

Der Bürgermeister

Hilden, den 13.12.2006
AZ.: IV/61.1 Groll-231, 3 Änd.



Hilden

WP 04-09 SV 61/130

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung für den Bereich Max Volmer-Str. Qiagenstr./Kalstert/Ohligser Str./Grenzstraße; hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage; 2. Beschluss als Satzung

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	17.01.2007			
Rat der Stadt Hilden	31.01.2007			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz.NRW, Mettmann, vom 11.10.2006

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben des Staatlichen Umweltamtes, Düsseldorf, vom 30.10.2006

Das Staatliche Umweltamt nimmt unter den Aspekten Immissionsschutz und Wasserwirtschaft zu dem Offenlage-Plan Stellung. Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden keine Bedenken geäußert.

Die zum Thema Wasserwirtschaft geäußerten Anregungen werden aufgegriffen. Sie sind in das Entwässerungskonzept integriert. Das Entwässerungskonzept für das Firmengelände QIAGEN findet seinen Ausdruck im Entwässerungsantrag. Dieser wiederum wurde mit dem zuständigen Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmt und hat die mittelfristige Realisierung des Gesamtkonzeptes zum Gegenstand.

1.3 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann, Mettmann, vom 02.11.2006

Die Kreisverwaltung Mettmann äußert sich zu dem Offenlage-Plan aus der Sicht der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde sowie aus planungsrechtlicher Sicht.

Die Untere Wasserbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde äußern keine Bedenken. Der von der Unteren Wasserbehörde gemachte Hinweis hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten wurde im Zuge des Entwässerungsantrages für das Firmengelände beachtet.

Die Untere Landschaftsschutzbehörde des Kreises Mettmann äußert sich besonders zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Es wird auf Unstimmigkeiten bei der Bewertung hinsichtlich der heutigen Qualität der externen Ausgleichsfläche im Bereich Kesselsweier hingewiesen. Darüber hinaus regt der Kreis Mettmann für spätere Kompensationsmaßnahmen in diesem Bereich andere Planungen als Aufforstungen an.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Argumentation des Kreises kann aus Sicht der Stadt Hilden nicht gefolgt werden. Die betroffene Fläche im Bereich Kesselsweier wurde bereits im Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplan (Nr. 66 F, Westring/ Nordfriedhof; Rechtskraft 11.10.2002) als Ackerfläche bewertet und auch so vom Kreis Mettmann akzeptiert. Die Fläche ist zudem als Acker verpachtet, sie kann – auch wenn sie derzeit ungenutzt ist – jederzeit wieder in eine „aktive“ Ackernutzung einbezogen werden. Auch im Liegenschaftskataster des Kreises ist der Bereich als „Acker“ bezeichnet.

In Analogie zu den gesetzlichen Vorgaben im „Innenbereich“ (bereits bisher planungsrechtlich zulässige Vorhaben bedürfen keines Ausgleichs) ist auch in diesem Fall vom planungsrechtlich zulässigen Zustand (d.h. Acker) bei der ökologischen Bewertung auszugehen.

Insofern sieht die Stadt Hilden keine Notwendigkeit, von der bisherigen Einstufung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag abzuweichen. Die sich hieraus ergebende Konsequenz wäre ein größerer Flächenanteil für die Kompensationserfordernisse des Bebauungsplan Nr. 231, 3. Änderung und ein kleinerer verbleibender Anteil für das städtische Ökokonto. Diese Konsequenzen sind nicht im Interesse der Stadt Hilden.

Die Anregung des Kreises wird daher in diesem Teil zurückgewiesen.

Der andere Teil der Anregung wird erst aktuell bei neuen Planungen, kann dann aber berücksichtigt werden.

1.4 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 06.11.2006

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes, Haan, vom 06.11.2006

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Thematik ist nicht Gegenstand von bauleitplanerischen Festsetzungen.

Jedoch ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei der Grundstücksentwässerungsplanung für das Grundstück QIAGEN hat sich die Situation soweit entwickelt, als dass nunmehr das nicht klärpflichtige Regenwasser auf dem Grundstück verbleiben und dort versickert werden soll. Der in den bisherigen Planungen vorgesehene Notüberlauf in den Entlastungskanal Kalstert entfällt.

Die für die Planung angesetzten abflusswirksamen Flächen haben sich aufgrund der Versickerung auf dem QIAGEN-Gelände verringert, dies trägt zu einer Verringerung der Einleitungsmenge im Entlastungsfall in die Itter bei. Dies kommt wiederum den Interessen des BRW entgegen.

1.6 Schreiben des Landesbetriebes Straßen. NRW, Essen, vom 08.11.2006

In seinem Schreiben regt der Landesbetrieb Straßen. NRW an, die Grenzen der zukünftigen Gemeindestraße, die auf die Ohligser Straße (L 288) münden wird, etwas nach Westen auszuweiten.

Diese Anregung wird zurückgewiesen.

Sie ist in keiner Weise funktional begründet, steht in keinem Zusammenhang zu Fragen der Verkehrstechnik oder Verkehrssicherheit und nimmt auch keine Rücksicht auf die tatsächlich entstehende zukünftige Situation, z.B. die Lage der Feuerwehrumfahrt und der Grundstückseinfriedigung. Es ist nicht sinnvoll, zwei getrennte Grundstückszufahrten/ Zufahrtstore zu schaffen, die unmittelbar nebeneinander liegen und nur auf ein Grundstück führen. Aus Gründen der funktionellen Eindeutigkeit und der ökonomischen Vernunft ist die im Bebauungsplan verfolgte Lösung die bessere und wird daher beibehalten.

1.7 Schreiben des Herrn B. Achten, Predigerstraße 2, Freiburg, vom 02.11.2006

Herr Achten äußert sich als (Mit-) Eigentümer des Gebäudes Grenzstraße 24. Dieses Wohngebäude befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 231 und auch innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes. Zusammen mit einem Nachbargebäude (Grenzstraße 26) ist das betroffene Grundstück als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgte erstmals im Bebauungsplan Nr. 231 im Jahr 1998. Dieser folgte damit der Intention des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993. Dieser sieht hier „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ vor, also ebenfalls keine baulich nutzbare Fläche. Der FNP aus 1993 wiederum baut auf den Baugebiets- und Baustufenplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1960 auf. Der sieht den betroffenen Bereich ebenfalls nicht als baulich nutzbare Fläche vor.

Insofern nimmt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 lediglich eine seit Jahrzehnten bestimmte Situation weiter auf; es erfolgt keine Ausweisung der angesprochenen Grundstücke als Wohnbaufläche. Vielmehr besteht weiterhin das langfristige planerische Ziel, zwischen Hilden und Solingen die Siedlungsflächen durch einen Grüngürtel zu trennen.

Dies ändert nichts an dem geltenden Bestandsschutz für die Gebäude, die Wohnfunktion ist auch in Zukunft gesichert.

Die Anregung wird daher zurückgewiesen.

2. die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 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) zzt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der Satzung.

vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der stattgegebenen Anregungen als

Das Plangebiet liegt im äußersten Osten des Hildener Stadtgebietes. Es wird begrenzt im Norden durch die Straße Kalstert, im Osten durch die L 288 (Grenzstraße / Ohligser Straße), im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2736, 2738 und 2741 sowie im Westen durch die Max-Volmer-Straße und die Westgrenze des Flurstückes 2741. Alle Flurstücke liegen in Flur 65 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 03.01.2007 zugrunde.“

(G. Scheib)

Finanzielle Auswirkungen	Ja	
Haushaltstelle:	Bezeichnung:	
Kosten	vorgesehen im	
Folgekosten	Vermögenshaushalt	
Mittel stehen nicht zur Verfügung		
Finanzierung: Als Folge des Bebauungsplanes wird u.a. eine Stichstraße von der Ohligser Straße aus auf das Firmengelände gebaut. Hierüber und über andere Aspekte wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der betroffenen Firma und der Stadt Hilden geschlossen, in dem auch die Kostenverteilung bzw. Kostenübernahme geregelt wird.		

Erläuterungen und Begründungen:

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 beschäftigt sich mit einem Bereich zwischen der Max- Volmer-Straße, der Qiagenstraße, der Straße Kalstert, der Ohligser Straße und der Grenzstraße; das Plangebiet liegt im äußersten Osten des Hildener Stadtgebietes, es handelt sich um das Betriebsgelände der Firma QIAGEN.

Der Aufstellungsbeschluss für die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 3. Mai 2006 gefasst; Ziel des Verfahrens war dabei, der ortsansässigen Firma QIAGEN die Umsetzung ihres „Masterplanes“ zur Sicherung und zum Ausbau des Standortes zu ermöglichen.

Die Bürgeranhörung zum Verfahren fand, wie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, ebenfalls im Frühjahr 2006 statt.

Bereits vorher wurden die verschiedenen notwendigen Fachgutachten erstellt, etwa zu den Themen Lärm und Verkehrliche Auswirkungen.

Nach der Einarbeitung der Inhalte in den Bebauungsplan-Entwurf fasste dann der Rat der Stadt Hilden im September 2006 den Offenlage-Beschluss.

Die Offenlage selbst erfolgte in der Zeit vom 09.10. bis zum 10.11.2006.

Die während dieser Zeit eingegangenen Anregungen und die sich daraus ergebenden Vorschläge zur Abwägung sind Gegenstand dieser Sitzungsvorlage, ebenso der sich an die Abwägung anschließende Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 als Satzung. Die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage ergibt sich aus den genannten Anregungen und der folgenden Abwägung nicht.

Nach der sich anschließenden öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hilden möglichst noch im Dezember 2006 erhält der Bebauungsplan dann seine Rechtskraft. Die Grundlage für die weitere Entwicklung der Fa. QIAGEN an ihrem Hildener Unternehmensschwerpunkt ist damit gegeben.

(G. Scheib)

IV/61.1 Groll-231, 3. Änd.

03.01.2007

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

Ursprünglich war seitens der Verwaltung vorgesehen, die 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 für das Betriebsgelände der Fa. QIAGEN schon im Dezember 2006 abschließend zur Beratung zu bringen.

Leider war dies nicht möglich, da die Fa. Qiagen im Laufe des Verfahrens ihre Baupläne in einer Weise änderte, die nicht in allen Einzelheiten mit dem bisherigen Bebauungsplan-Entwurf übereinstimmte.

Die Änderungen hatten Auswirkungen auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich innerhalb des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und schlugen sich auch in Änderungen der Plandarstellung nieder.

Um den Satzungsbeschluss vorzubereiten und dann in die Beratung von Stadtentwicklungsausschuss und Rat einzubringen, mussten die genannten Änderungen erst in die Planunterlagen eingearbeitet werden.

Dies ist inzwischen geschehen.

Auswirkungen auf die Abhandlung der eingegangenen Anregungen aus der Offenlage hatten die Änderungen nicht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 kann daher nun als Satzung beschlossen werden.

Nach der Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt, die sich an den entsprechenden Beschluss des Rates Ende Januar 2007 anschließen wird, erhält der Bebauungsplan dann Rechtskraft.

(G. Scheib)