

## Anlage 1

### 1. Funktion des Flächennutzungsplanes (FNP) und seine Bedeutung in der Bauleitplanung

- Der FNP stellt den Rahmen für die zukünftige Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet dar => Bodennutzungskonzept.
- Durch den FNP sollen alle an die künftige Raumnutzung gestellten Ansprüche (städtebauliche Entwicklungsvorstellungen) zu einem Ausgleich gebracht werden.
- Der FNP hat sowohl eine Ordnungs- und Entwicklungsfunktion als auch eine Steuerungsfunktion.
- Der FNP soll die Zielvorstellungen der Bürger, der Träger öffentlicher Belange sowie der Gemeinde selber beinhalten.
- Die Darstellung im FNP ist allgemein, generalisierend oder typisierend, d.h. dass der FNP die Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen zeigt und nicht parzellenscharf ist.
  
- Die Bauleitplanung ist ein Teil der kommunalen Planungshoheit und damit ein Kernbereich der gemeindlichen Selbstverwaltung.
- Die Bauleitplanung setzt sich zusammen aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Planung für das gesamte Stadtgebiet) und den Bebauungsplänen (verbindliche Planung für Teilbereiche).
- Der Bebauungsplan ist eine Satzung und damit als „Rechtsnorm“ allgemein verbindlich.
- Der Flächennutzungsplan dagegen hat keine Normkraft, sondern ist ein „Verwaltungsprogramm“, aber:
  - ein Bebauungsplan muss aus dem FNP entwickelt werden
  - der FNP ist Grundlage zur Bewertung im Außenbereich
  - öffentliche Planungsträger müssen sich dem FNP anpassen!!
- Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung, d.h. dem Regionalplan als übergeordnete Planung anzupassen.

### 2a. Gutachten, die zur Überprüfung der Planung beauftragt wurden und ihre weitere Verwendung

Im Jahre 2010 (StEA 03.11.2010) wurde auf Vorschlag der Verwaltung vom Ausschuss mit dem Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des FNP für das gesamte Stadtgebiet ein Planverfahren förmlich eingeleitet.

Bis dahin wurden für das Verfahren folgende Gutachten erstellt:

- Lärmkartierung aus 2008:  
Kosten des Gutachtens: ca. 58.900,- Euro  
Das Gutachten wurde aus dem im Haushalt für die Fortschreibung des FNP bereitgestellten Budget bezahlt, aber auch intensiv für den Lärmaktionsplan (Stufe 1) genutzt. Für den FNP wurde die Untersuchung um die Themen Freizeit- und Sportlärm erweitert. Die Untersuchung fließt derzeit auch in die verbindliche Bauleitplanung ein.
  
- Klima- und immissionsökologische Analyse aus 2009:  
Kosten des Gutachtens: ca. 34.100,- Euro  
Das Gutachten wurde aus dem Budget des FNP gezahlt. Das Thema Windenergie war allerdings damals bereits zur Absicherung beauftragt worden, um evtl. unerwünschte Ansiedlungen zu vermeiden. Ergebnis der Untersuchung war eine zu geringe Windstärke, so dass sich das Thema nach dem damaligen Stand der Technik und der Gesetzeslage als nicht relevant erwies. Die weiteren Erkenntnisse aus dem Gutachten werden derzeit für die Erstellung von Bebauungsplänen mit herangezogen (Frischlufschneisen, Mikroklima, etc.).
  
- Faunistische Erhebung einzelner Flächen aus 2009:  
Kosten des Gutachtens: ca. 18.900,- Euro

Das Gutachten wäre ohne die beabsichtigte Neuaufstellung nicht beauftragt worden. Allerdings wurde es in den vergangenen Jahren auch für Bebauungspläne herangezogen (z.B. Baseball Horster Allee, Antrag GE Hülsenstr., B-Plan Karnaper Str., Südfriedhof) und wird auch in der Zukunft noch nützlich sein (z.B. Bungert, Hofstr. B-Plan 139, Eichelkamp, Rethelweg/Kalstert).

Im Jahre 2011 kamen zwei wichtige Themen für die Bauleitplanung hinzu, die unabhängig von der Relevanz für den Flächennutzungsplanentwurf unverzichtbar für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) sind:

- Windenergiepotentialstudie aus 2013:  
Kosten des Gutachtens: ca. 20.600,- Euro  
Es beinhaltet die Untersuchung, ob nach den neuesten im Zuge der „Energiewende“ entstandenen gesetzlichen Regelungen (Windenergieerlass NRW 2011) und Stand der Technik doch Standorte für Windkraftanlagen im Stadtgebiet vorhanden sind. Sie kam zu dem Ergebnis, dass es wenige potentielle Standorte gibt, aber im Flächennutzungsplan keine Konzentrationszonen ausgewiesen werden müssen.
- Störfallgutachten aus 2013:  
Kosten des Gutachtens: ca. 17.800,- Euro  
Es beinhaltet die Untersuchung, in welcher Größenordnung und wo die beiden Störfallbetriebe in Hilden störfallrelevante Abstände auslösen und wie sich das auf die Stadtplanung sowie auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben in ihrer Umgebung auswirkt. Auch dieses Gutachten fließt in die allgemeine Planung ein. Um bei den Planungen im Hildener Westen bis in die Innenstadt jeweilige Einzelgutachten zu vermeiden (Auflage der Bezirksregierung mit der Annahme eines 1000m-Abstands um die Betriebe) und den Betrieben Planungssicherheit zu geben, war das Gutachten unverzichtbar.

Da die Ergebnisse beider Gutachten für die Entwurfsplanung des FNP wegen ihrer eventuellen Auswirkungen auf die Flächennutzung sehr wichtig waren, konnte die Überprüfung ohne diese Ergebnisse nicht endgültig fertig gestellt werden.

Parallel hatte der Kreis Mettmann in Zusammenarbeit mit der IHK Düsseldorf und den Städten im Kreis ein Gewerbeflächenkonzept (2013) entwickelt, um den künftigen Gewerbeflächenbedarf – auch in Hilden – abzuschätzen. Bei der Überprüfung des FNP sollte zudem das Verfahren zum neuen Regionalplan berücksichtigt werden. Nach dem bis zum 31.03.2015 offengelegten Entwurf wird sich der Regionalplan voraussichtlich nur in wenigen Bereichen (z.B. „Bungert“) auf den FNP auswirken.

Die Gesamtkosten der oben aufgeführten Gutachten belaufen sich auf ca. 150.000,- Euro. Davon wurden für ca. 53.000,- Euro Gutachten (Klima, Fauna) beauftragt, die ohne die Absicht zur FNP-Neuaufstellung nicht beauftragt worden wären. Hinzu kommen ca. 58.900,- Euro für das Lärmgutachten, welches in kleinerer Version auch für den Lärmaktionsplan benötigt wurde. Die Ergebnisse aller drei Gutachten werden bereits für Bebauungspläne genutzt. Für die restlichen ca. 38.400,- Euro wurden Gutachten (Windkraft, Störfall) beauftragt, die zwar in die Flächennutzungsplanung einfließen, aber über kurz oder lang auch ohne die Neuaufstellung notwendig geworden wären.

Alle Gutachten werden genutzt und dienen derzeit als Planungsgrundlage für diverse Stadtplanungsprojekte.

## **2b. Weitere Gutachten, Konzepte und Prognosen die zur Überprüfung der Planung herangezogen wurden**

Ebenfalls die in Folge aufgelisteten Gutachten, Konzepte und Prognosen, die aus anderen Fachbereichen stammen oder für die allgemeine Stadtentwicklungsplanung erstellt wurden, dienen der konzeptionellen Überprüfung des aktuellen Flächennutzungsplanes mit dem Ergebnis, dass auch sie die derzeitige Planungskonzeption bestätigen.

- Altenpflegekonzept (Kreis Mettmann)

- Altlastenverdachtsflächenkataster inklusive Sachstandsbericht (Kreis Mettmann)
- Abfallwirtschaftskonzept (Kreis Mettmann)
- Landschaftsplan aus 1995 - bisher keine inhaltliche Überarbeitung für Raumeinheit D (Hilden, Langenfeld, Monheim), aber zur Fortschreibung vorgesehen (Kreis Mettmann)
- Wasserschutzgebiete im Entwurf (Bezirksregierung Düsseldorf)
- Siedlungsdichtegutachten aus 1997
- Grünordnungsplan (GOP) aus 2001
- Verkehrsentwicklungsplan aus 2004
- Spielplatzbedarfsplan aus 2004
- Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept aus 2005
- Bevölkerungsprognose aus 2010
- Strategisches Stadtentwicklungskonzept aus 2010
- Kindergartenbedarfsplan 2011 (überarbeitete Version)
- Schulentwicklungsplan aus 2011 (überarbeitete Version)
- Gewerbeflächenkonzept 2013 (Kreis Mettmann)
- Überarbeitung des Regionalplanes im Verfahren (Bezirksregierung Düsseldorf)

### **3. Die konzeptionelle Überprüfung des Entwurfes**

Im **Anlage 2** befindet sich dazu eine Gegenüberstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes und der potentiellen Änderungen des Vorentwurfes in Form einer Übersichtskarte. Hierzu werden für das gesamte Stadtgebiet die Hauptflächennutzungen der Siedlungsfläche sowie der Frei- und Grünflächen einzeln betrachtet. Es werden z.B. die Wohnbauflächen aus dem aktuellen FNP in einer Karte dargestellt, und überlagernd die Flächen, die gemäß des Entwurfes wegfallen (blau) oder hinzukommen (pink), inklusive der ungefähren Flächengrößen. Unter der Karte befindet sich eine Auflistung mit Angaben darüber, in was für Flächennutzungen die wegfallenden Flächen (blau) umgewandelt würden und aus welchen Nutzungen die hinzugewonnenen Flächen herausgenommen würden (pink). Die Auflistung dient lediglich einer groben Orientierung.

#### **Welche grundlegenden Ergebnisse zeigen die Karten mit den Änderungen:**

Bei einer Gegenüberstellung des Austausches zwischen Bruttosiedlungsflächen (W, GE, GI, MI, MD, MK, SO, Gemeinbedarf) und der Frei- bzw. Grünflächen (Landwirtschaft, Wald, Grünflächen) stellt sich heraus, dass die Freiflächen in der Planung um ca. 0,6 % gegenüber des aktuellen Flächennutzungsplanes zunehmen. Das heißt, es finden keine gravierenden Flächenveränderungen zwischen Frei- und Siedlungsflächen statt, sondern es handelt sich mehr um Verschiebungen innerhalb der Siedlungsfläche bzw. der Freiflächen. Lediglich im Bereich Grünflächen und Wohnbebauung findet eine Verschiebung zu Freiflächen statt, die allerdings zum großen Teil durch verschiedene kleinere Umwandlungen von Frei- zu Siedlungsflächen in anderen Bereichen wieder – insbesondere in unbebauten Innenbereichen von Wohnquartieren - kompensiert werden, so dass gemäß des Vorentwurfes lediglich ca. 15 ha (Stadtgebiet 2.600 ha) Freiflächen gegenüber dem aktuellen FNP gewonnen werden.

Kleinere konzeptionelle Änderungen gibt es Folgende:

- Die beabsichtigte Umwandlung der Baublockinnenbereiche verschiedener Wohngebiete zu Grünflächen als geschützte Gartenbereiche, um diese zu erhalten.
- Die Umwandlung einiger hauptsächlich gewerblicher Flächen in Mischgebiete. Hierbei handelt es sich größtenteils um eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten, die aber im Sinne einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe (z.B. Handwerkerhof) auch städtebaulich begründbar sind.
- Es sollen aus rechtlichen Gründen die Sportbereiche, die derzeit als Sondergebiete ausgewiesen sind, in Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf umgewandelt werden.

Ansonsten handelt es sich in den meisten Fällen um kleinteilige Änderungen mit den verschiedensten Begründungen, so dass die Prüfung des Baulandkonzeptes ergibt, dass das bisherige Konzept (rechtsverbindlicher FNP) kaum Änderungsbedarf und -möglichkeiten hat und daher weiterhin tragbar ist. Dieses bedingt sich durch die geringe Flächengröße Hildens und der damit einhergehenden starken Flächennutzungskonkurrenz sowie den Vorgaben des Regionalplanes, der wenig Spielraum lässt.

Eine weitere Flächennutzungsverschiebung hin zu mehr Grün- und Freiflächen würde jegliche Entwicklungsmöglichkeiten anderer Nutzungen unterbinden, was gegen eine zukünftige ausgewogene Stadtentwicklung spräche.

#### **4. Kosten die durch die Weiterführung des Verfahrens entstehen**

Zur Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens sind für diese vier Posten Kosten von ca. 19.000,- Euro bis 2017 im Haushaltsplan veranschlagt:

- Bürgerbeteiligung (Saalmieten, Flyer, Poster)
- Portogebühren während der Offenlage
- Evtl. noch notwendige Gutachten oder Ergänzungen
- Drucke des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes inkl. Begründung

Diese Kosten könnten, soweit man eine Neuzeichnung anstatt der Neuaufstellung beschließt, eingespart werden.

Zudem würden für das weitere Aufstellungsverfahren erhebliche Personalressourcen gebunden, insbesondere für die Erstellung der Begründung und des Umweltberichtes, deren Anfertigungen einen hohen zeitlichen Aufwand bedeuteten und wahrscheinlich über einige Monate ca. 1,5 Planstellen beanspruchen würden.

Wie sich nach Beratung mit Planern anderer Gemeinden herausgestellt hat, ist es realistischer und empfehlenswert, zumindest den Umweltbericht auf Grund seiner hohen Komplexität und zugunsten der „Rechtssicherheit“ an ein erfahrenes Büro zu vergeben, was allerdings Kosten von ca. 100.000,- Euro verursachen würde. Diese Kosten wurden mithilfe von Angaben anderer Gemeinden grob geschätzt. Auch sie könnten durch den Verzicht auf die Neuaufstellung und durch eine Neuzeichnung des Planes eingespart, bzw. müssten nicht in den Haushalt eingestellt werden.

#### **Das weitere Verfahren hätte aus heutiger Sicht folgende Bearbeitungsschritte:**

- Erarbeitung der Sitzungsvorlage für den StEA für die Vorstellung des Entwurfes
- Verfassen der Begründung und des Umweltberichtes
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger
- Eventuelle Überarbeitung des Entwurfs inkl. Begründung und Umweltbericht auf Grund von Stellungnahmen aus der TöB- und Bürgerbeteiligung
- Vorstellung des überarbeiteten Entwurfes im StEA
- Offenlagebeschluss des StEA und Rates
- Auslegung der Planung für die Öffentlichkeit mit Beteiligung der TöB und Bezirksregierung
- Evtl. erneuter Offenlagebeschluss mit Offenlage
- Evtl. erneute Überarbeitung
- Feststellungsbeschluss mit anschließender Genehmigung durch die Bezirksregierung und Bekanntmachung

## **5. Zentrale Versorgungsbereiche**

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist von herausragender Bedeutung für die Stärkung der Innenentwicklung und Urbanität der Städte. Die Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan hat weitergehende Bedeutung als Einzelhandelskonzepte, die als städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Bauleitplanung nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 zu berücksichtigen sind. Die Regelung unterstützt Bebauungspläne der Gemeinden, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zentrale Versorgungsbereiche geschaffen werden, und Bebauungspläne, mit denen im Sinne der sog. planerischen Feinsteuerung zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beigetragen wird.

Die Vorarbeiten für die Neuarbeitung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes, in dem auch die Zentralen Versorgungsbereiche definiert werden sollen, laufen bereits.

## **6. Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes**

Eine Neuzeichnung würde beinhalten:

- Digitalisierung der Planung im neuen europaweit einheitlichen GIS-Bezugssystem ETRS (bereits erfolgt)
- Digitale Verwendung und Vermittlung des FNP
- Jederzeitige Möglichkeit der Übernahme von für die räumliche Planung relevanten nachrichtlichen Darstellungen (z.B. Überschwemmungsgebiete, Leitungstrassen, Landschaftsplan, etc.)
- Redaktionelle Überarbeitung des alten FNP (z.B. farbliche Unterscheidung GI / GE)
- Integrierte Darstellung aller rechtskräftigen FNP-Änderungen
- Möglichkeit der Analyse und Auswertungen der Planung auf Baublockebene mittels GIS
- Einfache Einfügung der zukünftig rechtskräftig werdenden FNP-Änderungen sowie Berichtigungen und dadurch Erhalt einer regelmäßig aktualisierte Darstellung des rechtskräftigen FNP inklusive dieser Änderungen
- Neue Papier-Ausdrucke sind stets verfügbar

Man erhält ein Dokument, das stets die rechtskräftige Flächennutzungsplanung Hildens darstellt, leicht lesbar ist und leicht überarbeitet werden kann.

Eine solche Neufassung hätte ausschließlich deklaratorische Wirkung und unterläge nicht der Genehmigung durch die Bezirksregierung im Sinne des § 6 Abs. 1 BauGB.

Der neu gezeichnete „alte“ Flächennutzungsplan würde nach Vorberatung im StEA dem Rat zur Bestätigung vorgelegt werden, bevor er „offiziell“ würde.

Das Thema „Zentrale Versorgungsbereiche“ kann als „Sachlicher Teilplan“ mit einem Änderungsverfahren in den FNP eingebracht werden.

**Bei Einstellung des Neuaufstellungsverfahrens mit der Neuzeichnung des FNP sind folgende Verfahrensschritte notwendig:**

### **Verfahrensschritte zur Einstellung:**

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 03.11.2010 durch den StEA
- Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses

### **Schritte zur Neuzeichnung des FNP:**

- Fertigstellung der digitalen Zeichnung mit allen rechtskräftigen Änderungen, allen aktuellen nachrichtlichen Darstellungen, redaktionellen Überarbeitungen, etc.
- Beschluss der Neubekanntmachung des neu gezeichneten Flächennutzungsplanes durch den StEA und den Rat
- Bekanntmachung der Neuzeichnung