

Der Bürgermeister

Hilden, den 03.08.2007
AZ.: IV/61.1 Groll-B-Plan 251



Hilden

WP 04-09 SV 61/170

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln; hier: 1.
Abhandlung der Anregungen; 2. Satzungsbeschluss**

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. zu den eingegangenen Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben von J. und M. Scholz, In den Hessel 1, Hilden, vom 31.05.2007

In dem vorliegenden Schreiben unterstützen die Absender den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf, da sie in ihm die Variante mit den geringsten negativen Auswirkungen auf Umgebung und Natur sehen.

Außerdem weisen sie darauf hin, dass durch weitere Neubauten an der Straße In den Hessel auch die Verkehrssituation insbesondere an der Einmündung zur Hochdahler Straße verschlechtert werden könnte.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Eine Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse ist nicht zu erwarten. Zunächst ist durch den geplanten Ausbau der Straße In den Hessel von einer Verbesserung der Verkehrssituation auf der Straße selbst auszugehen.

Der Bebauungsplan ermöglicht zudem nur eine geringe Zahl von Neubauten, so dass zusammen mit der ohnehin äußerst geringen „Verkehrsbelastung“ auf der Straße keine Verschlechterung zu erwarten ist. Das gilt auch für den Einmündungsbereich zur Hochdahler Straße hin.

Aufgrund der grundsätzlichen Zustimmung der Absender zum Bebauungsplan wird das Schreiben zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben von H. und U. Schmitz, In den Hessel 5, Hilden, vom 18.05.2007

Die Absender unterstützen zunächst den Bebauungsplan in seiner vorliegenden Form. Besonders hingewiesen wird auf Freiflächen im nördlichen Plangebiet. Diese sollen auch weiterhin als solche erhalten bleiben. Eine weitere umfangreiche Bebauung würde dagegen nicht nur die Freifächensituation verschlechtern, sondern auch die Verkehrssituation besonders an der Einmündung zur Hochdahler Straße.

Schließlich wird noch die Thematik der CO-Pipeline erwähnt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Bebauungsplan weist die angesprochenen Bereiche als private Grünflächen aus. Hierdurch wird der Übergang zwischen der Bebauung und der offenen Landschaft (Landschaftsschutzgebiet/ Gewässer) gesichert.

Der auch heute schon von einem hohen Grünanteil geprägte Charakter des Gebietes bleibt so erhalten. Der Bebauungsplan folgt also den Intentionen der Absender.

Durch den Verzicht auf größere Neubauflächen wird zudem auch die Verkehrssituation nicht negativ verändert.

Im Zusammenhang mit dem Thema CO-Pipeline ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass die geplante Trasse vom Haus der Absender ca. 250 m Luftlinie entfernt liegt. Über Auswirkungen auf den Bereich lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nur spekulieren. Es sind mehrere Verfahren beim Verwaltungsgericht in Düsseldorf anhängig, deren Ausgang bisher nicht absehbar ist.

Der Hinweis auf die CO-Pipeline wird daher zur Kenntnis genommen, ebenso wie das Schreiben als ganzes.

1.3 Schreiben von K. Schulze, In den Hessel 7, Hilden, vom 05.06.2007

Der Absender verbindet sein Schreiben mit einer Unterschriften-Liste von Bürgerinnen und Bürgern, die wie er den Bebauungsplan Nr. 251 in der vorliegenden Form unterstützen; also in einer Form, die lediglich einige wenige neue „Baufenster“ entlang der Straße In den Hessel ausweist, ansonsten aber auf eine umfangreichere Neuausweisung von Baumöglichkeiten verzichtet und so den mit viel Grün durchmischten Charakter des Bereiches erhält.

Das Schreiben sowie die damit verbundene Unterschriften/Liste werden zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben von H. Schorn, In den Hessel 21, Hilden, vom 01.06.2007

Auch dieser Absender unterstützt den Bebauungsplan Nr. 251 in der vorliegenden Form. Er wendet sich damit gegen eine zusätzliche verdichtende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben von R.E. Schubert, Kleef 21, Hilden, vom 16.06.2007

Herr Schubert wendet sich als laut Schreiben im Namen von Frau M. Freystedt und Frau J. Schäfer als Anreger gegen die zur Offenlage beschlossene Form des Bebauungsplanes Nr. 251; eine Vollmacht wurde nicht vorgelegt.

Die von ihm im beiliegenden Schreiben erwähnten Eigentümer anderer Grundstücke haben sich im Zuge des Offenlageverfahrens selbst nicht beteiligt.

Der Absender führt im Verlauf seines Schreibens verschiedene Punkte auf, zu denen wie folgt Stellung genommen wird.

Zu Punkt 1:

Es werden verschiedene Beschlussvorlagen (für den Stadtentwicklungsausschuss) genannt, die nicht geeignet gewesen sein sollen, ein „objektives“ Bild der „wahren Verhältnisse“ zu geben. Es handelt sich um folgende Vorlagen:

Nr. 61/117 – erste Vorlage mit dem Versuch eines Offenlagebeschlusses. Aufgrund der beiliegenden Schreiben (auch von Herrn Schubert) wird der Offenlagebeschluss nicht gefasst; vielmehr erhält die Verwaltung den Auftrag zur Ausarbeitung weiterer städtebaulicher Entwürfe für das Bebauungsplan-Gebiet.

Nr. 61/136 – in dieser Vorlage werden insgesamt fünf städtebauliche Varianten für den Bebauungsplan vorgestellt, eine davon ist eine von Herrn Schubert ausgearbeitete Variante. Über diese Variante wird in der StEA-Sitzung am 17.01.2007 ausdrücklich getrennt abgestimmt; sie wird mehrheitlich abgelehnt. Eine andere Variante wird zur Offenlage beschlossen.

Nr. 61/146 – erneute Vorlage für einen Offenlagebeschluss, die zunächst vom Stadtentwicklungsausschuss und anschließend vom Rat der Stadt Hilden beraten wird. Auch in der Ratsitzung am 25.04.2007 wird über die Variante des Herrn Schubert nochmals separat abgestimmt, wieder erhält sie keine Mehrheit.

Allen genannten Vorlagen waren die verschiedenen Schreiben des Herrn Schubert (inkl. der teilweise beiliegenden Planskizzen) jeweils beigelegt. Der Fachausschuss und der Rat der Stadt haben sich intensiv und ausführlich mit den von Herrn Schubert vorgebrachten Aspekten beschäftigt und sind letztlich mehrheitlich zu einem anderen Ergebnis gekommen.

men.

Da auch die Fraktionen über eigenen Briefverkehr mit Herrn Schubert verfügten, kann davon ausgegangen werden, dass alle für eine Entscheidung erforderlichen Informationen vorlagen.

Zu Punkt 2:

Der Straßenzug In den Hesseln steht lediglich in einem sehr geringen städtebaulichen Zusammenhang mit den von Herrn Schubert genannten weiteren Straßen. Einzige Gemeinsamkeit ist ihre Lage am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Hilden.

Für die Straßen An der Bibelskirch/Am Bürenbach, Am Weidblech, Am Jägersteig und Biesenstraße hat es bereits rechtskräftige Bebauungspläne gegeben, die die städtebauliche Ordnung definieren. Mit einer für Hilden typischen Mischung von Ein- und Mehrfamilien-Häusern gibt es dort eine deutlich dichtere Bebauung als entlang der Straße In den Hesseln. Diese wurde lediglich nach § 34 BauGB straßenbegleitend bebaut und hat schon aufgrund dessen einen anderen städtebaulichen Charakter (niedriger, weniger dicht). Der Bebauungsplan Nr. 251 nimmt diesen Charakter auf und bewahrt ihn durch den Verzicht auf eine dichtere Bebauung.

Auch kann nicht von einer „erheblichen Versiegelung“ des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes die Rede sein. Es gibt dort zwar verschiedene Nebengebäude und Nutzungen, diese sind aber relativ weit verstreut und beeinträchtigen die optische Erscheinung des Schutzgebietes praktisch kaum.

Zu Punkt 3:

Das Landschaftsschutzgebiet ist durch ein mögliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer ca. 240 m² großen bandartigen Fläche beileibe nicht „radikal vomBebauungsplangebiet abgetrennt“, wie es Herr Schubert formuliert.

Tatsächlich kann man sich problemlos vor Ort davon überzeugen, dass es vielmehr einen fließenden Übergang zwischen Bebauung und Landschaft gibt.

Die Darstellung im Bebauungsplan erläutert nur die Erschließung für das Wohnhaus Biesenstraße 79, wie sie sich im Laufe der Jahre entwickelt hat. Es handelt sich zudem um einen vorhandenen Wirtschaftsweg, eine seit Jahren bestehende Situation wird lediglich bestätigt. Der Kreis Mettmann (als Untere Landschaftsbehörde) hat außerdem bereits früh im Aufstellungsverfahren (Mai 2006) der Stadt Hilden mitgeteilt, dass gegen die Festlegung eines solchen Rechtes keine Bedenken bestehen, da es keine landschaftsrechtlich bedingten Nutzungsbeschränkungen für Wege in Landschaftsschutzgebieten gibt.

Von daher hat diese Anmerkung von Herrn Schubert für den Bebauungsplan Nr. 251 keine inhaltliche Relevanz.

Zu Punkt 4:

Der von Herrn Schubert angesprochene Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 251 als „private Grünfläche“ ausgewiesen.

Zu diesen privaten Grünflächen gab es im Offenlage-Plan zwei textliche Festsetzungen, Nr. 1.2 und 3.2. Mit diesen Festsetzungen wird zum einen der Grad einer möglichen „Überbauung“ mit Nebenanlagen und Wegen geregelt, zum anderen darauf verwiesen, dass zum Erhalt des Grünflächen-Charakters Pflanzungen und Ansaaten vorzunehmen sind. Im Rahmen der Abwägung wird die Festsetzung Nr. 3.2 zudem ersatzlos gestrichen.

Tatsächlich handelt es sich schon heute um Bereiche, die flächendeckend durch Anpflanzungen und/oder Ansaaten geprägt sind. Es tritt also daher für die betroffenen Eigentümer keine Änderung gegenüber heute ein.

Vielmehr wird der Status quo lediglich durch die Aussagen des Bebauungsplanes gefestigt. Von einem unzulässigen Eingriff in privates Eigentum kann also nicht die Rede sein.

Zu Punkt 5:

Herr Schubert führt die im Bebauungsplan dargestellten Neubaumöglichkeiten in den Bereichen B und C als Argument für eine weitere Bebauung auch anderer (Hinterlieger-) Grundstücke an.

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Die erwähnten straßenbegleitenden Neubaumöglichkeiten sind sehr gering, es handelt sich um die abschließende Bebauung in Höhe des neu zu bauenden Wendehammers der Straße In den Hessel und damit um den baulichen Abschluss zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Es können zwei Einzelhäuser oder zwei Doppelhäuser entstehen, in jedem Fall ordnet sich die neue Bebauung der bestehenden in der Größe unter und passt sich in der Gestaltung an.

Eine neue Hinterlandbebauung hat dagegen einen ganz anderen Charakter; sie ist mit den beiden Einzelausweisungen nicht vergleichbar, diese können daher auch nicht als Begründung herangezogen werden.

Den Anregungen wird daher nicht gefolgt.

1.6 Schreiben der Kanzlei Kapellmann und Partner, Düsseldorf, vom 14.06.2007

Die Kanzlei Kapellmann u. Partner schreibt für Frau I. Schubert, Kleef 21, Hilden, und erhebt Einwendungen gegen den Bebauungsplan im wesentlichen in den Bereichen „Festsetzung Private Grünfläche“ und „Variante V“.

Im einzelnen:

Im Bebauungsplan sind einige Bereiche sowohl im nördlichen als auch im südlichen Plangebiet als „private Grünflächen“ ausgewiesen.

Zu diesen privaten Grünflächen gab es im Offenlage-Entwurf zwei textliche Festsetzungen, Nr. 1.2 und 3.2. Mit diesen Festsetzungen wird zum einen der Grad einer möglichen „Überbauung“ mit Nebenanlagen und Wegen geregelt, zum anderen darauf verwiesen, dass zum Erhalt des Grünflächen-Charakters Pflanzungen und Ansaaten vorzunehmen sind. Im Rahmen der Abwägung wird die Festsetzung Nr. 3.2 zudem ersatzlos gestrichen.

Tatsächlich handelt es sich schon heute um Bereiche, die flächendeckend durch Anpflanzungen und/oder Ansaaten geprägt sind. Es tritt also daher für die betroffenen Eigentümer keine Änderung gegenüber heute ein.

Vielmehr wird der Status quo durch die Aussagen des Bebauungsplanes gefestigt. Von einem unzulässigen Eingriff in privates Eigentum kann also nicht die Rede sein.

Die heutige Nutzung als private Gartenfläche ist zudem bestens geeignet, zusammen mit den sonstigen Grünflächen den Übergang zwischen Bebauung und Landschaft zu gewährleisten. Für diese Funktion sind weder geschützte Pflanzen noch geschützte Tiere erforderlich, sondern lediglich nicht bebaute Bereiche mit ausreichendem Grünbesatz. Die ökologische Funktion liegt also im Kern in der Freihaltung von Bebauung und den damit verbundenen Nebenerscheinungen. Genau dies wird mit dem Bebauungsplan erreicht. Die im Brief erwähnten verschiedenen Nebengebäude machen die Notwendigkeit der textlichen Festsetzungen zur Beschränkung der Bebauung mit Nebenanlagen besonders deutlich.

Dieser Erkenntnis kann auch nicht das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und dessen Nutzung entgegengehalten werden.

Zunächst ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 251, es liegt zudem in der landschaftsrechtlichen Zuständigkeit des Kreises Mettmann als Untere Landschaftsbehörde. Für die Stadt Hilden stellt es einen Außenbe-

reich nach § 35 BauGB dar, der Flächennutzungsplan von 1993 weist es als „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ aus.

Die im LSG bestehenden Nutzungen beeinträchtigen die planerischen Überlegungen zum Bebauungsplan Nr. 251 und den damit gesicherten Übergang zwischen bebauten und unbebauten Bereichen des Stadtgebietes nicht.

Auch kann nicht von einer „erheblichen Versiegelung“ des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes die Rede sein. Es gibt dort zwar verschiedene Nebengebäude und Nutzungen, diese sind aber relativ weit verstreut und beeinträchtigen die optische Erscheinung des Schutzgebietes praktisch kaum.

Für die Beurteilung der Situation kann das von den Verfassern genannte „Siedlungsdichtegutachten“ aus dem Jahr 1997 nicht herangezogen werden. Zwar wird in dem Gutachten ein Teilbereich im nördlichen Plangebiet als mögliche Erweiterungsfläche für Wohnungsbau eingestuft. Jedoch sind das Gutachten und seine Vorschläge nicht vom Rat der Stadt Hildesheim als Leitlinien einer zukünftigen Stadtentwicklung beschlossen worden.

Vielmehr hat der Rat lediglich bestimmte Grundsätze beschlossen, deren Einhaltung eine möglichst nachhaltige Stadtentwicklung Hildesheims ermöglichen soll.

Das Gutachten hat also lediglich den Charakter einer Anregung bzw. Empfehlung für die zukünftige Stadtentwicklung, die im Einzelfall (also im einzelnen Bauleitplan-Verfahren) zu überprüfen und ggfls. umzusetzen ist.

Ebenfalls nicht zutreffend ist die Feststellung, das Landschaftsschutzgebiet würde durch neue Bebauungsmöglichkeiten (eröffnet durch den Bebauungsplan Nr. 251) beeinträchtigt. Die erwähnten straßenbegleitenden Neubaumöglichkeiten sind sehr gering, es handelt sich um die abschließende Bebauung in Höhe des neu zu bauenden Wendehammers der Straße in den Hessel und damit um den baulichen Abschluss zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Es können zwei Einzelhäuser oder zwei Doppelhäuser entstehen, in jedem Fall ordnet sich die neue Bebauung der bestehenden in der Größe unter und passt sich in der Gestaltung an.

Von einem Eingriff in das Landschaftsbild des LSG kann dementsprechend nicht die Rede sein, zumal dieses erst östlich angrenzend beginnt.

Die Verfasser setzen sich im weiteren Verlauf ihres Schreibens mit der sog. „Variante V“ auseinander. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsvorschlag, der vom Ehemann der Mandantin ausgearbeitet wurde und dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 17. Januar 2007 zur Beratung vorlag.

Dem Fachausschuss lagen in Form der Sitzungsvorlage Nr. 61/136 alle notwendigen Unterlagen zur Entscheidung vor. Weiterhin hat der Ehemann der Mandantin in einem Schreiben an die Fraktionen vor der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss seine Belange ausführlich erläutert. Über die „Variante V“ wurde im Stadtentwicklungsausschuss ausdrücklich separat abgestimmt.

Aufgrund der planerischen Vorgeschichte (d.h. den schon erfolgten früheren Beratungen und Briefwechseln) waren im Ausschuss alle Voraussetzungen für eine Entscheidung gegeben.

Dies gilt auch im Hinblick auf die von den Verfassern vorgebrachte Argumentation zum Thema „historischer Siedlungskern“. Aus städtebaulicher Sicht hat dieser eine andere Qualität als die ansonsten in der Straße vorhandene Aneinanderreihung straßenbegleitender Einfamilienhäuser. Zur Abbildung und zur Berücksichtigung des heutigen Bestandes sind die Baugrenzen im Bereich des Siedlungskernes etwa größer gefasst als in den übrigen Bereichen.

Die Ausweisung ist aber nur scheinbar größer; da der Gebäudebestand weiter nach Süden reicht, wird hier nur der Bestand dargestellt. Dieser erhält einige Entwicklungsmöglichkeiten, nicht jedoch substantiellen Erweiterungen. Von einer „einseitigen Bevorteilung“ einzelner Eigentümer kann also nicht die Rede sein. Kleinere Entwicklungsmöglichkeiten erhalten fast alle vorhandenen Gebäude im Plangebiet.

Von grundsätzlicher Natur ist dagegen die Entscheidung des Rates gegen eine weitere „Hinterlandbebauung“ gewesen, die jetzt im gesamten Bebauungsplanbereich nicht mehr möglich ist.

Im vorliegenden Schreiben wird richtig beschrieben, dass es in der weiteren Umgebung Fälle gibt, in denen eine Bebauung in zweiter Reihe an den vorhandenen Bachlauf heranrückt.

Die planerischen Entscheidungen hierfür sind vor vielen Jahren und Jahrzehnten gefallen. Es besteht heute kein Grund, derartige unglückliche Entscheidungen zu wiederholen, in einer Zeit, in der längst klar geworden ist, dass ökologischen Aspekten mehr Raum eingeräumt werden muss. Der Rat hat sich daher bewusst für einen Verzicht auf eine dichtere Bebauung (und damit eine Hinterlandbebauung) entschieden.

Für die Verfasser ist es weiterhin nicht nachvollziehbar, dass in unterschiedlichen Bebauungsplan-Verfahren unterschiedlich argumentiert wird.

Dabei kann in Bauleitplan-Verfahren zunächst immer nur das Verfahren verglichen werden. Die Inhalte dagegen sind einzelspezifisch und unterliegen der jeweiligen Argumentation im Einzelfall. Der zum Vergleich herangezogene Bebauungsplan Nr. 236 (Gerresheimer Straße/ Augustastraße/ Hoffeldstraße) ist daher mit dem Bebauungsplan Nr. 251 nicht zu vergleichen. Der eine Plan (236) liegt in unmittelbarer Nähe der Innenstadt, der andere (251) am Siedlungsrand.

Der eine Plan (236) beschäftigt sich mit der vorsichtigen Nachverdichtung in einem ohnehin schon dicht bebauten Stadtquartier, der andere Plan (251) hat die Absicherung eines Straßenausbaues und den baulichen Abschluss zu einem Landschaftsschutzgebiet zum Gegenstand.

Es handelt sich also um zwei städtebaulich völlig unterschiedliche Situationen, die inhaltlich nicht zu vergleichen sind.

Den Anregungen im Schreiben der Kanzlei Kapellmann u. Partner kann daher nicht gefolgt werden.

1.7 Schreiben der Fa. AGITAS GmbH, Sonsbeck, vom 14.06.2007

Die Fa. AGITAS regt an, einige größere Grundstücke, die im Nordwesten des Plangebietes liegen, auch als Wohnbauland auszuweisen und mit einer Einfamilienhaus-Bebauung in das bauliche Umfeld einzufügen. Begründet wird das mit der Flächenknappheit in Hilden für „aufgelockerte Bauweisen im grünen Umfeld“.

Im Bebauungsplan Nr. 251 sind die angesprochenen Grundstücke als „private Grünfläche“ ausgewiesen.

Diese Ausweisung folgt der einschlägigen Beschlusslage in Rat und Verwaltung seit nunmehr fast 14 Jahren. Seit dieser Zeit wird seitens der Eigentümer sowie verschiedener Bau-trägerfirmen immer wieder versucht, die besagten Grundstücke in Wohnbauland umgewandelt zu bekommen. Ebenso lange werden die damit verbundenen Anträge abgewiesen. Hauptgrund dafür sind die hier vorhandenen Feuchtwiesen, die zusammen mit der Bach-aue des Bürenbaches einen besonderen ökologischen Wert und darüber hinaus auch einen landschaftsprägenden Charakter haben. Gleichzeitig sind diese Flächen als natürlicher und notwendiger Übergang zu den benachbarten Waldflächen anzusehen. Dieser Argumentation ist die Stadt Hilden bisher gefolgt, danach ist auch der Bebauungsplan Nr. 251 ausgearbeitet.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

1.8 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 15.06.2007

Der Kreis Mettmann nimmt zu dem Bebauungsplan Nr. 251 aus verschiedenen Perspektiven Stellung: aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde, aus Sicht der Unteren Wasserbehörde, aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes und aus planungsrechtlicher Sicht. Die Untere Landschaftsbehörde stellt lediglich fest, dass eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss und Kreisausschuss beim vorliegenden Plan-Verfahren nicht erforderlich ist. Darüber hinaus werden keine Anregungen gemacht.

Die Untere Wasserbehörde nimmt das Thema der Regenwasser-Versickerung im Plangebiet auf. Sie führt aus, dass aus ihrer Sicht eine Regenwasser-Versickerung aufgrund des Grundwasser-Pegels vor Ort nicht ohne weiteres möglich ist. Vielmehr müssten einzelne Bereiche nochmals untersucht und im Zweifelsfalle die Regenwasserkanalisation verlängert werden.

Zwar gibt es für den angesprochenen Bereich bereits eine Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2005 (Ing.Büro Müller, Hilden). Um jedoch der Anregung des Kreises zu folgen, wurde eine Folgeuntersuchung in Auftrag gegeben (Ing.Büro Müller, Hilden, Stellungnahme zur hydrogeologischen Situation, 2007). Aufgrund der Ergebnisse ist im Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 2.1 dahingehend geändert worden, dass das anfallende Niederschlagswasser über Mulden zu versickern ist. Eine Rigolenversickerung ist nur ausnahmsweise und mit gesonderter Genehmigung zulässig. Der Anregung des Kreises Mettmann (Untere Wasserbehörde) wird damit gefolgt.

Das Kreisgesundheitsamt stellt fest, dass seinen Anregungen im bisherigen Verfahren überwiegend gefolgt wurde. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus planungsrechtlicher Sicht weist der Kreis Mettmann besonders auf die Berücksichtigung der Anregung der Unteren Wasserbehörde hin. Dieser Anregung wurde nachgekommen (s.o.), der Bebauungsplan in dieser Hinsicht geändert.

1.9 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53-ehem. STUA) vom 29.05.2007

Das Dezernat 53 der Bezirksregierung in Düsseldorf äußert weder aus Sicht des Immissionsschutzes noch aus Sicht der Wasserwirtschaft Anregungen.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.10 Schreiben der BUND-Ortsgruppe Hilden vom 17.06.2007

Die BUND-Ortsgruppe Hilden begrüßt den vorliegenden Bebauungsplan in weiten Teilen, macht allerdings die Anregung, eine Eiche, die derzeit noch am Ende der Straße in den Hesselstein steht, zu erhalten.

Im Zuge der Ausbauplanung wurde klar, dass es aufgrund der Grundstücksverhältnisse und aufgrund der Fahrgeometrie des Wendehammers nicht möglich ist, die genannte Eiche, die inmitten des Wendehammers stand, zu erhalten. Die gewählte Form des Wendehammers stellt einen Kompromiss zwischen minimalem Platzverbrauch und nutzbarer Fahrfläche dar. Zudem werden im Zuge des Straßenausbaus neue Bäume gepflanzt, die den Wegfall der genannten Eiche ausgleichen.

Der Anregung kann daher leider nicht gefolgt werden.

1.11 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 19.04.2007

Die Stadtwerke Hilden nehmen zunächst Stellung zu einigen technischen Details der Stromversorgung im Bebauungsplangebiet. Diese sind für den Bebauungsplan als solchen nicht von Belang.

Sodann wird in dem Schreiben auf Grundstücke außerhalb des Bebauungsplangebietes eingegangen, die ebenfalls erschlossen werden sollen, in diesem Falle vorerst mit einer Trasse für mögliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die Stadtwerke möchten insbesondere die Leitungsrechte zu ihren Gunsten in der Bebauungsplan-Begründung erwähnt haben.

Dieser Anregung wird gefolgt.

2. den Bebauungsplan Nr. 251 „In den Hesseln“ gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Bau-gesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der z. Zt. gültigen Fassung unter Berück-sichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

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

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung inkl. Umweltbericht vom August 2007 zugrunde.

(G. Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 251 „In den Hesseln“ beschäftigt sich mit einem kleinen Gebiet im Hildener Norden.

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 führt zudem die erstmalige Herstellung der Straße In den Hesseln momentan durch.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan erfolgte im November 2005. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens gab es eine lebhafte Diskussion über verschiedene städtebauliche Entwürfe für das Plangebiet.

Im Januar 2007 wurde dann mehrheitlich im Stadtentwicklungsausschuss eine Variante beschlossen, für die letztlich im April 2007 durch den Rat der Stadt Hilden der Offenlagebeschluss gefasst wurde.

Die Offenlage selbst erfolgte dann im Zeitraum vom 14.05. bis 18.06.2007 einschließlich.

Die sich aus diesem Verfahrensschritt resultierenden Anregungen werden im Beschlussvorschlag dargelegt und anschließend abgewogen.

Es ergibt sich – wie nach dem Verlauf des Plan-Aufstellungsverfahrens nicht anders zu erwarten – eine Kontroverse zwischen „bauwilligen“ Betroffenen auf der einen und „Grün-schützenden“ Interessierten auf der anderen Seite.

Aufgrund verwaltungsinterner Abstimmungen erfolgten zudem einige Präzisierungen bei textlichen Festsetzungen.

Aus Sicht der Verwaltung steht jedoch die Gesamtheit der Anregungen einem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 251 In den Hesseln in seiner jetzigen Form nicht entgegen. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Anschluss an die Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Hilden kann der Bebauungsplan Nr. 251 dann Rechtskraft erlangen.

(G. Scheib)