

Der Bürgermeister

Hilden, den 14.01.2009

AZ.: IV/61.1-Or_105A-5



Hilden

WP 04-09 SV 61/266

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änd. für den Bereich Gerresheimer Str./Stockshausstr./Herderstr. und die Trasse der Wuppertaler Stadtwerke
Abhandlung der Anregungen
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	04.02.2009			
Rat der Stadt Hilden	01.04.2009			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss,

1. zu den Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.12.2008

Untere Bodenschutzbehörde

Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde wird gefolgt. In den Bebauungsplanentwurf werden die Flächen des Altlastenverdachtsflächenkatasters und des informellen (Alt-) Standortverzeichnis nachrichtlich eingetragen. Weiterhin wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Kreis Mettmann als Untere Bodenschutzbehörde in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die diese Flächen betreffen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Den Anregungen hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen wird gefolgt.

Kreisgesundheitsamt

Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.

1.2 Schreiben der Handwerkskammer vom 10.12.2008

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben der Rheinbahn AG vom 05.12.2008

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben der Frau Karin Schovenberg vom 09.12.2008

In ihrem Schreiben weist die Miteigentümerin eines der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke darauf hin, dass die Festsetzung in „Private Grünfläche“, eine „außerordentliche Schädigung der Eigentumswerte“ bedingt, ohne dies näher zu begründen. Des Weiteren ist bis zum jetzigen Zeitpunkt auch keine „detaillierte“ Begründung eingegangen, um eine sorgfältige Abwägung gegenüber ihrer Anregung vorzunehmen. Daher wird das Schreiben lediglich zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben des Herrn Tim Schulte vom 11.12.2008

Herr Schulte kritisiert in seinem Schreiben, dass er als Teileigentümer eines von der Änderung betroffenen Grundstückes nicht persönlich über die geplante Bebauungsplanänderung informiert wurde.

Inhaltlich richtet sich der vorliegende Einspruch gegen die zukünftige Festsetzung des Flurstückes 765 in „Private Grünfläche“. Seiner Auffassung nach bedingt diese Festsetzung eine

Abwertung des Grundstückes, da eine zukünftige Ausweisung als „Bauland“ nicht mehr gegeben ist. Er bezieht sich dabei auf die bisherige Einstufung des Grundstückes durch das Finanzamt in Grundsteuer B, wonach diese für bebaute oder überbaubare Grundstücke erhoben wird und auch bisher immer von ihm geleistet wurde.

Allerdings ist diese Einstufung nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern eine reine Steuerangelegenheit, die mit dem zuständigen Finanzamt zu klären ist.

Nach dem Grundsteuergesetz unterliegen ausschließlich Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft der Grundsteuer A, alle anderen Grundstücke der Grundsteuer B - also auch eine private Grünfläche.

Unabhängig davon war das Flurstück 765 auch im noch geltenden Bebauungsplan Nr. 106A nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen. Eine zukünftige Festsetzung als „Private Grünfläche“ gewährleistet und dokumentiert die konsequente Trennung zwischen Wohnnutzung entlang der Gerresheimer Straße und gewerblicher Nutzung entlang der Heinrich-Lersch-Straße und ist ein wesentlicher Beitrag der Stadt Hilden zum Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Gewerbelärm. Ein näheres Heranrücken sensibler Nutzungen an bestehendes Gewerbe soll damit verhindert werden.

Der Vollständigkeit halber ist darüber hinaus zu erwähnen, dass das von Herrn Schulte genannte Flurstück Nr. 721 zwar innerhalb des Plangebietes liegt, von der Festsetzung als „Private Grünfläche“ jedoch nicht betroffen ist.

Dem Einspruch wird nicht stattgegeben.

1.6 Abhandlung der Anregung aus dem Offenlagebeschluss wird bestätigt

Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen sind – wenn oben nicht anders ausgeführt – nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rats vom 29.10.2008 (Sitzungsvorlage 61/236) beschlossen. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 29.10.2008 verwiesen.

2. den Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der z. Zt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet und wird im Osten begrenzt durch die Gerresheimer Straße, im Süden durch die Stockhausstraße, im Westen durch die Herderstraße und im Norden durch die Trasse der Wuppertaler Stadtwerke.

Ziel der Aufstellung der 5. Änderung ist es, für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106A die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben städtebaulich neu zu ordnen. Es sollen Vergnügungsstätten sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Gleichzeitig wird durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106A die Baunutzungsverordnung von 1990 künftig Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Plangebiet.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung incl. Umweltbericht vom 15.01.2009 zugrunde.

G. Scheib

Erläuterungen und Begründungen:

Der Rat der Stadt Hilden hat am 29.10.2008 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 106A, 5. Änderung beschlossen. Der Plan lag vom 10.11.2008 bis einschließlich 12.12.2008 öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 04.11.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange darüber informiert. Die sich aus diesem Verfahrensschritt resultierenden Anregungen werden im Beschlussvorschlag dargelegt und anschließend ein Vorschlag für die Abwägung unterbreitet.

Insgesamt stellen die im Satzungsplan eingearbeiteten Änderungen das dem Offenlageplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept nicht in Frage, sondern stellen lediglich kleinere Korrekturen dar (insbesondere: lärmschutztechnische Festsetzungen).

Des Weiteren wurde einer im Rahmen der Bürgeranhörung vorgetragenen Anregung dahin gehend gefolgt, dass die künftige Bautiefe für die überbaubare Fläche der Häuser Gerresheimer Straße 171 bis 181a, auf 14 Meter erweitert wurde (Die Anschreiben sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt).

Dem auch während der Offenlage schriftlich eingereichten Widerspruch bzgl. der zukünftigen Festsetzung einer zusammenhängenden Freifläche in „Private Grünfläche“, kann aus Sicht der Verwaltung nicht stattgegeben werden, da der Rat der Stadt Hilden schon in vergangenen Jahren bei entsprechenden Anträgen und Verfahren diesem Begehren nicht gefolgt ist und auch diesmal keinen Anlass dazu gesehen hat.

Mit der Festsetzung bzw. Ausweisung dieser zusammenhängenden Grün- und Freifläche in „Private Grünfläche“, soll langfristig und auch planungsrechtlich eine deutliche Trennung von Gewerbe und Wohnnutzung definiert werden. Somit leistet die Stadt Hilden, neben den aktuellen Festsetzungen hinsichtlich der Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen, einen weiteren „kleinen“ Beitrag zum Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umweltauswirkungen. Ein sukzessives näheres Heranrücken an gewerbliche Nutzungen wird somit dauerhaft planungsrechtlich unterbunden.

Im Rahmen der Abhandlungen, insbesondere bei dem Schreiben des Herrn Schulte, möchte die Verwaltung noch einmal deutlich machen, dass auch ein Grundstückseigentümer keinen rechtlichen Anspruch auf eine persönliche Benachrichtigung bei Bauleitplanverfahren hat.

Schon im eigenen Interesse sollte es dem Grundstückseigentümer zumutbar sein, sich über aktuelle Belange seines Eigentums kontinuierlich zu informieren, statt sich dieser Verantwortung zu entledigen und sie der Stadt zu übertragen.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Anschluss an die Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Hilden und der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hilden kann der Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung dann Rechtskraft erlangen.

G. Scheib