

Der Bürgermeister

Hilden, den 28.08.2007

AZ.: IV/61.1 Or, 17.FNP



Hilden

WP 04-09 SV 61/175

Beschlussvorlage

öffentlich

17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des ehem. Güterbahnhofgeländes zwischen Bahnhofsallee und Ellerstraße; hier: 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses; 2. Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2007			
Rat der Stadt Hilden	19.09.2007			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die eingegangenen Anregungen wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann, Mettmann, vom 18. Juni 2007

Die Kreisverwaltung Mettmann äußert sich zu dem Planvorhaben gleich in mehrfacher Hinsicht, nämlich aus der Sicht des Umweltamtes sowie aus planungsrechtlicher Sicht.

Be Hinsichtlich möglicher Umweltbelange werden keine Anregungen gemacht. Vom planungsrechtlichen Aspekt her wird lediglich vermerkt, dass das Thema ohne regionalplanerische Bedenken an die Bezirksregierung weitergeleitet worden ist.

Das Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann wird damit zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der Stadt Erkrath vom 31.05.2007

die Die in dem Schreiben formulierten Anregungen und Bedenken beziehen sich im Detail auf Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 66 B, 2. Änderung (VEP Nr. 7). Insofern wird auf die hierfolgende Abhandlung in einer eigenen Sitzungsvorlage verwiesen.

Aus- Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird seitens der Stadt Erkrath die Befürchtung geäußert, dass durch eine Vielzahl großer Einzelhandelsflächen mit anteiligen Flächen für zentrenrelevante Randsortimente außerhalb Erkraths (in den Nachbarstädten) negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erkrath entstehen.

und Dies kann von hieraus nur für die Maßnahmen beurteilt werden, die im Hildener Stadtgebiet umgesetzt werden sollen. Im vorliegenden Fall finden klare Begrenzungen des zentrennahversorgungsrelevanten Randsortimentes statt, denn es sollen auch keine negativen Auswirkungen auf die wesentlich näher liegenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hilden erzeugt werden.

Un- Um hier auf der „sicheren Seite“ zu sein, wurden zudem im Aufstellungsverfahren eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (BBE Unternehmensberatung, Köln, März 2007). Aus dieser tersuchung geht klar hervor, dass durch die geplanten Maßnahmen/ Ansiedlungen keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. In den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte werden sich mögliche Umsatzzunahmen unterhalb der Spürbarkeitsschwelle abspielen.

Insofern lassen sich die Befürchtungen der Stadt Erkrath von hieraus nicht nachvollziehen.

Erk- Hinsichtlich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Schreiben der Stadtrath daher lediglich zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben der Stadt Monheim am Rhein vom 10.05.2007

ten Die Stadt Monheim bringt keine Anregungen vor, da sie die Einschätzung der Gutachter der Verträglichkeitsanalyse (BBE Unternehmensberatung, Köln, März 2007) teilt, dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Monheim nicht zu erwarten sind.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben der IHK Düsseldorf, Düsseldorf, vom 07.05.2007

Die IHK zu Düsseldorf bringt in dem Schreiben zum Ausdruck, dass die Planungen von ihr unterstützt werden, da die Inhalte den getroffenen Vereinbarungen entsprechen.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf, Düsseldorf, vom 15.06.2007

Die Handwerkskammer Düsseldorf bringt keine Anregungen vor, da die von ihr zu vertreten-
ten Belange bei der Planung berücksichtigt wurden.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Schreiben der Kreisstadt Mettmann vom 22.06.2007

Es werden keine Anregungen vorgebracht, das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben der BUND-Ortsgruppe Hilden vom 22.06.2007

Die BUND-Ortsgruppe Hilden äußert sich sowohl zur 44. Änderung des FNP als auch zum Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung (VEP Nr. 7)

Einige Anregungen beziehen sich im Detail auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Insofern wird auf die hierzu folgende Abhandlung in einer eigenen Sitzungsvorlage verwiesen.

Flä- Die Flächennutzungsplan-Änderung wird begrüßt, da keine neuen, bisher nicht bebaute
chen in Anspruch genommen werden. Zudem wird vorgeschlagen, den Standort auch für ei-
nen Mobilfunk-Sendemast zu nutzen, da es sich um einen unproblematischen Standort
han- dele.

Hierzu wird ausgeführt, dass der Standort tatsächlich schon bisher als Antennenstandort
genutzt wurde (und zwar am noch vorhandenen Schornstein). Da dieser Schornstein abgeris-
sen wird, ist geplant, einen neuen Mast im westlichen Grundstücksbereich, also hinter dem zu
künftigen OBI-Gebäude, zu errichten. Hierzu gibt es ein eigenes Baugenehmigungsverfahren.
Der Bebauungsplan ist darauf abgestimmt worden.

Ein Mobilfunkkonzept in der vom BUND angeregten Form ist bisher in Hilden nicht disku-
tiert worden und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

1.8 Schreiben des Landesbetriebes Straßen. NRW, Mönchengladbach, vom 20.06.2007

Der Landesbetrieb Straßen.NRW äußert gegenüber der 44. Änderung des Flächennut-
zungs- planes keine Bedenken, das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.9 Schreiben der Stadt Haan vom 11.06.2007

Seitens der Stadt Haan wird zunächst festgestellt, dass gegen die Planung keine grund-
sätzli- chen Bedenken bestehen. Anschließend werden einigen Anmerkungen gemacht, die sich
nur noch indirekt auf das vorliegende Bauleitplan-Verfahren beziehen.

Es geht im wesentlichen um zwei Aspekte, die neuen Nutzungen auf dem bisherigen Alt-
standort von OBI an der Straße Mühlenbachweg und um Detailaussagen in der Verträglich-
keitsanalyse von BBE Unternehmensberatung, Köln, vom März 2007.

Die neuen Nutzungen am bisherigen Standort sind weiterhin nicht im Detail bekannt. Nach

ge- derzeitiger Kenntnis wird der Standort (für einen Bau- und Heimwerkermarkt) nicht aufge-
set- ben, sondern von einem anderen Betreiber weiter betrieben werden. Bei dieser Wiederbe-
zung sind vor allem kleinere Anbieter zu erwarten, keine weiteren „Filialisten“.
Auswirkungen werden sich daher in erster Linie auf das Hildener Stadtgebiet beschränken.
Stelle Ob und in welcher Weise andere Nutzungen (auch Einzelhandelsnutzungen) an dieser
zugelassen werden, ist Gegenstand weiterer Verhandlungen und auch der Bauleitplanung.
Bei Bauleitplanverfahren würde die Stadt Haan dann beteiligt, über eine Beteiligung am
Bau genehmigungsverfahren kann derzeit keine Aussage gemacht werden, da entsprechende
Inhalte noch nicht bekannt sind.

ben Die Anmerkungen zu der Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen, sie ha-
keine konkreten inhaltlichen Auswirkungen auf die Kernaussagen des Gutachtens.

Das Schreiben der Stadt Haan wird daher insgesamt zur Kenntnis genommen.

1.10 Schreiben der Stadt Düsseldorf vom 18.06.2007

Im Die Anregungen der Stadt Düsseldorf wurden bereits nach der frühzeitigen Beteiligung der
macht. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) in das weitere Planverfahren einbezogen.
vorliegenden Schreiben wird dies bestätigt. Es werden keine weiteren Anregungen ge-
macht.

Das Schreiben der Stadt Düsseldorf wird zur Kenntnis genommen.

1.11 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53 – ehem. STUA) vom 24.05.2007

Seitens des Dezernates 53 der Bezirksregierung Düsseldorf werden keine Anregungen vor-
gebracht. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.12 Schreiben der Rheinbahn, Düsseldorf, vom 01.06.2007

Seitens der Rheinbahn werden keine Anregungen vorgebracht. Das Schreiben wird zur
Kenntnis genommen.

2. die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Folge, sie der Bezirksregierung Düssel- dorf zur Genehmigung vorzulegen.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hilden westlich der Straße Westring und umfasst
die Flurstücke 1065 und 1401 in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Dem Beschluss liegen die Begründung und der Umweltbericht aus Juli 2007 zugrunde.“

(G. Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Das Verfahren zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden wurde am 3.5.2006 durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses eingeleitet.

Betroffen ist das Grundstück Westring 7, westlich der Straße Westring gelegen und ehemals Betriebsgrundstück der Fa. Kappa.

Nach der Aufgabe der Nutzung durch die Fa. Kappa stand das Gelände/ Gebäude eine Zeitlang leer, nun soll an dieser Stelle eine neue Nutzung entstehen; in erster Linie geht es um die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes der OBI-Kette.

Eine derartige Nutzung steht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden und entspricht somit den Zielen der Hildener Stadtentwicklung. Zur Umsetzung ist allerdings die Schaffung aktuellen Planungsrechtes erforderlich.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies die Umwandlung der bisherigen FNP-Ausweisung „GI Industriegebiet“ in „SO- Sondergebiet“ (im Detail handelt es sich um zwei Sondergebiete: eines für einen Bau-, Heimwerker- und Garten-Fachmarkt, ein weiteres für einen Möbelfachmarkt).

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66B, 2. Änderung für das gleiche Plangebiet betrieben, in der Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 7. Dieser wird durch das Planungsbüro Holger Fischer, Linden, erstellt.

Im November/ Dezember 2006 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Ebenfalls im Dezember 2006 wurde die entsprechende Bürgeranhörung durchgeführt.

Dem schloss sich aufgrund der eingegangenen Anregungen eine Phase der Planüberarbeitung insbesondere für den Bebauungsplan an, aber auch die 44. Änderung des FNP erhielt inhaltliche Ergänzungen.

Im April 2007 erfolgte der Offenlagebeschluss durch den Rat der Stadt Hilden, die Offenlage selbst fand in der Zeit vom 14.05. bis zum 18.06. 2007 einschließlich statt.

Ebenso wurde die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bezirksregierung Düsseldorf (wegen der landesplanerischen Abstimmung) durchgeführt.

Die während der Offenlage eingegangenen Anregungen zur 44. Flächennutzungsplan-Änderung sind allesamt unproblematisch; die Bezirksregierung Düsseldorf hat zudem mit Schreiben vom 03.07.2007 ihre Position dargelegt und keine landesplanerischen Bedenken geäußert (siehe Anlage).

Damit liegen die Voraussetzungen vor, diese 44. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen und sie anschließend der Bezirksregierung in Düsseldorf zur Genehmigung vorzulegen.

(G. Scheib)