

Der Bürgermeister

Hilden, den 02.03.2007
AZ.: IV/61.1 - 251 Scharf



Hilden

WP 04-09 SV 61/146

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan 251 für den Bereich In den Hesseln; 1. Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; 2. Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	21.03.2007			
Rat der Stadt Hilden	25.04.2007			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 16.06.2006

Der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde, dass im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPB) oder im Umweltbericht eine gutachterliche Aussage zum Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere enthalten sein sollte, wird gefolgt. Ein weitergehendes Gutachten wird allerdings nicht durchgeführt, da für das Vorhandensein von Lebensräumen streng geschützter Tiere und Pflanzen keinerlei Anhaltspunkte vorliegen.

Der Anregung, dass die im LPB beschriebenen externen Maßnahmen in einer Karte dargestellt werden sollten und mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen sind sowie bei Rechtskraft in das zur Verfügung gestellte KOMKAT eingetragen werden sollten, wird gefolgt.

Die Anregung, dass die Ausführung der Versickerungs-, bzw. Rückhaltemulde für das Niederschlagswasser rechtzeitig vorher mit dem BRW und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes bezüglich des Lärmschutzes wird gefolgt, die hieraus resultierenden Änderungen werden in den Bebauungsplan im zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen sowie in Begründung und Umweltbericht übernommen. Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionen von der Hochdahler Straße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 251 gilt weiterhin das Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 7A, 3. Änderung aus dem Jahr 2002, da im Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 42 für den Bereich „Am Bürenbach“ das Vorhandensein von zwei Schallschirmen (zur Minderung des Gewerbelärms der Tankstelle) bei der Beurteilung des Verkehrslärms zugrunde gelegt wurde und die Werte somit nicht auf die Situation des Bereichs In den Hesseln anwendbar sind. Für die Lärmimmissionen von der Autobahn und des Ostrings wird das Gutachten zum B- Plan 7 A, 3. Änderung als Grundlage für die Festsetzungen herangezogen.

1.2 Schreiben des BUND vom 19.06.2006

Den Anregungen des BUND wird insoweit gefolgt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Bereich der straßenbegleitenden Bebauung auf 0,3 reduziert wird, um geringere Bebauungsdichten und Versiegelungsgrade zu gewährleisten. Die Flächenausweisung wurde im Laufe des Verfahrens erheblich reduziert, die GRZ liegt auch hier nun bei 0,3, um auch hier den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten und weiterhin eine Bebauungsstruktur zu erhalten, die dem heutigen grünorientierten Charakter des Gebiets In den Hesseln entspricht und andererseits eine Ausnutzbarkeit des reduzierten Baufeldes zu ermöglichen.

Der Anregung, die Planung des Wendehammers zu ändern, um die Eiche zu erhalten, wird nicht gefolgt, da die bereits durchgeführte Straßenausbauplanung des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden eine Grundlage für den Bebauungsplan ist und der Wegfall der Eiche im landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt wird.

1.3 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH vom 07.06.2006

Die Stadt Hilden nimmt den Hinweis zu Kenntnis, dass sich Teile der bereits verlegten Gas-, Wasser- und Elektro- Versorgungsleitungen nach dem Straßenausbau auf privaten Grundstücken befinden. Die Ermittlung, in welcher Art und Weise hier Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Stadtwerke Hilden eingetragen werden müssen, liegt jedoch im Aufgabenbereich der Stadtwerke und ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

1.4 Schreiben des staatlichen Umweltamtes Düsseldorf vom 14.06.2006

Das Schreiben des staatlichen Umweltamtes wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben der RWE Net AG, Netzbereich Bergisch Land, vom 09.06.2006

Das Schreiben der RWE Net AG, Netzbereich Bergisch Land, wird zur Kenntnis genommen. Die RWE Rhein- Ruhr wird im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

1.6 Schreiben der Polizeiinspektion Mitte, PHW Hilden vom 09.06.2006

Das Schreiben der Polizeiinspektion Hilden wird zur Kenntnis genommen.

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 251 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 251 liegt im Hildener Norden, östlich der Hochdahler Straße. Das Gebiet wird begrenzt von der Hochdahlerstraße im Westen, von der Grenze eines Landschaftsschutzgebietes im Osten, vom Bürenbach im Norden, im Nordwesten von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 39 und 19 sowie vom Biesenbach im Süden.

Das Ziel der Planung ist es, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke städtebaulich zu ordnen sowie die Erschließung und Erreichbarkeit des Gebiets insbesondere durch den Ausbau eines Wendehammers zu sichern. Die Erschließungssituation soll hiermit geklärt und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke geregelt werden. Die Stadt Hilden plant weiterhin die erstmalige Herstellung der Straße In den Hesseln.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 22.02.2007 zugrunde. Der Offenlagebeschluss beinhaltet gleichzeitig die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Umweltberichts vom 22.02.2007.

(Günter Scheib)

Finanzielle Auswirkungen	Ja
Finanzielle Auswirkungen entstehen durch den Ausbau der Straße In den Hesseln. Die Maßnahme war mit im HPL 2006 auf der Haushaltsstelle 6310.232.9601 etatisiert (SV- Nr.: 66/040). Mit Beschluss vom 17.01.2007 (SV- Nr.: 66/074) wurde der HV6- Vermerk aufgehoben.	
Finanzierung:	Sichtvermerk Kämmerer

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden vom 30.11.2005 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln beschlossen. Am 15.03.2006 wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses erstmals einem städtebaulichen Entwurf zugestimmt.

Am 30.03.2006 wurde im Rathaus der Stadt Hilden eine Bürgeranhörung zu diesem Bebauungsplanentwurf durchgeführt, zu der die Öffentlichkeit schriftlich, mittels Presse sowie im Internet eingeladen wurden. Aus den Anregungen der Bürger in Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergab sich keine Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf grundlegend zu überarbeiten. Den Anregungen der Bürger, bei denen es sich in der Hauptsache um den Wunsch nach weiteren Baumöglichkeiten handelt, wurde allerdings in so weit Rechnung getragen, dass im Unterschied zum ersten Entwurf auf den Flurstücken 1170, 1174 und 1176 (alle Flur 9) ein vergrößertes Bau-fenster ausgewiesen wurde. Im Übrigen wurde eine Bebauung in zweiter Reihe, die in der Bürgeranhörung umstritten war, nicht ermöglicht.

Das Protokoll zu der Bürgeranhörung sowie im Nachhinein schriftlich eingegangene Stellungnahmen von Bürgern liegen der Sitzungsvorlage bei.

Im Laufe des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 251 ergab sich zur Klärung einer unklaren Erschließungssituation die Notwendigkeit, ein Geh- und Fahrrecht außerhalb des Geltungsbereichs (süd- östlich der Straße In den Hesseln) des Bebauungsplanes nachrichtlich einzutragen. Dieses Geh- und Fahrrecht befindet sich in Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Die positive Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde bezüglich dieses Geh- und Fahrrechts liegt vor (SV-Nr.: IV/61-117).

Weiterhin wurden mit dem Entwurf, den textlichen Festsetzungen und dem Entwurf der Begründung mit Schreiben vom 18.05.2006 neben den verwaltungsinternen Fachämtern die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt (Scoping). Auch aus den Anregungen der internen Ämter ergaben sich keine grundlegenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes. Weder die internen Ämter noch die externen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Ausnahme der Unteren Landschaftsbehörde äußerten sich hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Im Rahmen dieser Abhandlung wurden der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung leicht verändert. Dies gilt auch für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange sollten in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 16.08.2006 abgehandelt werden, was aber nicht erfolgte.

Im Rahmen der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 16.08.2006 (SV-Nr.: IV/61-117) wurde von Seiten des Ausschusses vielmehr beschlossen, weitere Varianten städtebaulichen Entwurfes erarbeiten zu lassen, bevor ein Offenlagebeschluss gefasst wird. Diese Varianten betrafen vor allem die strittige Flächenausweisung südlich der Straße in den Hesseln sowie eine mögliche Hinterlandbebauung, wie sie bereits in der Bürgeranhörung diskutiert und von Grundstückseigentümern angeregt wurde.

Aufgrund dessen wurden von der Verwaltung weitere Varianten erarbeitet, die die Vorschläge des Stadtentwicklungsausschusses und einzelner Grundstückseigentümer aufgreifen. Diese wurden dem Stadtentwicklungsausschuss im Rahmen seiner Sitzung vom 17.01.2007 vorgestellt (SV-Nr.: IV/61-136). Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich mehrheitlich dafür entschieden, die Variante 2 für die Offenlage vorzubereiten.

In dieser zweiten Variante wird die **Bebauung auf eine straßenbegleitende Bebauung reduziert**. Die Flächenausweisung im Bereich des alten Siedlungskernes wird weitgehend auf den Bestand verkleinert, eine Ausweitung nach Süden ist hier nicht mehr vorgesehen, die flächige Art der Ausweisung bleibt grundsätzlich jedoch erhalten. Der Grünanteil ist höher als im ursprünglichen Entwurf, der „grüne Finger“ erstreckt sich hier weiter nach Westen in das Gebiet hinein. Hierdurch werden die ursprünglich beabsichtigten Neubaumöglichkeiten für die Anwohner eingeschränkt, die Ausweisung der Baufenster konzentriert sich auf den Bestand.

Die übrigen Festsetzungen und Baufenster in Variante 2 entsprechen weitgehend dem bisherigen Entwurf zum Bebauungsplan 251. Die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Erschließung von Grundstücken im Bereich des Siedlungskernes ist auch hier notwendig, da nicht alle Grundstücke von der Straße In den Hesseln aus erschlossen werden können, jedoch ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gegenüber dem bisherigen Entwurf verkürzt und erstreckt sich nicht mehr so weit nach Süden.

Durch die Wahl der Variante 2 des Entwurfs zum Bebauungsplan 251 ändert sich auch die Eingriffsbilanzierung, der Kompensationsbedarf wird gemindert (zu den Details: siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Insgesamt entsteht ein Defizit in Höhe von 3.501 Punkten.

Das Defizit ist nicht auf den Grundstücken komplett kompensierbar.

Entsprechend der Gesetzgebung besteht die Möglichkeit, die Defizite auch an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen.

Es ist vorgesehen die entsprechenden Defizite durch Maßnahmen der Stadt Hilden auszugleichen. Als Kompensation sollen auf dem Grundstück Gemarkung Hilden, Flur 15, Flurstück 326 (südlich der Itter im Bereich Karnap- West) vorhandene Ackerflächen zu Wiesenflächen umgewandelt werden.

Für den Ausgleich werden 1.751 m² Acker zu Wiesenflächen umgewandelt. Die Defizite sind damit kompensiert.

Für die Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der strategischen Umweltprüfung für Pläne und Programme ergeben sich durch die Anpassung des Entwurfs keine wesentlichen Änderungen. Da der Eingriff durch die Reduzierung der Flächenausweisung verringert wurde, sind die schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt als geringer einzustufen als im ursprünglichen Entwurf zum Bebauungsplan 251.

Falls der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 25.04.2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fasst, ist die Offenlage für den Zeitraum vom 14.05. bis 15.06 2007 geplant.

(Günter Scheib)