

Der Bürgermeister

Hilden, den 04.02.2005

AZ.: IV/61.1.or



Hilden

WP 04-09 SV 61/029

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer
Straße/Augustastraße/Hoffeldstraße
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	09.02.2005			
Rat der Stadt Hilden	23.02.2005			
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2005			
Stadtentwicklungsausschuss	20.04.2005			
Rat der Stadt Hilden	27.04.2005			

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 Anregung der Handwerkskammer, Düsseldorf vom 28.09.2004

Im Schreiben wird kritisch angemerkt, dass die rückwärtige gewerbliche Nutzung im Teilbereich **D** planerisch nicht gesichert ist.

Diese Anregung ist nicht nachvollziehbar, da der Teilbereich **D** als Mischgebiet ausgewiesen ist (in dem auch gewerbliche Nutzungen erlaubt sind) und die bestehenden rückwärtigen Gebäude Bestandsschutz genießen und somit auch langfristig eine gewerbliche Nutzung möglich ist.

Die Anregung wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

- 1.2 Anregung der IHK, Düsseldorf vom 14.09.2004

Die IHK ist grundsätzlich mit der Planung einverstanden, sieht aber mögliche Schwierigkeiten im Parkplatzbereich.

Da die auf dem Grundstück des Weiterbildungszentrums befindlichen Parkplätze den Anforderungen eines qualifizierten Stellplatznachweises entsprechen und bereits durch die Untere Bauaufsichtsbehörde genehmigt wurden, ist im Bebauungsplan lediglich der Bestand noch mal festgeschrieben worden. Die ersten Monate bei vollem Betrieb haben aus der Sicht der Stadt Hilden auch diesbezüglich keine auffälligen Probleme aufgezeigt.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

- 1.3 Schreiben des B.U.N.D., Ortsgruppe Hilden vom 15.10.2004

Der B.U.N.D. äußert seine Bedenken dahingehend, dass bereits vor Abschluss der Planverfahren zur Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung „Vorfestlegungen getroffen wurden bzw. werden“.

Diese Kritik ist insofern nicht berechtigt, da es eine planerische Notwendigkeit ist, Ziele eines Änderungsverfahrens schon im Vorfeld zu formulieren und somit natürlich planerische Vorüberlegungen zu machen sind. Schließlich macht es wenig Sinn, ein Änderungsverfahren einzuleiten ohne einen konkreten Anlass bzw. Planungsziel.

Zu den weiteren Punkten:

Zu 1. Hierzu ist anzumerken, dass auch die Vorgehensweise, wie sie unter Punkt 1 geschildert wird, nichts Unredliches an sich hat, da zur Umsetzung der vom Rat der Stadt Hilden formulierten planerischen Ziele selbstverständlich auch bodenrechtliche und eigentümerrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Das Instrument der Bauleitplanung sichert in diesem Zusammenhang die Vorgaben nach dem Baugesetzbuch, was durch die Anwendung der beiden anhängigen Verfahren geschehen wird.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, wieso durch dieses Änderungsverfahren kein sinnvoller und notwendiger Naturschutz möglich sein sollte, zumal das Baugesetzbuch die Gemeinde in die Pflicht nimmt, umweltrelevante Aspekte im Verfahren miteinzubeziehen.

Dies geschieht durch die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes, der auch Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens ist, und den daraus resultieren-

den Kompensationsmaßnahmen.

- Zu 2. Der Verwaltung liegt dieser Antrag auf ein Sicherstellungsverfahren für den wertvollen Naturbestand als Kopie vor.
Hierzu wurde seitens des zuständigen Grünflächenamtes der Stadt Hilden eine Stellungnahme erstellt und an die Untere Landschaftsbehörde weitergeleitet.
Eine Prüfung der zuständigen Behörde (Kreis Mettmann - Untere Landschaftsbehörde) hat inzwischen ergeben, dass dem Antrag auf Unterschutzstellung nicht stattgegeben wird.
Die schriftliche Bestätigung des Kreises Mettmann ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Zu B. hier: zu 4. Planungsinhalt und Planziel – 4.1 Anlass

Der B.U.N.D. stellt an dieser Stelle seiner Anregungen die Notwendigkeit des Bebauungsplanes insgesamt in Frage und begründet dies mit einer „fehlenden schlüssigen Begründung“ sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für den Bebauungsplan.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Ergebnis politischer Entscheidungen, die u.a. darauf begründet sind, den Standort des Weiterbildungszentrums zu gewährleisten und zu sichern.

Dass mit der Einrichtung und dem damit verbundenem Umbau des Gebäudes Geresheimer Straße 20 Kosten entstehen, dürfte sicherlich auch dem Verfasser dieser Anregung bekannt sein.

Um das Weiterbildungszentrum, welches in seiner Funktion der Allgemeinheit zu Gute kommt, zu finanzieren, wurde seitens der Politik entschieden, dies u.a. über den Erlös des Verkaufs eines städtischen Grundstücks zu sichern.

Dass im Zuge der Überplanung der rückwärtigen Grundstücke eine Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt, begründet sich u.a. darauf, dass dieser Bereich städtebaulich als Wohngebiet einzustufen ist.

Die Grundstücksfläche, welche seitens der Stadt Hilden an einen Investor veräußert werden soll, hat im jetzigen Zustand keinen hohen ökologischen Wert und ist bis zu 68 % versiegelt. Es handelt sich um ein ehemaliges Schulgelände.

Mit der neuen Ausweisung und der geplanten Überbauung wird eine Teilentsiegelung erreicht, wodurch sich der Versiegelungsgrad auf ca. 50 % reduziert und durchaus von einer positiven Auswirkung auszugehen ist.

Allerdings hat der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ergeben, dass eine Vollkompensation auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Ein Ausgleich des Defizites soll unter Inanspruchnahme des Hildener „Öko-Kontos“ gewährleistet werden.

Mit der zusätzlichen Schaffung von Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Gärten der Augustastraße (**H** und der nach der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes dazugekommene Teilbereich **I** und **J**), sollten diese an der städtebaulichen Entwicklung partizipieren und das Gesamtbild abrunden.

Da lt. Landschaftspflegerischen Fachbeitrages auch hier eine Vollkompensation auf den Grundstücken nicht möglich ist, wird auch in diesem Fall auf die Möglichkeit zugegriffen, dieses Defizit unter Inanspruchnahme des Hildener Öko-Kontos auszugleichen.

hier: Zu dem Landschaftspflegerischen Begleitplan

Das für den Landschaftspflegerischen Begleitplan zuständige Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden hat der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann eine Stellungnahme hinsichtlich einer Unterschutzstellung und den in den

rückwärtigen Gärten der Augustastraße vorkommenden Tierarten übersandt.
Diese Stellungnahme ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Dem als Anlage beigelegten Schreiben des Kreises Mettmann ist zu entnehmen, dass dem Antrag nicht stattgegeben wird.

Weiter verweist der Verfasser des Schreibens auf das Siedlungsdichtegutachten aus dem Jahre 1997.

Festzuhalten ist, dass das Siedlungsdichtegutachten nicht durch den Rat der Stadt Hilden beschlossen wurde, sondern eher den Charakter einer Anregung für die zukünftige Siedlungs- und Freiflächenentwicklung in Hilden hat.

1.4 Schreiben des Museums- und Heimatverein Hilden e.V. vom 28.09.2004

Zu 2. Der Verfasser des Schreibens bezweifelt, dass sich der geplante Baukörper auf der Teilfläche E in das Hintergelände einfügt.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die Stellung des neu geplanten Wohngebäudes die gleiche Ausrichtung hat, wie die alten Schulgebäude und es bis zum jetzigen Zeitpunkt auch diesbezüglich keine Einwände gegeben hat.

Der ruhende Verkehr für die geplanten Wohngebäude soll in Tiefgaragen untergebracht werden.

Inwieweit Besucher der Wohnungsneubauten die Parkplätze für das Weiterbildungszentrum nutzen werden, ist an dieser Stelle reine Spekulation, zumal der Parkplatz bewirtschaftet wird und somit ein Dauerparken unattraktiv ist.

Hinzu kommt, dass es sich um einen öffentlichen Parkplatz handelt, der demnach von jedem benutzt werden darf (in Abhängigkeit von der jeweiligen konkreten Beschilderung).

Zu 4. Die Erschließung ist für die rückwärtige Bebauung in Abstimmung mit der Feuerwehr überplant worden, so dass hier nicht davon ausgegangen werden kann, dass es zu Problemen mit Rettungs- und Einsatzfahrzeugen kommen wird.

Der Verfasser des Schreibens gibt zu Bedenken, dass aufgrund der seiner Auffassung nach zu geringen Parkmöglichkeiten, „wild“ geparkt wird. Da der Parkplatz bewirtschaftet ist, wird dieser durch das Ordnungsamt der Stadt Hilden kontrolliert, so dass davon auszugehen ist, dass damit ein „wildes“ Parken unterbunden wird. Die ersten Monate im Vollbetrieb haben zu dem aus Sicht der Stadt Hilden gezeigt, dass die Parkplatzthematik nicht besonders problematisch ist.

Zu 5. Die Anzahl der Parkplätze entspricht den Vorgaben der BauO NRW und ist bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Weiterbildungszentrum in der Form und Anzahl genehmigt worden, so dass die Darstellung des ruhenden Verkehrs im Bebauungsplanentwurf lediglich den Bestand festsetzt und dokumentiert.

Zu 6. Die Anregung, einen mindestens 3 Meter breiten Grünstreifen hinter den Parkplätzen 30 – 40 als Sichtschutz anzulegen, ist nicht nachvollziehbar, da bei Umsetzung eine Anordnung anfahrbarer Parkplätze nicht mehr gewährleistet wäre und somit sich die Anzahl der Parkplätze reduzieren würde.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

1.5 Schreiben des Kreises Mettmann vom 28.09.2004

hier: Untere Landschaftsbehörde

Die Untere Landschaftsbehörde weist in ihrer Anregung auf die durch die Planung zu erwartenden Kompensationsdefizite und die hierzu getroffenen Aussagen im Landschaftspflegerischen Begleitplan hin.

Demnach sind für die Teilbereiche **E** und **H** externe Ausgleichflächen im Stadtgebiet Hildens bereitzustellen. Diese Flächen wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nicht konkret benannt und sollten inhaltlich mit der Unteren Landschaftsbehörde bei Rechtskraft des Bebauungsplanes abgestimmt werden und in das Kompensationsflächenkataster (KOMKAT) des Kreises Mettmann eingestellt werden.

Aufgrund der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sind zwei weitere Teilfläche (**I,J**) hinzugekommen, sodass auch der Landschaftspflegerische Begleitplan aktualisiert werden muss.

Demnach sollen die Kompensationsdefizite für die Teilbereiche **E, H, I** und **J** über das Öko-Konto der Stadt Hilden ausgeglichen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens refinanziert werden, was letztlich bedeutet, dass die betroffenen Bauherren während des Baugenehmigungsverfahrens das entstandene und nicht auf dem eigenen Grundstück auszugleichende ökologische Defizit abzulösen haben.

Da die Untere Landschaftsbehörde über Änderungen auf dem Ökokonto informiert wird, wird der Anregung entsprochen.

Hinweis (zum Unterschutzstellungs-Verfahren)

An dieser Stelle wird auf Punkt 1.3. zu Punkt 2 der Sitzungsvorlage verwiesen, wonach die Untere Landschaftsbehörde dem Antrag nicht stattgeben wird.

hier: *Untere Wasserbehörde*

Der Anregung wird gefolgt und ein Versickerungsgutachten ist erstellt worden, die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt. Dieses Gutachten wird während der Offenlage mit dem Bebauungsplanentwurf zur Einsicht bereitgestellt.

hier: *Untere Bodenschutzbehörde*

Zu 1. Bei der hier angesprochenen Fläche handelt es sich lt. Altlastenkataster um eine Altlastenverdachtsfläche, auf der Rückstände aus einem ehemaligen Bauunternehmen vermutet werden. Eingestuft wird diese Fläche bisher in die Gefährdungsklasse III, also mit einem geringen Gefährdungspotential. Zurzeit ist diese Fläche vollständig versiegelt.

Ferner ist für dieses Grundstück im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes keine bauliche Erweiterung oder Änderung möglich.

Ebenso ist anzumerken, dass sich das Grundstück nicht in Fließrichtung des Grundwassers befindet und somit auch keine Gefährdung der neu ausgewiesenen Baugrundstücke zu erwarten ist.

Daher wird der Hinweis lediglich zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Der Anregung wird gefolgt und die beiden Altstandorte wurden im Bebauungs- und Flächennutzungsplanentwurf entsprechend gekennzeichnet.

hier: *Kreisgesundheitsamt*

Der Anregung des Kreisgesundheitsamtes wird gefolgt. Ein Schallgutachten wurde in Auftrag gegeben und ist ebenfalls während der Offenlage einsehbar. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und somit berücksichtigt.

1.6 Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf vom 20.10.2004

Der Anregung, bestimmte Nutzungen in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten auszuschließen, wird gefolgt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt (textl. Festsetzungen 1 und 2).

Die unter Punkt 2. (Wasserwirtschaft) und hier insbesondere die Unterpunkte 2.1 bis 2.3 vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Dem Unterpunkt 2.4 (Abwasserableitung und -behandlung) wird insofern entsprochen, dass ein Hydrologisches Gutachten erstellt wurde. Im Ergebnis kann der Anregung des Staatlichen Umweltamtes gefolgt werden (siehe textl. Festsetzung Nr. 4).

1.7 Schreiben der Deutschen Telekom AG vom 16.09.2004

Die Telekom beantragt in ihrem Schreiben, ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom für alle Wege und Plätze festzusetzen.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da es sich bei den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen um private Baumaßnahmen handeln wird.

Demnach haben die jeweiligen Grundstückseigentümer selbständig für einen rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes zu sorgen und sich mit der Telekom in Verbindung zu setzen.

Im Übrigen besteht erst mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit, aus städtebaulichen Gründen die Art der Telekommunikationsleitungen festzusetzen. Grundlage dieses Aufstellungsverfahrens ist jedoch das Baugesetzbuch in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 236 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 liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und wird westlich begrenzt durch die Gerresheimer Straße, nördlich durch die Augustastraße und südöstlich durch die Hoffeldstraße.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 24.03.2005 zugrunde.“

Erläuterungen und Begründungen:

Im Rat der Stadt Hilden wurde am 18.06.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 236 zugestimmt, auf dessen Basis dieses Planverfahren und das parallel verlaufende Verfahren der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes weiter geführt werden sollten.

Mit dem damaligen Entwurf, der Entwurfsbegründung und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden am 30.08.2004 die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Anregungen werden in dem Beschlussvorschlag abgehandelt und finden auch teilweise in dem hier zur Offenlage zu beschließenden Bebauungsplanentwurf ihre Berücksichtigung.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes hat u.a. dazu geführt, dass der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ebenso aktualisiert werden musste wie die Entwurfsbegründung. Darüber hinaus ist zwischenzeitlich ein Lärmgutachten erstellt worden, dessen Ergebnisse im Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet worden sind.

Durch die zum Teil recht schwierigen Gespräche mit den verschiedenen betroffenen Grundstückseigentümern wurden weitere Aspekte des Plan-Entwurfes geändert. U.a. werden nun 2 Hinterlandgrundstücke auch von der Augustastraße aus erschlossen.

Alle anderen Grundstücke der Augustastraße, in deren rückwärtigen Gärten eine Baumöglichkeit erhalten sollen, werden über die Gerresheimer Straße und das Grundstück des Weiterbildungszentrums Gerresheimer Straße 20, erschlossen.

Es ist trotz zahlreichen Versuchen und Gesprächen nicht gelungen einen Planentwurf zu erarbeiten, der von allen betroffenen Eigentümern akzeptiert wird (siehe beigefügten Gesprächsvermerk vom 10.03.2005 und das Schreiben des Herrn D. Uffmann vom 11.03.2005). Insofern war es erforderlich, nun einen Entwurf vorzulegen, der möglichst viele Aspekte abdeckt und der als Grundlage für die Fortführung des Verfahrens dienen kann. Die zügige Fortführung des Verfahrens ist schon allein vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemals städtischen Grundstück angebracht.

Sollte im April der Offenlagebeschluss gefasst werden, könnte dann im Mai/Juni 2005 die Offenlage des Bebauungsplanes stattfinden.

Den Beschluss zur Offenlage der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Rat bereits am 26.01.2005 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 14.02. bis einschließlich 18.03.2005 durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzungsvorlage Nr. IV-1-049 abgehandelt, welche ebenfalls jetzt zur Beratung auf der Tagesordnung des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.04.2005 und des Rates vom 27.04.2005 ansteht, so dass die 40. Flächennutzungsplanänderung beschlossen und der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden kann.

In Vertretung

(Thiele)
1. Beigeordneter