

Der Bürgermeister

Hilden, den 24.03.2005

AZ.: IV/61.1-Or



Hilden

WP 04-09 SV 61/049

Beschlussvorlage

öffentlich

**40. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
Gerresheimer Straße/Augustastraße/Hoffeldstraße**

- 1. Abhandlung der Anregung aus der Offenlage**
- 2. Beschluss der Änderung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	20.04.2005			
Rat der Stadt Hilden	27.04.2005			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden vom 18.03.2005

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

- Zu 1: Als Beleg für nicht ausreichende Flächen für den Gemeinbedarf (und damit als Grund des B.U.N.D. für die Ablehnung der FNP-Änderung) wird im vorliegenden Schreiben fehlender Platz für überdachte Fahrradständer aufgeführt. Tatsächlich sind heute schon Fahrradabstellanlagen direkt am Weiterbildungszentrum vorhanden. Dies gilt Besucher und Arbeitskräfte gleichermaßen. Innerhalb der heutigen Grenzen der „Fläche für Gemeinbedarf“ lässt sich – falls erforderlich und finanzierbar – auch ein Standort für überdachte Fahrradabstellanlagen finden. Eine Ausweitung der Gemeinbedarfsflächen ist hierzu nicht erforderlich.
- Zu 2: Der B.U.N.D. spricht hier einen Bereich an, der nicht von der 40. Änderung des FNP betroffen ist. Unbestreitbar handelt es sich bei den zu ändernden Flächen innerhalb der 40. Änderung um ehemaliges Schulgelände. Dieses war (ist) bebaut, versiegelt und nur in Teilen begrünt. Insofern wird das vom B.U.N.D. beantragte Sicherstellungsverfahren für nördlich vom Plangebiet liegenden Flächen (Privatgärten) für diese Änderung nicht relevant. Dies gilt umso mehr, als dass durch die geplante Neubebauung auf städtischem Grundstück die wesentlichen Grünbestände – insbesondere mehrere große Bäume - nicht angegriffen werden. Insofern besteht keine Notwendigkeit, das Verfahren zur 40. Änderung des FNP auszusetzen, wie es der B.U.N.D. fordert.
- Zu 3. Die vorgebrachten Anregungen hinsichtlich des Widerspruchs der prognostizierten demografischen Bevölkerungsentwicklung und der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen wurden bereits während der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeführt und entsprechend abgehandelt, so dass dieser Punkt lediglich zur Kenntnis genommen wird.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

1.2 Schreiben des Museums- und Heimatverein Hilden e.V. vom 15.03.2005

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

- Zu 1. Wie der Museums- und Heimatverein Hilden e.V. richtigerweise anführt, wird der Bebauungsplan Nr. 236 aus dem FNP entwickelt. Im vorliegenden Fall soll durch die 40. Änderung des FNP „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbaufläche“ umgewandelt werden. Über die Art der Wohnbebauung wird im FNP keine Aussage gemacht. Die hier formulierte Ablehnung der FNP-Änderung durch den Museums- und Heimatverein Hilden e.V., weil ihm die geplante Wohnbebauung nicht zusagt, wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 2. An dieser Stelle wird angeregt, die neu ausgewiesene Wohnbaufläche in ihrer bisherigen Nutzung beizubehalten, um sie als Erweiterungsfläche für das Weiterbildungszent-

rum vorzuhalten.

Begründet wird dies mit dem Hinweis, dass das Grundstück und die Gebäude des Weiterbildungszentrums für die dort stattfindende Nutzungen zu knapp bemessen sind. Insbesondere wird in dem Schreiben auch auf die Anordnung der Stellplätze verwiesen, die nach Auffassung des Verfassers zu eng bemessen sind.

Die Abmessungen und die Anordnung der Stellplätze entsprechen nicht nur den Vorschriften der Baunutzungsverordnung, sondern sind nach bisherigen Beobachtungen auch ausreichend.

Ob langfristig Reserveflächen benötigt werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass auf der Fläche für den Gemeinbedarf ein zusätzliches Gebäude errichtet wurde und somit ausreichend Raumkapazitäten bereit stehen.

Über mögliche Erweiterungsbedürfnisse kann zum jetzigen Zeitpunkt nur spekuliert werden. Der absehbare Raumbedarf der verschiedenen Einrichtungen des Weiterbildungszentrums wurde jedenfalls abgedeckt.

Weitergehende Ansprüche und Notwendigkeiten – sollten sie später einmal auftreten – müssen dann bearbeitet werden.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

1.3 Schreiben der Bürgerinitiative MUT e.V. vom 17.03.2005

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Die Bürgerinitiative MUT schlägt in ihrem Schreiben vor, den zur Umwidmung anstehenden Teil des ehemaligen Schulgeländes

1. als Fläche für den Gemeinbedarf zu erhalten,
2. dort einen öffentlichen Park einzurichten und
3. zur Finanzierung mit einem Privatinvestor aus Hilden entsprechende Gespräche zu führen.

Hierzu wird ausgeführt:

Das Weiterbildungszentrum „Altes Helmholtz“ stellt unzweifelhaft eine Bereicherung für die gesamte Stadt Hilden dar. Insofern lag es nah, den ehemals als Berufsschule genutzten Standort in verwandter Form neu zu beleben. Hierbei wurde schnell klar, dass das Grundstück in seiner alten Form zu groß für die Zwecke des Weiterbildungszentrums wäre. Es war daher naheliegend, eine verträgliche und attraktive neue Nutzung zu suchen. Das ist die beabsichtigte Wohnnutzung sicher. Innenstadtnahes Wohnen ist grundsätzlich gerade in einer dichtbesiedelten Stadt wie Hilden erstrebenswert und wird an dieser Stelle – in Kombination mit dem Recycling nicht benötigter „Allgemein-Fläche“ – erst recht sinnvoll.

Nun zur Anregung eines öffentlichen Parkes:

Zum Schluss der Anregungen von MUT wird angeregt, auf dem rückwärtigen städtischen Gelände einen stadtnahen, öffentlichen Park auszuweisen und auf das Angebot eines Grundstückseigentümers aus der unmittelbaren Nachbarschaft zurückzukommen, der sich angeboten hatte, diesen Teil zum Baulandpreis zu erwerben, um dort für mindestens 20 Jahre das Grün zu erhalten.

In diesem Zusammenhang ist es angebracht, den genauen Sachverhalt noch mal zu verdeutlichen.

Der private Investor ist mit der Maßgabe an die Stadt herangetreten, im Zuge des Erwerbs eine Ausweisung als „Wohnbauland“ im Bebauungsplan anzustreben, er sich aber vertraglich verpflichtet, es 20 Jahre nicht zu bebauen. Dies hatte finanztechnische Hintergründe. Um nun

diese planungsrechtliche Ausweisung auch zu gewährleisten, müsste ebenfalls der Flächennutzungsplan dahingehend geändert werden, wie es jetzt der Fall ist.

Der erwähnte private Investor hat bereits klargestellt, dass er sein Angebot nicht aufrecht erhalten kann, wenn er die Grundstücksflächen zum Baulandpreis erwerben müsste, diese aber als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und als öffentlicher park ausgewiesen würden, wie in der Anregung von MUT vorgeschlagen.

Es ist also festzuhalten, dass selbst im Falle der vom MUT skizzierten Konstellation die derzeit laufenden Planverfahren, sowohl für die FNP-Änderung als auch die Bebauungsplan-Aufstellung, durchgeführt werden müssten.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort, das Recycling ehemals anders genutzter Flächen und der Ausbau der Bildungsangebote sehr wohl zukunftssträchtig und langfristig ausgerichtet sind.

Die Anregungen der Bürgerinitiative MUT werden daher zurückgewiesen.

2. die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden, mit der Folge, sie der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorzulegen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und umfasst die Flurstücke 534, 546, 931, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1142, 1143, alle in Flur 50 der Gemarkung Hilden.

Dem Beschluss liegt der Erläuterungsbericht vom 20.12.2004 zugrunde.“

Erläuterungen und Begründungen:

Die 40. Flächennutzungsplanänderung wurde am 26.01.2005 vom Rat zur Offenlage beschlossen.

Die Offenlage sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden vom 14.02. bis einschließlich 18.03.2005 statt.

Die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange werden in dem Beschlussvorschlag abgehandelt. Hierzu zählen in diesem Fall der BUND, Ortsgruppe Hilden, der Museums- und Heimatverein e.V. Hilden sowie die Bürgerinitiative MUT, Hilden.

Andere Anregungen sind nicht eingegangen.

Die Bezirksregierung hat mit Schreiben vom 09.03.2005 festgestellt, dass landesplanerische Bedenken gegen die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorliegen.

Im Falle der Beschlussfassung der Flächennutzungsplanänderung durch den Rat wird die Planänderung kurzfristig der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt.

Das parallel laufende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 wird mit der Offenlage festgesetzt (siehe SV 61/029).

In Vertretung:

(Thiele)
1.Beigeordneter