in der Gemarkung Hilden die Flurstücke 119, 125, 126, 147, 181, 205, 206, 208, 209, 210, 211,

212, 213, 214, 215, 216 und 217 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 219 und 220 in der Flur 25 sowie die Flurstücke 206, 216, 217, 218, 219, 222, 223, 231 und 232 sowie Teilfläche aus Flurstück 233 in der Flur 36.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung (inkl. Umweltbericht) vom 14.05.2013 zu Grunde.

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 06.07.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 232 wird neben der Anpassung des Bauplanungsrechts an heutige Gegebenheiten und gesetzliche Vorgaben insbesondere die öffentliche Straße Giesenheide gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan verkürzt werden, so dass der „abschließende Wendehammer“ östlich des Hühnergrabens liegt. Der im Jahr 2011 durchgeführte Ausbau der Erschließungsstraße erfolgte bereits im Vorgriff auf diese neuen Festsetzungen. Die gewerblichen Bauflächen nordwestlich des Hühnergrabens sind durch eine private Straße / Grundstückszufahrt erschlossen.

Das Plangebiet liegt im zweiten Bauabschnitt des Gewerbegebiets in der Giesenheide zwischen A 46 / Hühnergraben / Kosenberg und Nordring und umfasst in der Gemarkung Hilden die Flurstücke 118, 119, 120, 125, 126, 145, 147, 148 und 181 in der Flur 25 sowie die Flurstücke 204, 206, 216, 217, 218, 219, 222 und 223 in der Flur 36.

Die Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung fand am 14.06.2012 statt.

Das Protokoll aus der Bürgeranhörung liegt dieser Sitzungsvorlage für den Satzungsbeschluss bei.

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 12.12.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 232, 1. Änderung 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 Bau-gesetzbuch beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit zwischen dem 04.02.2013. bis einschl. 04.03.2013 statt. Auch wurden zu dieser Zeit die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben sich keine Notwendigkeiten zur grundlegenden Überplanung des Entwurfes ergeben. Die vorgebrachten Hinweise konnten weitgehend Berücksichtigung finden.

Auch aus den Anregungen der Bürger im Rahmen der Beteiligung ergab sich nicht die Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf zu überarbeiten.

Sämtliche Unterlagen – insbesondere Gutachten, etc. –, die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans erstellt wurden, stehen wie üblich für jedermann im Internet unter folgendem Suchpfad / Link zur Verfügung:

www.hilden.de -> Bauen/Umwelt -> Info-Portal zur Stadtplanung -> Bauplanungsrecht (Verfahren zur Aufstellung, ... von Bebauungsplänen) -> Hilden-Nord -> 232-01

Sollte der Bebauungsplan im Rat am 10.07.2013 als Satzung beschlossen werden, könnte er im August 2013 Rechtskraft erlangen.

gez.
H. Thiele