

Der Bürgermeister

Hilden, den 15.11.2005

AZ.: IV/61.1.sb



Hilden

WP 04-09 SV 61/083

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 2, 4 Änderung für den Bereich
Rüsternweg/Ulmenweg; Hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der
Offenlage; 2. Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	30.11.2005			
Rat der Stadt Hilden	14.12.2005			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann, der Landrat, vom 04.11.2005

Hier: *Untere Landschaftsbehörde*

Landschaftsplan: nicht berührt; keine Anregungen

Umweltprüfung: eine UP ist entbehrlich; keine Anregungen

Eingriffsregelung: Es wird angeregt, die im LPB beschriebenen externe Maßnahme in einer Karte darzustellen, mit der ULB abzustimmen und bei Rechtskraft des Bebauungsplanes in das zur Verfügung gestellte KOMKAT einzutragen.

Den Anregungen wird stattgegeben.

(Die Abstimmung mit dem Grünflächenamt ist bereits erfolgt.)

Artenschutz: Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tier im Planungsraum nicht bekannt. Der

LPB sollte aber eine diesbezügliche gutachterliche Aussage beinhalten.

Der Anregung wird stattgegeben, der landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält eine entsprechende Aussage.

Hier: *Untere Wasserbehörde:* keine Anregungen

Hier: *Untere Bodenschutzbehörde:* keine Anregungen

Hier: *Kreisgesundheitsamt:* keine Anregungen

Hier: *Aus planungsrechtlicher Sicht:* Die Planungsmaßnahme entspricht den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Hilden (Wohnbaufläche). Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Keine Anregungen.

1.2 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden, vom 04.11.05

Das allgemeine Ziel der Planung, gemäß Aufstellungsbeschluss vom 7.7.2004 „die vertragliche Verdichtung der Wohnnutzung“ zu ermöglichen, wird vom BUND abgelehnt. Mit dem Hinweis auf die hohe Siedlungsdichte in Hilden werden „Ausgleichsbereiche mit geringer Dichte“ gefordert.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass auf Wunsch nur eines von vierzehn Eigentümern die gewachsene Struktur verändert wird. Die Mehrzahl der Eigentümer wolle die geplante Bebauung nicht mitmachen. Daher sei eine weitere Verdichtung nicht gelungen.

Der BUND beklagt ferner, dass den „nicht bauwütigen“ Eigentümern (der vorhandenen Bebauung) die bestehenden Gebäude in Baugrenzen festgesetzt werden, während den „Willigen“ eine

Ausweitung der Baugrenzen gestattet wird.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden kritisiert, weil die Wohnqualität der vorhandenen Eigentümer vermindert wird ohne dass diese vom Ausgleich profitieren.

Zur Stellungnahme des BUND ist zu bemerken, dass die Verdichtungsmöglichkeiten sorgfältig untersucht wurden, dass aber nur auf den drei Grundstücken am Ulmenweg eine Neubebauung möglich

ist. Diese Neubebauung hat ähnlich enge Baugrenzen wie die vorhandene.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB fand am 10.3.2005 eine gut

besuchte Bürgeranhörung statt, bei der allen Anwesenden eine Begründung und ein Plan (des Vor-entwurfs) ausgehändigt wurden. Die Planung wurde überwiegend gutgeheißen. Das Protokoll der Bürgeranhörung lag der SV 61/057 für den Offenlagebeschluss am 29.06.2005 bei.

Ein Ausgleich wird nur für die Grundstücke erforderlich, auf denen neue Gebäude ermöglicht werden. Durch die gewählten Baugrenzen für die bestehenden Gebäude wird ein zusätzlich zu beachtender weiterer Eingriff verhindert. Die Lebensqualität der Anwohner wird in keiner Weise eingeschränkt.

Der BUND macht zwei kritische Anmerkungen zum Landschaftspflegerischen Begleitplan:

- die Hecken finden sich nicht explizit in der Bewertung wieder
- die textlich festgesetzten Rigolen zur Versickerung des Niederschlagswassers sollten auch zeichnerisch im Bebauungsplan festgehalten werden.

Die Hecken sind daher nicht explizit enthalten, weil es sich um stark anthropogen überformte Gestaltungselemente in einem strukturarmen Zier- und Nutzgarten handelt. Sie werden durch die vorgegebene Kategorisierung des Bewertungsverfahrens abgedeckt.

Die Lage von Rigolen wird hier nicht vorgeschrieben, sondern ist Gegenstand einer späteren Detailplanung, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

Der BUND regt an, das Bebauungsplanverfahren zu beenden, wenn nicht die überwiegende Mehrzahl aller Grundstückseigentümer der Änderung zustimmt.

Hierzu ist anzumerken, dass bereits im Anfangsstadium der Planung Kontakt zu allen dort Betroffenen aufgenommen wurde, um das Projekt zu erläutern. Daher waren im Zuge der Offenlage keine privaten Einwände zu erwarten.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2. die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet wird um das Flurstück 202 verkleinert und beinhaltet die Flurstücke 149, 155, 156, 367, 470, 471, 160, 161, 162, 154, 439, 438, 163, 152, 501, 502, 441, 442 der Flur 21, Gemarkung Hilden.“

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 14.11.2005 zugrunde.“

(G. Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Der Rat der Stadt Hilden hat am 29.06.2005 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung beschlossen. Der Plan lag vom 07.10.2005 bis einschließlich 11.11.2005 öffentlich aus.

Die während dieser Zeit eingegangenen Anregungen wurden abgehandelt und die entsprechenden Änderungen wurden in den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplan eingearbeitet.

Insgesamt stellen die im Satzungsplan getroffenen Änderungen inkl. der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches um das Grundstück 202 (Garagengrundstück) das dem Offenlageplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept nicht in Frage, sondern stellen lediglich kleinere Korrekturen dar. Daher kann der Plan ohne erneute Offenlage als Satzung beschlossen werden.

Nach Beschlussfassung kann die Bekanntgabe umgehend erfolgen und die Bebauungsplanänderung damit Rechtskraft erlangen.

Günter Scheib