

WP 09-14 SV 61/227

## **Beschlussvorlage**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 63, 3. Änderung (VEP Nr. 20) für den Bereich Kübener Straße:  
Abhandlung der Anregungen  
Zustimmung zum Durchführungsvertrag  
Satzungsbeschluss**

### **Beratungsfolge:**

Stadtentwicklungsausschuss	12.02.2014
Rat der Stadt Hilden	26.03.2014

### **Abstimmungsergebnis/se**

Stadtentwicklungsausschuss	12.02.2014	einstimmig beschlossen
Rat der Stadt Hilden	26.03.2014	

**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 der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22 Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung vom 07.11.2013**

*Bezirksregierung Abteilung 22 (Kampfmittelbeseitigungsdienst):*

Der Bereich ist identisch mit jener Fläche, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ausgewertet wurde (Stellungnahme vom 09.04.2013). Es haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:  
Das Schreiben des KBD wird zur Kenntnis genommen.

**1.2 Schreiben der Westnetz GmbH – Regionalzentrum Neuss – vom 12.11.2013**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH vorhanden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:  
Das Schreiben der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

**1.3 Schreiben des Kreises Mettmann vom 29.11.2013**

*Untere Wasserbehörde:*

Es bestehen gegen die geplante semizentrale Versickerung keine Bedenken.

*Untere Immissionsschutzbehörde:*

Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

*Untere Bodenschutzbehörde:*

Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

*Kreisgesundheitsamt:*

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

*Untere Landschaftsbehörde:*

Zu der vorgenannten Planung werden die nachfolgend näher dargestellten Hinweise ge-

macht. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:

Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Die Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet. Der darin vorgesehenen Begleichung des verbleibenden Defizits wird zugestimmt.

Artenschutz:

Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) bestätigt dies.

*Planung:*

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Schreiben des Kreises Mettmann und die darin enthaltenden Aussagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.4 Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung:

Im Übrigen sind die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 16.10.2013 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/207) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 16.10.2013 verwiesen.

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

Es sind keine Anregungen von BürgerInnen im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen.

**3. das Angebot vom 08.01.2014 der Firma Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH § Co KG, Hilden auf Abschluss des Durchführungsvertrages anzunehmen und die Stadtverwaltung zu ermächtigen, den Durchführungsvertrag gemäß § 63 und 64 Gemeindeordnung NW verbindlich für die Stadt Hilden abzuschließen.**

**4. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63, 3. Änderung, welcher zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 ist, 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 geändert wurde durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), als Satzung.**

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung einschließlich Umweltbericht vom

09.12.2013 zugrunde.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63, 3. Änderung, welcher zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 ist, liegt im Hildener Norden zwischen der L282 (Westring) und der Köbener Straße. Es wird im Norden begrenzt durch das Grundstück des bestehenden Garagenhofes (Flurstück 550), dem Feuerwehrezufahrtsweg der Hausnummer 8 der Köbener Str. im Osten (Flurstück 272), der Straßenfläche der Köbener Str. im Süden (Flurstück 423) und der Fußgängerzuwegung zur Hausnummer 10 der Köbener Str. im Westen (Flurstück 271). Das Plangebiet selbst umfasst Teilbereiche der Flurstücke 271 und 272 in Flur 31 der Gemarkung Hilden. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,26 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG, welche die Planung und Umsetzung des Vorhabens in Auftrag gegeben hat.

Ziel der Planung ist es, den bereits existierenden Garagenhof auf Flurstück 550 zu erweitern. Im Detail sollen 25 Fertiggaragen nördlich der Wohnhäuser Köbener Str. Nr. 8 und Nr. 10 errichtet werden. Die Gestaltung der neuen baulichen Anlagen soll sich an dem bestehenden Garagenhof orientieren (z. B. Dachbegrünung). Die Zufahrt des bestehenden Garagenhofes wird zur Erschließung der geplanten Garagen genutzt und geringfügig angepasst werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

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

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Am 14.11.2012 wurde im Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63, 3. Änderung gefasst, welcher zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 für den Bereich Kübener Straße ist. Am 04.12.2012 erfolgte die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der stark gestiegene private Stellplatzbedarf im Bereich der Kübener Straße. Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG beabsichtigt durch die Planung diesem entgegen zu kommen, Parkmöglichkeiten auf privatem Grund zu schaffen und somit den Parkdruck auf der Kübener Str. zu verringern.

Zwei erstellte Planungsvarianten sowie eine Nullvariante wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Bürgeranhörung am 14.02.2013 öffentlich vorgestellt. Die Betroffenen wurden schriftlich (postalisch) und im Internet eingeladen. Das Protokoll zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die Inhalte der Bürgerbeteiligung sind in die Abwägung einbezogen worden. Ziel der Bürgeranhörung war es, das Meinungsbild der Öffentlichkeit bezüglich der zwei existierenden Planungsvarianten zu erkennen und die hieraus als favorisiert hervorgehende Variante weiter zu verfolgen. In der Bürgeranhörung kam es zu einer deutlichen Mehrheit für die erste Planungsvariante, ohne den zusätzlichen Bau von weiteren 8 Stellplätzen nahe der Kübener Straße.

Mit dem Bebauungsplanentwurf, den Gutachten und der Entwurfsbegründung wurden mit Schreiben vom 27.03.2013 neben den verwaltungsinternen Fachämtern die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Auf deren Rückäußerungen wird im Beschlussvorschlag verwiesen. Aus der Behördenbeteiligung gingen keine Aspekte hervor, die zu einer grundlegenden Überarbeitung und/oder Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes führten. Es wurden jedoch Aktualisierungen und Präzisierungen sowohl in der Bebauungsplan-Zeichnung als auch in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen. Anregungen städtischer Dienststellen wurden nach Absprache soweit wie möglich berücksichtigt.

Der Offenlagebeschluss wurde am 16.10.2013 durch den Rat der Stadt Hilden gefasst. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Offenlage des Bebauungsplanes fanden vom 04.11.2013 bis einschließlich 06.12.2013 statt. Eine Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Hilden der Stadt Hilden.

Aus den Anregungen der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich keine Notwendigkeit die Grundzüge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 63, 3. Änderung (VEP Nr. 20) zu ändern.

Aufgrund einer Anregung des Sachgebietes Grünflächen und Forst der Stadt Hilden, wurde in den textlichen Festsetzungen unter Punkt (3) der Festsetzung Nr. 5 eine Pflanzliste für die herzustellenden Ersatzpflanzungen eingefügt. Darüber hinaus wurden die Formulierungen bezüglich der Umsetzung der Ersatzpflanzungen verstärkt („ist...“, bzw. „...sind zu pflanzen“). Ein zeitlicher Rahmen für die Umsetzung der Ersatzpflanzungen wurde ebenfalls eingefügt. Entsprechende Ergänzungen wurden auch im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Kapitel 6.2.1 gemacht.

Aufgrund einer Anregung der Feuerwehr der Stadt Hilden wurden in der Begründung und dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Formulierungsänderungen bezüglich der Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche des Hauses Kübener Str. Nr. 8 gemacht. Auch wurde in Kapitel 5 der Begründung der Hinweis ergänzt, dass die entsprechende Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche in jedem Fall erhalten bleibt.

Der aktuelle Entwurf 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.

Gez.  
Horst Thiele