

N i e d e r s c h r i f t

über die 26. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am **Mittwoch, dem 08.08.2007**.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses hatten sich nach ordnungsgemäßer Einladung des Vorsitzenden, Ratsmitglied Hans-Heinrich Helikum, vom 25.07.2007 um 16.00 Uhr zur Ortsbesichtigung versammelt.

Unter dem Vorsitz von RM Hans-Heinrich Helikum waren anwesend:

I. die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses

a) aus dem Rat

1. RM Walter Corbat für Ute-Lucia Krall, ab Sitzung,
2. RM Hans-Heinrich Helikum,
3. RM Norbert Schreier,
4. RM Jürgen Spelter, ab Sitzung,
5. RM Angelika Urban, ab Sitzung,
6. RM Heinz-Georg Wingartz,
7. RM Birgit Alkenings,
8. RM Anabela Barata,
9. RM Marie-Liesel Donner,
10. RM Dagmar Hebestreit,
11. RM Jürgen Scholz,
12. RM Manfred Böhm, ab Sitzung,
13. RM Ludger Reffgen für Claudia Schnatenberg, ab Sitzung,
14. RM Susanne Vogel,
15. RM Horst Welke;

b) sonstige Ratsmitglieder als Zuhörer

Friedhelm Burchartz;

c) sachkundige Bürger

1. Werner Buddenberg,
2. Wolfgang Frey, ab Sitzung bis TOP 7 b,
3. Franz-Dieter Schnitzler;

d) beratendes Mitglied

Günter Pohlmann;

II. vorübergehende Berater und Zuhörer

1. Herr Nagel (Behindertenbeirat), bis TOP 6 f,
2. Herr PHK Busch (Polizei) ab Sitzung bis TOP 4 b,
3. Herr Krämer (Stadtmarketing).

III. von der Verwaltung

1. Beig. Rech,
2. Beig. Danscheidt,
3. Frau Bosbach, Amtsleiterin IV/60, zugl. als Schriftführerin,
4. Herr Trapp, stellv. Amtsleiter IV/60, ab Sitzung,
5. Herr Stuhlträger, Amtsleiter IV/61,
6. Herr Groll, stellv. Amtsleiter IV/61,
7. Herr Mittmann, Amtsleiter IV/66
8. Herr Hendrichs, Amt IV/66, nur Ortsbesichtigung,
8. Herr Spielmann, Rechnungsprüfungsamt, ab Sitzung,
9. Frau Stellbrink, Bauverwaltungs- u. Bauaufsichtsamt.

- - - - -

Tagesordnung:

I. Ortsbesichtigung:

Ringwall-Parkanlage (Holterhöfchen) - SV 66/088 (TOP 4e).

II. Öffentliche Sitzung:

1. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.
2. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.

3. Anregungen und Beschwerden

Anregung gemäß § 24 GO NW
hier: Einstellung der Buslinie O 3 - SV 61/163.

4. Anträge

- a) Störungen durch den Betrieb der Diskothek „Tanzmühle“;
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 25.04.2007 - SV 32/08.
- b) Antrag der CDU-Fraktion vom 02.05.2007 zum Erlass einer Veränderungssperre für die Bebauungspläne Nr. 10 C und 240 - SV 61/161.
- c) Verkehrskonzept Am Kronengarten - Heiligenstraße;
hier: Antrag der SPD-Ratsfraktion vom 05.06.2007 - SV 66/094.
- d) Baumscheiben und Pflaster in der Mittelstraße;
hier: Antrag (mündlich) der CDU-Fraktion vom 06.06.2007
Anfrage der BA-Fraktion vom 06.06.2007 - SV 66/092.

- e) Ringwall-Parkanlage (Holterhöfchen);
hier: Antrag der FDP-Fraktion in der Ratssitzung am 25.04.2007 - SV 66/088.

5. Verkehrsangelegenheiten

- a) Sanierung Axlerhof - SV 66/091.
- b) Alter Markt
Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 25.04.2007 - SV 66/087.

6. Bau- und Planungsangelegenheiten

- a) Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Walder Straße 34-38, Gartenstraße 12 und 14 und Am Holterhöfchen 4 (Krankenhaus St. Josef);
hier: Aufstellungsbeschluss - SV 61/165.
- b) Bebauungsplan Nr. 38B für den Bereich Bredharter Heide/Krabbenburg/Südfriedhof;
hier: Erneute Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf - SV 61/164.
- c) 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden für einen Bereich westlich des Westringes (Grundstück Westring 7);
hier: 1. Abhandlung der Anregungen
2. Beschluss der Änderung - SV 61/167.
- d) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung (VEP Nr. 8) für den Bereich Lehmkuhler Weg / Richrather Straße;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen
2. Beschluss des Durchführungsvertrages
3. Satzungsbeschluss - SV 61/169.
- e) Bebauungsplan Nr. 161, 2. vereinfachte Änderung für den Bereich Elb;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen
2. Satzungsbeschluss - SV 61/166.
- f) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66B, 2. Änderung (VEP Nr. 7) für einen Bereich westlich des Westringes (Grundstück Westring 7);
hier: 1. Abhandlung der Anregungen
2. Beschluss des Durchführungsvertrages
3. Satzungsbeschluss - SV 61/169.

7. Sonstiges

- a) City-und Lichtkonzept - SV 66/090.
- b) Beschlussmanagement;
Sachstandsbericht 1. Halbjahr 2007 - SV 60/076.

III. Nichtöffentliche Sitzung:

- 8. Vorstellung aktueller Bauvorhaben - o. SV.

9. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.

10. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.

I. Ortsbesichtigung

Um 16.00 Uhr begrüßte der Vorsitzende die zur Ortsbesichtigung erschienenen Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses, die Presse und die Verwaltung.

Herr Burchartz nahm Gelegenheit, nochmals die Hintergründe für seinen Antrag zu erläutern.

Hierauf wurden verwaltungsseitig durch Herrn Hendrichs die bisher angedachten Lösungsmöglichkeiten dargestellt.

Sodann nahmen die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses die Ringwallanlage in ihrer Ausdehnung in Augenschein.

II. Öffentliche Sitzung

Gegen 17.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende die Sitzung im Saal des Bürgerhauses. Er begrüßte die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses, den Vertreter des Behindertenbeirates, Herrn Krämer vom Stadtmarketing e.V., die Vertreter der Verwaltung, der Presse und die erschienenen Bürgerinnen und Bürger.

Er stellte die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Hinsichtlich der Tagesordnung erklärte der Vorsitzende auf Hinweis von Herrn Rech, dass der TOP 6f unmittelbar hinter dem TOP 6c beraten werden sollte.

Da keine weiteren Änderungswünsche und Einwände erfolgten, wurde wie folgt beraten und beschlossen:

1. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen

a) Herr Rech: Denkmalwert Gemeindehaus Schulstr. 35 und Reichshof

Herr Rech gab bekannt, mit Schreiben vom 25.06.2007 habe das Rheinische Amt für Denkmalpflege festgestellt, dass in beiden Fällen wegen erheblicher Veränderungen in der Substanz keine Denkmaleigenschaft vorliege.

Unter Hinweis auf die Denkmalbereichssatzungen sei festzuhalten, dass es sich um erhaltenswerte Bausubstanz aufgrund der ortsgeschichtlichen Bedeutung handele. Er erinnerte in diesem Zusammenhang an die vorliegenden Bürgeranträge und stellte eine Beratungsvorlage für die Oktobersession nach Gesprächen mit den beiden Kirchengemeinden in Aussicht.

b) Herr Rech: CO-Pipeline

Herr Rech teilte mit, auf den Besitzeinweisungsbeschluss vom 05.07.2007 sei unter dem 13.07.2007 Widerspruch durch den beauftragten Anwalt eingelegt worden. Unter dem 16.07.2007 habe man den Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung bis zur abschließenden Entscheidung nachgeschoben, mit der Maßgabe, dass Bayer von jeglichen weiteren Maßnahmen abzusehen habe. Darüber hinaus sei die Bitte an das Verwaltungsgericht ergangen, hier zu einer kurzfristigen Entscheidung zu kommen.

Am heutigen Tage habe im Übrigen ein Termin mit Vorstandsmitgliedern der Bayer-Werke beim Bürgermeister stattgefunden, bei dem es in erster Linie um das Thema Imageverlust seitens Bayer gegangen sei. Aus Verwaltungssicht habe man hierzu um peinlich genaue Beachtung der Vorgaben aus dem Planfeststellungsbeschluss gebeten. In diesem Zusammenhang bleibe festzuhalten, dass das Tiefbauamt die Bezirksregierung zwischenzeitlich aufgefordert habe, ihrer Aufsichtspflicht nachzukommen.

2. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

a) Frau Alkenings: Weiterplanung des Axlerhofes

Frau Alkenings stellte nachstehenden schriftlichen Antrag:

„Die Verwaltung wird beauftragt, für den verbleibenden Teil des Axlerhofs mit den Übergängen zum Warrington-Platz und zur Robert-Gies-Str. eine Planung zu erstellen. Die Kosten sollen ermittelt und in den Haushaltsplan 2008 eingestellt werden. In die Planung sollen die Ergebnisse des City-Konzepts einbezogen werden.

Begründung:

Eine Teilsanierung des Axlerhofs wird Ende des Jahres fertig gestellt. Die Attraktivierung der Innenstadt sollte dann zügig in den angrenzenden Bereichen fortgesetzt werden, zumal für diesen Bereich Vorschläge im City-Konzept enthalten sind.“

b) Frau Alkenings: Sparkassenneubau mit Passivhausstandards

Frau Alkenings stellte nachfolgenden schriftlichen Antrag:

„Bei dem Neubau des Sparkassengebäudes Mittelstraße 44 sollen hohe ökologische Anforderungen erfüllt und die Grundsätze nach den Passivhausstandards umgesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Bauherren und einer Energieagentur energetische Vorgaben – wie beispielsweise Einsatz von Photovoltaik, Lüftung mit Wärmerückgewinnung u. a. – zu entwickeln, um diese Standards zu erreichen. Diese sind im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan/Durchführungsplan festzuschreiben.

Es ist aufzuzeigen, in welcher Höhe mögliche Mehrkosten entstehen und in welchem Zeitraum diese durch geringere Energiekosten bei der Nutzung des Gebäudes eingespart werden können.

Begründung:

Dieser große Neubau bietet die Chance einen Beitrag zu CO₂ Minderung zu leisten und beispielhaft neue, energiesparende und somit zukunftssichere Technologien einzusetzen.“

c) Frau Alkenings: Bauen für Familien mit Kindern

Frau Alkenings stellte nachfolgenden schriftlichen Antrag:

„Hilden muss auch künftig für Familien mit Kindern attraktiv bleiben, diese Anstrengungen müssen fortgesetzt werden. Die Verwaltung wird gebeten, ein Konzept zu erarbeiten, wie in einem Mehrjahresprogramm 500 neue familienorientierte Wohnungen errichtet werden können. Dabei sollen die folgenden Grundsätze berücksichtigt werden:

1. Die Verwaltung legt eine Liste von in Frage kommenden Grundstücken vor. Insbesondere sollen jene Flächen geprüft werden, die bisher dem Gemeinflächenbedarf sowohl für städtische wie auch für kirchliche Einrichtungen dienten.
2. Grundsätzlich sollen jene Grundstücke Berücksichtigung finden, die im Zuge von Flächenrecycling verwertbar sind. Auf keinen Fall sollen weitere Gebiete auf der grünen Wiese mit Wohnbebauung erschlossen werden.
3. Der Bau der neuen Wohnungen soll sich an den Erfordernissen des ökologischen Bauens orientieren. Denkbar wäre die Errichtung einer Solar-Siedlung.

Begründung:

Die Auswirkungen des Demografischen Wandels werden bereits in den nächsten Jahren spürbar, das hat der Vortrag im letzten Stadtentwicklungsausschuss gezeigt. Hilden muss auch weiterhin zielgerichtet einen familienpolitischen Ansatz verfolgen. Zwar ist noch Zeit, aber die Planungen sollten frühzeitig begonnen werden. Dabei soll die Verwaltung umnutzungsfähige Flächen aufzeigen und Potentiale erschließen. Ziel ist nach wie vor die Verdichtung von Wohngebieten.“

d) Herr Buddenberg: Gemeindehaus Schulstraße

Herr Buddenberg stellte nachfolgenden schriftlichen Antrag:

„Die CDU-Fraktion beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, unverzüglich Verhandlungen mit der evangelischen Kirchengemeinde aufzunehmen, in denen zu prüfen ist, welche Möglichkeiten in Frage kommen, das Gemeindehaus auf der Schulstraße als Mehrgenerationenhaus zu nutzen, wobei der Erwerb des Objektes nicht ausgeschlossen ist. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, welche Investoren für ein solches Projekt angesprochen werden können.

Begründung:

Nachdem durch das RAfD die Aufnahme des Gebäudes in die Liste für Denkmalschutz ausgeschlossen wurde, kann über die Verwendung des Gemeindehauses erneut nachgedacht werden, zumal Investoren ihr Interesse am Thema „Mehrgenerationenhaus“ geäußert haben. Durch den demographischen Wandel und die veränderten Lebens- und Arbeitsbedingungen ergeben sich große gesellschaftliche Herausforderungen. Mit einem Mehrgenerationenhaus könnten die Leistungen und Vorteile und damit das Potential der familiären Netzwerke bewahrt werden. Das Gemeindehaus in der Schulstraße wäre hier auch aufgrund seiner Lage ein geeigneter Standort.“

Sitzungsunterbrechung von 17.15 bis 17.30 Uhr wegen Feuersalarms

e) Herr Pohlmann: Schulentwicklungsplan

Herr Pohlmann stellte nachfolgenden schriftlichen Antrag:

„Der Bürgermeister wird beauftragt, abweichend vom beabsichtigten Zeitplan (Schulentwicklungsplan), kurzfristig aufzuzeigen, welche Maßnahmen erforderlich werden und welche Kosten damit verbunden sind, um

- der Verkürzung der Schulzeit an den Gymnasien auf 8 Schuljahre,
- dem Erfordernis der Nachmittagsbeschulung an allen weiterführenden Schulen,

- dem Erfordernis der „Über-Mittag-Versorgung“ an allen weiterführenden Schulen,
- dem Erfordernis einer notwendig werdenden Samstagsbeschulung,

im Sinne der Aufgaben eines Schulträgers gerecht zu werden.

Begründung:

Schon im neuesten Schulentwicklungsplan wird aufgezeigt, dass es besonders an den weiterführenden Schulen nicht nur durch die erforderlich werdende Nachmittagsbeschulung zu Engpässen bei erforderlichem Schulraum und der „Über-Mittagversorgung“ kommen kann.

Der Presse ist nun zu entnehmen, dass bei Nachmittagsunterricht die Pausenregelungen verschärft werden sollen. Außerdem ist es absehbar, dass das Stundensoll, besonders an den weiterführenden Schulen, nur dann auf Dauer vernünftig regelbar ist, wenn, zumindest teilweise, der Unterricht auch wieder an Samstagen erfolgt.

Dies bedingt, je nach Variante Nachmittags- oder Samstagsunterricht, dass Schülerinnen und Schüler ortsnahe, also am Standort der Schule, in geeigneten Aufenthaltsräumen (Mensa, Kantine, Kaffeteria o.ä.) versorgt werden oder eigene Versorgungsmöglichkeiten vorfinden, bzw. zusätzliche Schulräume und Sachausstattungen.

Aus Sicht der UNABHÄNGIGEN ist hier sofortige Überprüfungs-, Planungs- und Ausführungsbedarf gegeben.“

f) Herr Welke: Stadtbuslinie 03

Herr Welke stellte nachfolgenden schriftlichen Antrag:

„Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob folgende Möglichkeiten bestehen:

1. Auf der Stadtlinie 03 kleinere Fahrzeuge bzw. kleinere Busse einzusetzen.
2. Alternativ-Angebote zur Rheinbahn bei privaten Anbietern (Führunternehmer/Busunternehmer) einzuholen.

Begründung:

Die FDP-Fraktion ist der Überzeugung, dass die Buslinie 03 in Hilden notwendig ist. Allerdings sollte darauf hingewirkt werden, den Betrieb dieser Linie wirtschaftlicher zu gestalten.

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Buslinie 03 eine geringe Auslastung aufweist. Eine Angleichung der Fahrzeugkapazitäten an das Fahrgastaufkommen ist ökonomisch geboten und auch ökologisch sinnvoll. Kleinere Fahrzeuge bedeuten geringere Betriebskosten und damit geringere Haushaltsbelastungen und vermeiden unnötige Schadstoffausstöße sowie Kohlendioxid-Belastungen.

Zur Optimierung des Preis-Leistungsverhältnisses und der Umweltbilanz ist ein Vergleich der Anbieter auf dem Markt unverzichtbar.“

g) Frau Hebestreit: Werbeanlagensatzung

Frau Hebestreit stellte unter Hinweis auf mitgelieferte Fotos folgende mündliche Anfrage:

„Welche Möglichkeit sieht die Verwaltung, die Werbeanlagensatzung auf die Eingangsbereiche der Innenstadt zu erweitern?“

h) Herr Wingartz: Gedenkstein für Franziskaner-Orden

Herr Wingartz stellte nachfolgenden schriftlichen Antrag:

„Der Bürgermeister wird beauftragt, auf einem noch näher zu bezeichnenden Teil im nördlichen Bereich des Hauptfriedhofs, ein Grundstück von ca. 5 bis 10 qm² zur Errichtung eines Gedenksteines zur Verfügung zu stellen.

Begründung:

Im Jahr 2008 werden die Grabstellen der Franziskaner-Ordensmitglieder und Mitarbeiter, die sich im nördlichen Teil des Hauptfriedhofs befinden, eingeebnet.

Der Franziskaner-Orden hat lange Jahre in Hilden sowohl im damaligen St. Josefs-Krankenhaus als auch im ehrenamtlichen Bereich wertvolle Hilfe geleistet. Herausragend war dabei vor allem die bis zur Mitte der 70er Jahre durchgeführte unentgeltliche Pflege von alten Menschen.

Insbesondere die Franziskanerinnen Schwester Adeloja und Schwester Carmelita haben unermüdlich ihre Kraft zum Wohle unserer älteren Mitbürger eingesetzt.

Damit das Andenken an diese Arbeit nicht erlischt, will das K + Krankenhaus nach Einebnung der Gräber dort einen Gedenkstein o. ä. errichten.

Die Stadt Hilden müsste dafür nach Absprache mit dem K + Krankenhaus einen noch näher zu definierenden Grundstücksteil auf dem Hauptfriedhof zur Verfügung stellen.“

i) Frau Urban signalisierte einen weiteren Antrag der CDU-Fraktion zum TOP 4a

An dieser Stelle unterbrach der Vorsitzende die Sitzung für eine Einwohnerfragestunde. (17.40 Uhr)

Hierzu meldete sich Herr Siegfried Wagner, Warrington-Platz 24, Hilden, und erklärte, er habe einige Anmerkungen zum TOP 4a „Störungen durch den Betrieb der Diskothek Tanzmühle“ vorzubringen. Er bestätigte sodann, dass es zu nachhaltigen nächtlichen Ruhestörungen, Schlägereien und Vandalismus komme.

Herr Danscheidt führte aus, die Gesamtsituation Tanzmühle sei auch der Verwaltung bekannt. Das Ordnungsamt kontrolliere hier in unregelmäßigen Abständen mit eigenem Personal. Er wies darauf hin, die Tanzmühle arbeite gelegentlich mit eigener Security. Darüber hinaus gäbe es seit kurzem einen zusätzlichen privaten Wachdienst. Unter Berücksichtigung der gesamten Aktivitäten habe es seines Wissens in den letzten Wochen keine extremen nächtlichen Belästigungen mehr gegeben. Es bleibe jedoch festzuhalten, dass diese grundsätzlich nicht auszuschließen seien.

3. Anregungen und Beschwerden

Anregung gemäß § 24 GO NW
hier: Einstellung der Buslinie 03 – SV 61/163

Herr Spelter lehnte für die CDU-Fraktion den Antrag ab, bat jedoch um frühzeitiges Aufzeigen von denkbaren Alternativen.

Herr Groll erinnerte an die Diskussionen in Verbindung mit der Buslinie 782 und berichtete, zurzeit liefen Anhörungen der Hildener Bürgervereine und der Rheinbahn zum Thema „Bürgerbus“. Voraussichtlich sei die Verwaltung in der Lage, für die Oktobersitzung eine Sitzungsvorlage zu präsentieren.

Frau Alkenings lehnte ebenfalls die Bürgeranregung ab, unter Hinweis auf die bisherigen Diskussionen. Die Bürgeranregung berücksichtige nur den Bereich Richtung Endhaltestelle. Sie erinnerte an die Vertaktung der Buslinie mit der S-Bahn und hielt fest, in der Vergangenheit seien kleinere Busse eingesetzt gewesen.

Nach weiterer kurzer Diskussion unter Beteiligung der Ratsmitglieder Welke, Vogel, Pohlmann und Schnitzler nahm der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig nachstehenden Beschlussvorschlag an:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, die Anregung zur Einstellung der Ortsbuslinie O 3 abzulehnen.“

4. Anträge

- a) Störungen durch den Betrieb der Diskothek „Tanzmühle“;
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 25.04.2007 – SV 32/08
-

Frau Urban erinnerte, in der letzten Sitzung sei der ordnungsbehördliche Aspekt ausführlich behandelt worden. Die ergänzte Sitzungsvorlage behandle vertieft die bau- und planungsrechtlichen Ansätze. Vor diesem Hintergrund stellte sie zunächst folgenden schriftlichen Antrag:

„Die Stadt Nürnberg hat im Kampf gegen Billig-Alkohol-Partys eine Diskothek geschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, analog dem Vorgehen der Stadt Nürnberg zu prüfen, ob in Hilden genauso gegen Anbieter von Billig-Alkohol-Partys vorgegangen werden kann. Sollte dies der Fall sein, so sollte dies schnellstens passieren.“

Begründung:

Trotz intensiver Aktivitäten des Ordnungsamtes gibt es nach wie vor zahlreiche Beschwerden über Betrunkene im Bereich der Tanzmühle am Wochenende. Aufgabe des Staates und damit auch der Kommune ist es vor allen Dingen Kinder und Jugendliche, aber auch junge Erwachsene vor diesen Gefahren zu schützen.“

Darüber hinaus hielt sie es für geboten, dass seitens der Verwaltung ein „Diskotheken“-Konzept entwickelt werde analog des in der Mitte der 80er Jahre erarbeiteten Spielhallenkonzepts.

Herr Reffgen ergänzte, seines Erachtens eröffne das ordnungsbehördliche Vorgehen noch weitergehende Spielräume, nachdem zwischenzeitlich klar sei, dass das Planungsrecht keine Ansatzpunkte beinhalte. Hierzu würde die minutiöse Überprüfung der Selbstverpflichtung des Betreibers gehören.

Nach kurzer weiterer Diskussion schlug der Vorsitzende vor, die heutige Sitzungsvorlage zur Kenntnis zu nehmen und in Verbindung mit dem Antrag der CDU-Fraktion und dem Wortbeitrag von Herrn Reffgen zu gegebener Zeit erneut zu beraten. Diesem Vorschlag schloss sich der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig an.

- b) Antrag der CDU-Fraktion vom 02.05.2007 zum Erlass einer Veränderungssperre für die Bebauungspläne Nr. 10 C und 240 – SV 61/161
-

Eingangs teilte Herr Buddenberg mit, aufgrund der Erläuterungen zur Sitzungsvorlage ziehe man den Antrag der CDU vom 02.05.2007 zurück. Gleichwohl lege man Wert darauf, dass der Bebauungsplan 10 C in die Prioritätenliste aufgenommen werde.

Hierauf entgegnete Herr Rech, im Januar 2008 würde wie üblich die Prioritätenliste zur Beratung und Beschlussfassung gestellt werden.

Unter Hinweis auf die bereits abgearbeiteten Bebauungsplanverfahren hielt Herr Buddenberg eine vorherige Entscheidung für durchaus möglich. Er beantragte sodann für die CDU-Fraktion die Aufnahme des Bebauungsplanes 10 C in die laufende Prioritätenliste. Dieser Antrag wurde vom Stadtentwicklungsausschuss einstimmig beschlossen.

- c) Verkehrskonzept Am Kronengarten – Heiligenstraße;
hier: Antrag der SPD-Ratsfraktion vom 05.06.2007 – SV 66/094
-

An der Beratung und Beschlussfassung nahm Herr Frey nicht teil.

Frau Alkenings hielt eine Vorverlagerung der Planung auf das Jahr 2008 und des Ausbaues auf 2009 in Verbindung mit den anstehenden Hochbaurealisierungen für sinnvoll. Für den Umbau der Heiligenstraße gemäß Punkt 4 bzw. 5 des Antrages vom 06.06.2007 sollten für das Haushaltsjahr 2008 entsprechend Mittel beantragt werden.

Herr Schreier hielt fest, oberste Priorität habe die Planung des Kronengartens; die Heiligenstraße könne noch zurückgestellt werden, um die örtliche Entwicklung zielführend berücksichtigen zu können.

Auch die Herren Pohlmann und Reffgen vertraten die Auffassung, ein Gesamtkonzept erst nach Fertigstellung des Kronengartens zu veranlassen.

Dem schloss Frau Vogel sich an.

Herr Mittmann verdeutlichte, dass eine Planung für die Heiligenstraße erst nach Vorliegen eines Verkehrsgutachtens Sinn mache. Das gleiche gelte für Südstraße und Kolpingstraße. Voraussetzung für eine Überplanung sei die Bebauungsplanung und die Bereitstellung von Haushaltsmitteln. Er verwies in diesem Zusammenhang auf Seite 3 der Sitzungsvorlage. Hier werde bereits eine Erhöhung von Verkehrszahlen unterstellt. Eine Planung mache erst Sinn, wenn konkrete Fakten bekannt seien.

Hierauf schlug Herr Schnitzler vor, die Angelegenheit bis zur Vorlage eines Verkehrsgutachtens zu vertagen.

Herr Rech erklärte, die Grundlagen für die Bebauung des Kronengartens würden durch den Investor überarbeitet. Sobald hieraus Rückschlüsse möglich seien, wäre es denkbar, die erforderlichen

Haushaltsmittel in Höhe von 12.000,-- € zur Verfügung zu stellen zwecks Beschleunigung seriöser Planungen.

Hierauf schlug Frau Alkenings eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung mit HV 6-Vermerk vor.

Nach kurzer weiterer Aussprache wurde die Sitzungsvorlage 66/094 einstimmig ohne Abstimmung an den Haupt- und Finanzausschuss verwiesen.

- d) Baumscheiben und Pflaster in der Mittelstraße;
hier: Antrag (mündlich) der CDU-Fraktion vom 06.06.2007
Anfrage der BA-Fraktion vom 06.06.2007 – SV 66/092
-

Eingangs erklärte Herr Mittmann, im Bereich vor der Sparkasse habe man eine Musterbaumscheibe angelegt. Vor der Reformationskirche befinde sich eine Musterfläche mit der in Rede stehenden Kunststoffverfugung. Für die nächste Sitzung könnte ein Ortstermin vorgesehen werden.

Nach kurzer weiterer Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig nachstehenden Beschluss:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Erläuterungen der Verwaltung zur Kenntnis. Sie wird beauftragt, dem Ausschuss bis zur Einbringung des Haushaltes 2008 in einer Sitzungsvorlage ein endgültiges technisches und finanzielles Konzept zur Thematik „Baumscheiben und Pflaster in der Mittelstr.“ vorzulegen.“

- e) Ringwall-Parkanlage (Holterhöfchen);
hier: Antrag der FDP-Fraktion in der Ratssitzung am 25.04.2007 – SV 66/088
-

Eingangs wiederholte Herr Burchartz die Gründe für den von ihm gestellten Antrag. Unter Berücksichtigung der Wortbeiträge im Rahmen des Ortstermins erklärte er sich damit einverstanden, die vorhandene Zaunanlage zu erhalten, bat jedoch um eine Begrünung. Ferner hielt er die Begrünung im Bereich der Wallerhebungen für verzichtbar. Gleichwohl sollten diese Erhebungen aber geschützt werden. An dem Wegeplan mit Beleuchtung und Bänken – nicht zuletzt auch im Interesse der Krankenhausbesucher und Patienten – hielt er jedoch fest.

Herr Buddenberg sprach sich für eine gemäßigte Beleuchtung und einige wenige Bänke aus.

Frau Alkenings erklärte, die SPD-Fraktion werde dem vorliegenden Antrag nicht zustimmen. Im Interesse des Schutzes der Ringwallanlage sollte der Zaun erhalten bleiben. Eine Sicherung der Wallerhebungen durch Baumstämme könne sehr kurzfristig aus eigenen Mitteln erfolgen. Ferner sprach sie sich für einen weiteren Zugang im Bereich des Krankenhauses aus. Auf eine zusätzliche Beleuchtung und zusätzliche Bänke sollte verzichtet werden. Das Problem in diesem Bereich sei der derzeitige Nutzungsdruck. Im Interesse des Erhalts als Grünanlage müssten ihres Erachtens gerade Besucher vermieden werden. In diesem Zusammenhang sprach sie die örtlich bereits erkennbaren Beschädigungen im Straßenrandbereich „Am Holterhöfchen“ an und hielt auch hier einen Schutz durch Steine oder die Errichtung eines Zaunes für erforderlich.

Herr Rech hielt fest, es bedürfe einer Bündelung der Arbeitsaufträge. Der Antrag befasse sich ausschließlich mit der Ringwallanlage. Zum Thema Holterhöfchen insgesamt gäbe es zahlreiche Unzufriedenheiten.

Herr Pohlmann hielt ebenfalls die Beibehaltung der Zaunanlage für wichtig. Gegen eine Begrünung hätte er nichts einzuwenden. Anstelle von Bänken sei im Interesse des Erhalts einer Sitzfunktion auch der eine oder andere große Naturstein ein Lösungsansatz. Die verwaltungsseitig angesprochene Alternativlösung für die BMX-Radler im Hildener Westen sei für die örtlich angetroffenen kleineren Kinder nicht in Ordnung. Hier könne er sich eher eine im Zentrum befindliche Alternative vorstellen.

Frau Vogel plädierte für eine Gesamtplanung für den Bereich Holterhöfchen. Im Falle einer Begrünung der Zaunanlage sei der hiermit verbundene Pflegeaufwand zu beachten.

Unabhängig vom Antrag der FDP-Fraktion schlage die Verwaltung in diesem Zusammenhang auch eine Gesamtplanung vor. Diesen Ansatz griff Herr Burchartz auf und sprach sich ebenfalls für ein Gesamtkonzept aus. Die Realisierung könnte in Einzelschritten erfolgen. Hierzu könnte auch beispielsweise die vorhandene Skateranlage durch Erdhügel für BMX-Nutzer erweitert werden. Die benachbarte Wiese biete hierfür Platz.

Sodann ließ der Vorsitzende wie folgt abstimmen:

1. Erstellung einer Gesamtplanung für den Bereich Holterhöfchen
Mit 17 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme wurde die Gesamtplanung abgelehnt.
2. Mit 17 Ja- und 1 Nein-Stimme beschloss der Stadtentwicklungsausschuss:
„Die Verwaltung wird beauftragt, im Sinne der heutigen Diskussion und unter Berücksichtigung der Änderungen des Antragstellers ein Konzept für den Bereich der Ringwallanlage zu erstellen und für die Oktobersitzung zur Beratung zu stellen.“

Pause: 18.55 Uhr bis 19.20 Uhr

5. Verkehrsangelegenheiten

a) Sanierung Axlerhof – SV 66/091

Frau Alkenings sprach sich dafür aus, die Baumaßnahme wegen des Weihnachtsgeschäftes vorzuziehen. Sollte dies nicht möglich sein, sollte die Angelegenheit auf den Zeitpunkt nach dem Weihnachtsgeschäft verlegt werden.

Herr Welke machte auf das Iltterfest in der Zeit vom 26. bis 29.10.2007 aufmerksam.

Herr Mittmann erklärte, dass ein Zeitraum von 6 bis 7 Wochen für die Ausführung der Baumaßnahmen benötigt würde. Hierfür stünde ihm ein Zeitfenster vom 29.10. bis 07.12.2007 zur Verfügung. Zu einem früheren Zeitraum habe er keinen Bauleiter. Sollte die angedachte Zeitspanne nicht in Betracht kommen, müsste die technische Ausführung in die frostfreie Zeit zu Beginn des nächsten Jahres verschoben werden.

Nach kurzen weiteren Wortbeiträgen nahm der Stadtentwicklungsausschuss die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und sprach sich für eine Durchführung der Sanierungsarbeiten nach Ende der Frostperiode im Jahr 2008 aus.

- b) Alter Markt
Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 25.04.2007 – SV 66/087

Eingangs kam Herr Rech auf die Presseverlautbarungen der Bürgeraktion zu sprechen. In diesem Zusammenhang bat er, sich an den Realitäten zu orientieren. Zur Erinnerung wurden verwaltungsseitig Auszüge aus der Sitzungsvorlage 66/059 verteilt, denen dezidierte Kostenaussagen seitens der Verwaltung zum Thema Entrümpelung zu entnehmen seien. Insofern seien die öffentlichen Rügen des Fraktionsvorsitzenden wenig erfreulich.

Herr Reffgen hielt die Ausführungen von Herrn Rech für nicht überzeugend. Seines Erachtens sei das Planungsziel die Entrümpelung. Aus diesem Grunde könne man die Zusatzkosten von 46.000,-- € nicht akzeptieren. Dies müsse dem Vertragspartner in aller Deutlichkeit klar gemacht werden.

Herr Rech erklärte, die Verhandlungen auf der Basis der bestehenden Verträge seien noch nicht abgeschlossen. Vor dem Hintergrund der beschlossenen reinen Reparaturmaßnahme sei man verwaltungsseitig verpflichtet, vorsorglich Mittel bereitstellen zu lassen. Dies habe man seinerzeit bereits deutlich gemacht. Im Ergebnis bleibe zur Zeit festzuhalten, dass keine Neubaumaßnahme beschlossen worden sei.

Herr Mittmann ergänzte, Grundlage für sämtliche Diskussionen sei das Telekommunikationsgesetz. Die Verwaltung habe mit einer Nutzungsänderungsabsicht der Platzanlage argumentiert. Beide Telekommunikationsfirmen seien dem entgegen getreten. Die Angelegenheit befinde sich zur Zeit in juristischer Prüfung.

Herr Buddenberg bat, das Ergebnis der juristischen Überprüfung unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen.

Sodann nahm der Stadtentwicklungsausschuss folgenden geänderten Beschlussvorschlag an:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. Es wird eine elektrische Polleranlage am Übergang Marktstr./„Alter Markt“ installiert. Hierfür werden im Produkt 120101 35.000 € in den Haushalt 2008 eingestellt. Diese Mittel werden in 2008 im Vorgriff auf den Haushalt freigegeben.
- Einstimmig -
2. a) Es werden keine zusätzlichen Hydranten zur Wasserversorgung für Veranstaltungen installiert.
- Einstimmig -
3. Für die Kostenforderungen der T-Com und der Unitymedia nach dem Telekommunikationsgesetz für die Schaltschrankverlagerung werden vorsorglich 46.000 € im Produkt 120101 in den Haushalt 2008 eingestellt. Diese Mittel werden in 2008 im Vorgriff auf den Haushalt freigegeben.
- Einstimmig -
4. Zur Müllentsorgung können die städtischen Fahrzeuge weiterhin die „Platzumfahrung“ benutzen. Die Platzreinigung wird von Kehrmaschinenreinigung auf Handreinigung umgestellt.
- 7 Ja-Stimmen, 10 Nein-Stimmen -

6. Bau- und Planungsangelegenheiten

- a) Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Walder Str. 34-38, Gartenstr. 12 und 14 und Am Holterhöfchen 4 (Krankenhaus St. Josef);

Frau Alkenings unterstützte das beantragte Verfahren, hielt jedoch die angedachte Erschließung über Gartenstraße und Holterhöfchen für nicht sinnvoll. Ihres Erachtens sollte die Erschließung in Verbindung mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 165 A vorgesehen werden. Dieses Planverfahren müsste dann eine obere Priorität erhalten. Im Übrigen seien die im hinteren Bereich vorgesehenen Parkplätze zum Schutze der anderen Eigentümer von der Grenze wegzurücken.

Auch Herr Welke fand die Idee einer gemeinsamen Erschließungslösung in Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren 165 A gut, befürchtete jedoch eine zeitliche Verzögerung.

Nachdem auch Herr Buddenberg sich für eine gemeinsame Erschließung in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 165 A ausgesprochen hatte, nahm der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig nachstehenden Beschlussvorschlag mit Ergänzungen an:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich des St. Josefs-Krankenhauses zustimmend zur Kenntnis.

Daher beschließt er

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165B als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Hildener Innenstadt in zentraler Lage. Es wird begrenzt nach Norden hin durch die Walder Straße, nach Osten hin durch die Gartenstraße und die Straße Am Holterhöfchen, nach Süden hin durch die Südgrenzen der Flurstücke 952, 1074, 1076, 1078, 1079 und 1080 (alle in Flur 59 der Gemarkung Hilden) sowie nach Westen hin durch die Westgrenzen der Flurstücke 891, 956, 1075 und 1076 (alle in Flur 59 der Gemarkung Hilden).

Das Planungsziel besteht darin, die notwendigen und beabsichtigten baulichen und räumlichen Veränderungen für die Modernisierung und den Ausbau des St. Josefs-Krankenhauses planerisch zu sichern und deren Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

2. das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren auf der Basis des vorgestellten städtebaulichen Entwurfes fortzusetzen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165A möglichst zeitnah mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165B durchzuführen.“

- b) Bebauungsplan Nr. 38B für den Bereich Bredharter Heide/Krabbenburg/Südfriedhof;
hier: Erneute Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf – SV 61/164
-

Eingangs präsentierte Herr Stuhlträger 3 D-Ansichten zu den unterschiedlichen Gestaltungsvarianten, erläuterte diese im Detail und erklärte, die Verwaltung empfehle die Variante 3.

Nach kurzer Aussprache, bei der Herr Pohlmann mit Unterstützung von Frau Vogel sich gegen eine Bebauung aussprach und anregte, die endgültige Entscheidung erst nach Abschluss des Gerichtsverfahrens in Sachen CO-Pipeline zu treffen und Frau Alkenings einen Investorenwettbewerb vorschlug sowie Herr Buddenberg eine Mischgebiets-ausweisung zwecks Ansiedlung eines Handwerkerbetriebes mit Wohnen in Erwägung zog, wurde die Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf für den Bereich Bredharter Heide/Krabbenburg/Südfriedhof einstimmig vertagt bis zur abschließenden verwaltungsgerichtlichen Entscheidung über die CO-Pipeline.

- c) 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden für einen Bereich westlich des Westringes (Grundstück Westring 7);
hier: 1. Abhandlung der Anregungen
2. Beschluss der Änderung – SV 61/167
-

Ohne Aussprache nahm der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig nachstehenden Beschlussvorschlag an:

„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.

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

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.

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

Um hier auf der „sicheren Seite“ zu sein, wurden zudem im Aufstellungsverfahren eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (BBE Unternehmensberatung, Köln, März 2007). Aus dieser Untersuchung 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 Umsatzzumlenkungen unterhalb der Spürbarkeitschwelle abspielen.

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

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

1.3 Schreiben der Stadt Monheim am Rhein vom 10.05.2007

Die Stadt Monheim bringt keine Anregungen vor, da sie die Einschätzung der Gutachter der Ver-
träglichkeitsanalyse (BBE Unternehmensberatung, Köln, März 2007) teilt, dass negative Auswirkun-
gen 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 un-
terstützt 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- den
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 Be-
bauungsplan 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.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird begrüßt, da keine neuen, bisher nicht bebaute Flä- 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 ge- nutzt
wurde (und zwar am noch vorhandenen Schornstein). Da dieser Schornstein abgerissen 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 da-
rauf abgestimmt worden.

Ein Mobilfunkkonzept in der vom BUND angeregten Form ist bisher in Hilden nicht diskutiert wor-
den 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 Flächennutzungs- pla-
nes 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 grundsätzlichen 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 Altstandort von OBI an der Straße Mühlenbachweg und um Detailaussagen in der Verträglichkeitsanalyse von BBE Unternehmensberatung, Köln, vom März 2007.

Die neuen Nutzungen am bisherigen Standort sind weiterhin nicht im Detail bekannt. Nach der zeitiger Kenntnis wird der Standort (für einen Bau- und Heimwerkermarkt) nicht aufgegeben, sondern von einem anderen Betreiber weiter betrieben werden. Bei dieser Wiederbesetzung sind vor allem kleinere Anbieter zu erwarten, keine weiteren „Filialisten“.

Auswirkungen werden sich daher in erster Linie auf das Hildener Stadtgebiet beschränken. Ob und in welcher Weise andere Nutzungen (auch Einzelhandelsnutzungen) an dieser Stelle zugelassen werden, ist Gegenstand weiterer Verhandlungen und auch der Bauleitplanung. Bei Bauleitplanverfahren würde die Stadt Haan dann beteiligt, über eine Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren kann derzeit keine Aussage gemacht werden, da entsprechende Inhalte noch nicht bekannt sind.

Die Anmerkungen zu der Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen, sie haben 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

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

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 vorgebracht. 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 Düsseldorf 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.“

f) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66B, 2. Änderung (VEP Nr. 7) für einen Bereich westlich des Westringes (Grundstück Westring 7);

hier: 1. Abhandlung der Anregungen

2. Beschluss des Durchführungsvertrages

3. Satzungsbeschluss – SV 61/168

- vorgezogen -

Nach kurzer Aussprache nahm der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig nachstehenden Beschlussvorschlag an:

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

1. zu den Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 18.06.2007

Die Kreisverwaltung Mettmann äußert sich zu dem Planvorhaben aus der Sicht des Umweltamtes sowie aus planungsrechtlicher Sicht.

Hinsichtlich möglicher Umweltbelange werden keine Anregungen gemacht. Vom planungsrechtlichen Aspekt her wird ausgeführt, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen in das Konzept eingearbeitet worden seien und die Kreisverwaltung das Thema ohne regionalplanerische Bedenken an die Bezirksregierung weitergeleitet habe.

Das Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann wird damit zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der Stadt Erkrath vom 31.05.2007

Die Stadt Erkrath regt an, die zulässige Verkaufsfläche je einzelner zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 150 m² zu begrenzen, damit einzelne Sortimente nicht ein entsprechendes Eigengewicht erhalten und damit negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Unterfeldhaus und Alt-Erkrath zu befürchten sind.

Die Stadt Hilden und der Vorhabenträger haben, auch durch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren von der Stadt Erkrath vorgebrachten Anregungen, zusätzlich zu dem bereits vorliegenden „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden“, BBE Unternehmensberatung (2005) eine Verträglichkeitsanalyse (BBE) eingeholt, die sich sowohl mit dem Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt als auch dem geplanten Möbelmarkt einschließlich deren zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten auseinandersetzt.

Im Mittelpunkt der Verträglichkeitsanalyse steht die Fragestellung, wie sich die geplante Einrichtung eines Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarktes sowie eines Möbelhauses konkret auf die städtebaulichen und raumordnerischen Belange der Nachbarkommunen, also auch auf Erkrath, auswirkt.

Die BBE hat in ihre Betrachtungen das durchschnittliche Sortimentskonzept von OBI bzw. Möbel Boss eingestellt. Der Ansatz für Leuchten z.B. überschreitet die vorgeschlagene pauschale Höchstgrenze von 150 m², auch bei diesem Ansatz konnten keine negativen Auswirkungen für die Nachbargemeinden festgestellt werden.

Die Gutachter (BBE, Köln) vertreten als Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse die Einschätzung, dass durch die geplante Neuansiedlung von Möbel Boss sowie die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Obi Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Hilden keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien.

Außerdem füge sich das Vorhaben idealtypisch in die Leitziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hilden – festgelegt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - ein.

Der Anregung zur weitergehenden Differenzierung der zulässigen Verkaufsflächen wird nicht entsprochen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat darüberhinaus in der Stellungnahme vom 03.07.2007 zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 Abs. 5 Landesplanungsgesetz formuliert, dass „....gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung ausnahmsweise keine landesplanerischen Bedenken bestehen, da das betroffene Plangebiet östlich unmittelbar an einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) angrenzt und damit als städtebaulich integriert angesehen werden kann.“

Das Ergebnis der Landesplanerischen Stellungnahme bildet insofern die Grundlage für die Bauleitplanung der Stadt Hilden. Damit wird der Vorgabe des § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen.

Ferner 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.

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

Um hier auf der „sicheren Seite“ zu sein, wurden zudem im Aufstellungsverfahren eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (BBE Unternehmensberatung, Köln, März 2007). Aus dieser Untersuchung 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 Umsatzzumlenkungen unterhalb der Spürbarkeitsschwelle abspielen.

Insofern lassen sich die Befürchtungen der Stadt Erkrath seitens der Stadt Hilden nicht nachvollziehen.

Die Anregung der Stadt Erkrath wird in diesem Aspekt lediglich zur Kenntnis genommen.

Ergänzend wird auf die hierzu folgende Abhandlung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes in einer eigenen Sitzungsvorlage verwiesen.

1.3 Schreiben der Stadt Monheim am Rhein vom 10.05.2007

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 vertretenden 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 begrüßt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 B sowie die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich als ein Beispiel einer vernünftigen zukunftsorientierten Stadtplanung. Begründet wird dies mit der Umwidmung und Neuordnung bestehender Flächen, ohne Inanspruchnahme neuer bisher nicht bebauter Flächen.

Zudem wird vorgeschlagen, den Standort auch für einen Mobilfunk-Sendemast zu nutzen, da es sich um einen unproblematischen Standort handele.

Hierzu wird ausgeführt, dass der Standort tatsächlich schon bisher als Antennenstandort genutzt wurde (und zwar am noch vorhandenen Schornstein).

Da der Schornstein abgerissen wird, ist geplant, einen neuen Mast im westlichen Grundstücksbereich, also hinter dem zukünftigen OBI-Gebäude, zu errichten. Hierzu gibt es ein eigenes Baugenehmigungsverfahren. Der Bebauungsplan hat die Planung nachrichtlich übernommen.

Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Das Thema Mobilfunk ist von Rat und STEA schon mehrfach diskutiert worden, ein Mobilfunkkonzept in der vom BUND angeregten Form wird als nicht notwendig erachtet. Das Thema ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, der Hinweis wird lediglich zur Kenntnis genommen.

Die BUND-Ortsgruppe Hilden regt an, den Grünflächenanteil im westlichen Teilbereich zu vergrößern, um in den Grünbereichen und der Naturvernetzung die Planung in Richtung der früheren Flächenrelationen zu optimieren.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugrundelegend resultiert für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Biotopwertdefizit. Eine weitergehende Kompensation wird damit nicht erforderlich. Gleichwohl bemüht sich der Vorhabenträger den ökologisch orientierten Anforderungen weitestgehend entgegen zu kommen. Neben einem Grünflächenanteil von nahezu 20 %, das sind immerhin rd. 5.300 m² des Grundstücks, ist an der rückwärtigen Fassade zudem die Anlage einer Fassadenbegrünung vorgesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 B von 1974 würde eine nahezu vollständige Überbauung des angesprochenen Bereiches zulassen. Insofern kommt die Planung den

Belangen von Natur und Landschaft soweit es in der Relation der für das Vorhaben benötigten Flächen zur vorhandenen Grundstücksgröße möglich ist bereits weit entgegen.

Der Anregung zur Erweiterung der Grünflächen wird nicht entsprochen.

Die BUND-Ortsgruppe vermutet, dass im Bebauungsplan keine Flächen für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen sind. Daher wird eine Dachbegrünung sowie zusätzlich das Anbringen von Haltevorrichtungen für Solarnutzung angeregt, damit eine im Sinne des Klimaschutzes zukunftsfähige Planung realisiert werden kann.

Die Planung beinhaltet ein Entwässerungskonzept. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesondert abgeleitet und in eine an der nördlichen Grundstücksgrenze neu hergestellte Rigole versickert. Das restliche Oberflächenwasser der Park-, Hof- und Fahrflächen wird an zwei Stellen in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Abgesehen von der Fassadenbegrünung im rückwärtigen Bereich sind jedoch keine weiteren der angeregten Maßnahmen geplant. Die Ausführungen finden Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan.

Den Anregungen zur Stadtökologie wird in Teilaspekten entsprochen.

Die BUND-Ortsgruppe Hilden regt die Anlage von überdachten Fahrradabstellanlagen in einer Größenordnung von 15 % der Pkw-Parkplätze an.

Die Planung, die im Vorhaben- und Erschließungsplan differenziert dargestellt ist, sieht im Bereich des Eingangs die Anlage von Fahrradabstellplätzen vor. Die geplante Größenordnung liegt mit rd. 10 % allerdings unter den vorgeschlagenen 15 % der PKW-Stellplätze. Dies würde nämlich die Anlage von rd. 48 Fahrradstellplätzen bedingen, die erfahrungsgemäß für einen autokundenorientierten Bau- und Heimwerkermarkt deutlich überdimensioniert wären.

Die Flächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und Bestandteil des Durchführungsvertrages. Eine Aufnahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist insofern nicht erforderlich.

Den Anregungen zur Anlage von Fahrradstellplätzen wird entsprochen.

1.8 Schreiben des Landesbetriebes Straßen. NRW, Mönchengladbach, vom 19.07.2007

Der Landesbetrieb Straßen.NRW führt in der Stellungnahme vom 19.07.2007 aus, dass keine Bedenken zu der Planung bestehen, sofern Vorgaben, wie z.B. die Unzulässigkeit eines Werbepylons im unmittelbaren Kreuzungsbereich und die Vorgaben zur möglichen Umstellung der Signalsteuerung berücksichtigt werden. Darüberhinaus wird darauf hingewiesen, dass Zugänge und Zufahrten zur L 282 nicht gestattet würden, das Plangebiet lückenlos einzufrieden sei und Blendwirkungen von Parkplätzen an der L 282 zu vermeiden wären.

Ferner wird auf den Genehmigungsvorbehalt für Außenwerbung nach § 28 StrWG NRW durch die Niederlassung Mönchengladbach hingewiesen.

Die geplanten Werbeanlagen werden, sobald das Werbekonzept feststeht mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt. Der Umgang mit den Vorgaben zur Umstellung der Signalsteuerung wird ebenfalls zeitnah abgestimmt, zumal diese dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Die übrigen Hinweise auf geltende Rechtsvorschriften finden bei Bauplanung und Ausführung ebenfalls Berücksichtigung.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

1.9 Schreiben der Stadt Haan vom 11.06.2007

Seitens der Stadt Haan wird zunächst festgestellt, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen 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 Altstandort von OBI an der Straße Mühlenbachweg und um Detailaussagen in der Verträglichkeitsanalyse von BBE Unternehmensberatung, Köln, vom März 2007.

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

Die Anmerkungen zu der Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen, sie haben 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

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

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 vorgebracht.

Das Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf wird zur Kenntnis genommen.

1.12 Schreiben der Rheinbahn, Düsseldorf, vom 01.06.2007

Seitens der Rheinbahn werden keine Anregungen vorgebracht.

Das Schreiben der Rheinbahn wird zur Kenntnis genommen.

1.13 Schreiben des Bürgervereins Hilden-Meide e.V. vom 17.08.2007

Der Bürgerverein bittet um Prüfung, ob nicht die Einrichtung eines Kreisverkehrs statt der jetzt vorhandenen Ampel eine leistungsfähigere Anbindung verspricht.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten eingeholt sowie ein Sicherheitsaudit durchgeführt. Beide kommen zu dem Ergebnis, dass der planinduzierte Verkehr über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Bauliche Änderungen seien weder am Knotenpunkt Auf dem Sand/ Westring/ Stichstraße noch am Knotenpunkt Westring/ Ellerstraße/ Hülsenstraße erforderlich. Durch eine Optimierung der Lichtsignalisierung an beiden Knotenpunkten sei es möglich, zu jeder Zeit eine zufriedenstellende Verkehrsqualität zu erhalten.

Zudem scheitert die Einrichtung eines Kreisverkehrs bereits an dem im Kreuzungsbereich zur Verfügung stehenden Straßenquerschnitt. Der Knotenpunkt Auf dem Sand/ Westring / Stichstraße liegt derzeit außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Für die Errichtung des Kreisverkehrs wird für diesen Bereich ein Außendurchmesser von 35 m bis 45 m empfohlen. Um dies in dem Bereich realisieren zu können, bedarf es des Ankaufs von Flächen, die sich ausschließlich in privatem Eigentum befinden. Hinzu kommt die besondere Geometrie der Kreuzung, die eine senkrechte Führung der Knotenpunktzufahrten und eine verkehrsgerechte Ausbildung der Eckausrundungen erschwert. Die Nachteile eines lichtsignalisierten Knotenpunktes (Lärmemission durch Halte- und Anfahrvorgänge, erhöhte Schadstoffemission während den Wartezeiten, etc.) gegenüber eines Kreisverkehrs können durch eine optimale Koordinierung der Lichtsignalisierung („Grünen Welle“) der Knotenpunkte Auf dem Sand/ Westring / Stichstraße und Westring/ Ellerstraße/ Hülsenstraße deutlich verringert werden.

Die Anregung wird insofern nur zur Kenntnis genommen.

1.14 Schreiben der Fa. Teco Werkzeugmaschinen GmbH & Co.KG über die Anwaltssozietät Sturm Schröder, vom 05.03.2007 und 16.03.2007

Seitens der Fa. Teco Werkzeugmaschinen GmbH & Co.KG werden Bedenken formuliert, die sich insbesondere in der Befürchtung äußern, dass durch den Betrieb des Heimwerkermarktes die unmittelbar gegenüber der Ein- und Ausfahrten des Baumarktes gelegenen Toreinfahrten zur Be- und Entladung der LKW blockiert werden. Bei den LKW handelt es sich überwiegend um Schwer- und Sondertransporte, die den Wendehammer nutzen, um rückwärts in die Grundstückseinfahrt einfahren zu können. Es werden erhebliche Blockierungen durch den Ein- und Ausfahrtverkehr zum Heimwerkermarkt befürchtet.

In der Stellungnahme werden unterschiedliche Vorschläge unterbreitet, die Situation zu entschärfen. Angesprochen werden eine Verbreiterung der Stichstraße Westring sowie eine Trennung der Ein- und Ausfahrten des OBI-Marktes. Im oberen Teil des Westrings könne die Ausfahrt und im unteren Teil des Westrings (Wendehammer) die Einfahrt vorgesehen werden. Der Verkehr würde sich somit um schätzungsweise 50 % verringern. Angesprochen wird ebenfalls die Nutzung der beim Einfahren in den Westring rechts gelegenen Parktaschen, die derzeit von parkenden Autos widerrechtlich als Übernachtungsmöglichkeit genutzt würden.

Die Stichstraße „Westring“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 B von 1974 als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und dient, dreiseitig umschlossen, der Erschließung eines als Industriegebiet i.S. § 9 BauNVO festgesetzten Bereiches. Industriegebiete dienen

ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Gebieten unzulässig sind. Dies umfasst u.a. auch Betriebe des Speditionsgewerbes mit dem entsprechenden Fahrzeugaufkommen.

Die Stichstraße mit Wendeanlage wird nach Fortgang des Wellpappwerks gegenwärtig allerdings nur durch die südlich angrenzenden Firmen (z.B. Teco) genutzt. Die im Durchschnitt 1x täglich ankommenden Schwer- und Sondertransporter benutzen die öffentliche Wendeanlage für Aufstell- und Wendemanöver. Hierbei handelt es sich um die Inanspruchnahme öffentlicher Bereiche für private Zwecke. Auf dem Grundstück der Firma Teco besteht hierfür kein ausreichender Raum mehr. Der Haltestreifen ist weitgehend ungenutzt, bzw. wird, auch dauerhaft, durch Fremdnutzer beparkt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt Sondergebiet Einzelhandel „Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt“ sowie Sondergebiet „Möbel“ fest. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten eingeholt sowie ein Sicherheitsaudit durchgeführt. Beide kommen zu dem Ergebnis, dass der planinduzierte Verkehr über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Im Rahmen des Gutachtens wurde auch die innere Erschließung gewürdigt. Das Verkehrsaufkommen der Betriebe, die gegenwärtig über diese Stichstraße erschlossen werden, ist lt. Gutachten äußerst gering und umfasst in der Spitzenstunde insgesamt 15 einfahrende und 34 ausfahrende Fahrzeuge.

Im Gutachten wurde als Ergebnis ausgeführt: „Trotz der starken Belastungssteigerungen durch den zu erwartenden Kundenverkehr des Baumarktes sind keine Beeinträchtigungen der heute schon benachbarten Anlieger in diesem Erschließungsstich zu erwarten.“ Die Belange der Anlieger wurden insofern bereits gutachterlich gewürdigt.

Am 02.05.2007 fand zu den in der Stellungnahme geäußerten Bedenken ein Abstimmungstermin im Hause der Firma Teco statt, an dem deren Geschäftsführer, die Investoren sowie das Planungsbüro teilgenommen haben. Das Stadtplanungsamt der Stadt Hilden wurde frühzeitig entsprechend informiert.

Im Ergebnis wurde die Planung so modifiziert, dass eine eigene Fahrspur für Lkw und die Anlieferung vorgesehen wird, die östlich gelegene Einfahrt wird vergrößert, so dass sie als „vollwertige“ Ein- und Ausfahrt für den Pkw-Verkehr dienen kann. Der Verkehr splittet sich insofern an den beiden Zufahrten, im Osten und in der Fortführung der Wendeanlage, auf. Die Stadt Hilden kann dem Umstand des sogenannten Fremdparkens abgestellter Fahrzeuge in der Zufahrt zum Wendehammer durch eine Intensivierung ordnungsrechtlicher Maßnahmen abhelfen, um zu gewährleisten, dass die wartenden Lkw's der Firma Teco ausreichend Platz finden können.

Für einen Ausbau der Stichstraße sieht die Stadt Hilden zum jetzigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit, die vorhandenen Parkplätze werden jedoch umgestaltet/ertüchtigt.

Die o.g. Änderungen haben in den Vorhaben- und Erschließungsplan Eingang gefunden.

Die Stadt Hilden hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Anregungen eingehend und sorgfältig befasst. Sie sieht die mit dem Vorhaben verbundenen Veränderungen für die Betriebsabwicklung, gelangt aber auch aufgrund des Verkehrsgutachtens und der in den Beteiligungsverfahren von den Behörden vorgebrachten Anregungen, die einer Beschlussfassung sämtlich nicht entgegenstehen, zu der Auffassung, dass die Vorteile der Realisierung des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung insgesamt überwiegen.

Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.

2. den Durchführungsvertrag in der Fassung vom _____ zu beschließen.

3. den Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung (VEP 7) „Westring 7“ 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 an der Straße „Westring“ und umfasst die Flurstücke 1065 und 1401 Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegen die Begründung und der Umweltbericht vom Juli 2007 zugrunde.“

- d) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2A, 1. Änderung (VEP Nr. 8) für den Bereich Lehmkuhler Weg / Richrather Straße;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen
2. Beschluss des Durchführungsvertrages
3. Satzungsbeschluss – SV 61/169

Frau Bosbach wies darauf hin, dass es auf Seite 2 des Durchführungsvertrages einer Änderung bzw. Ergänzung bedürfe. Die Verkaufsfläche sei mit maximal 1.430 qm und maximal 96 Stellplätzen für die SB-Märkte festzuschreiben. Für die Sitzung des Rates erfolge ein Austausch der Seite.

Sodann nahm der Stadtentwicklungsausschuss mit 16 Ja- und 2 Nein-Stimmen nachstehenden Beschlussvorschlag an:

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

1. zu den Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:

1.1 Schreiben des Forstamtes vom 15.05.2007

Die Information, dass die Belange des Waldes berücksichtigt seien und keine weiteren Bedenken vorgetragen würden, wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um verbindliche Regelung der Ersatzaufforstung im Durchführungsvertrag wird nachgekommen.

Die 0,5 ha große Ersatzaufforstung findet nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auf den Flurstücken 43 und 387 in der Flur 9, Gemarkung Hilden, statt.

1.2 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes vom 22.05.2007

Es bestehen weiterhin grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung. Der Bitte nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes wird nachgekommen. Die Entwässerungsgenehmigung wird noch beantragt. Einzelheiten dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

1.3 Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau vom 01.06.2007

Der Forderung nach Freihaltung des Sichtdreiecks an der Kreuzung Richrather Straße/Lehmkuhler Weg wird nachgekommen. Die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung hierzu wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt.

1.4 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 05.06.2007

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Wasserwirtschaft

Es werden unter Verweis auf die Stellungnahme vom 15.01.2007 keine weiteren Anregungen vorgebracht.

1.5 Schreiben der Stadt Langenfeld vom 24.05.2007

Hinsichtlich der Feststellung, die Stellungnahme vom 11.12.2006 gelte unverändert, wird auf die entsprechende Abhandlung zur Vorbereitung auf den Offenlagebeschluss vom 25.04.2007 verwiesen.

Der Anregung hinsichtlich einer Umformulierung des maximal zulässigen Flächenanteils des Randsortimentes wird nachgekommen. Der Begriff „Non-Food“, der auch z.B. Droge-riartikel und Haushaltswaren umfasst, wird gestrichen. Eine positive Sortimentsdefinition wird für den SB-Markt vorgenommen. Das Randsortiment für den SB-Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt wird jeweils auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Der Anregung, die Bezeichnungen „Lebensmittelmarkt“ und „Getränkemarkt“ in den Bau-fenstern zu platzieren, wird nachgekommen.

1.6 Schreiben des Kreises Mettmann vom 15.06.2007 und 25.07.2007

Umweltamt – Untere Landschaftsbehörde

Fauna: Es wird hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen auf die Abhandlung zur Vorbereitung auf den Offenlagebeschluss vom 25.04.2007 verwiesen.

Bei der Begehung im Rahmen der Biotoptypenkartierung für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden keine besonderen avifaunistischen Vorkommen beobachtet. Im vorlie-genden Fall ist zudem aufgrund der isolierten Lage der Gehölze im Siedlungsbereich und der starken anthropogenen Überformung (Verkehrslärm, intensive Bebauung, innenstadt-nahe Lage) nicht mit geschützten Arten zu rechnen.

Insoweit wurde eine separate ornithologische Untersuchung als nicht erforderlich erachtet und die Beschreibung auf Grundlage der aus den Biotoptypen und sonstigen bestimmenden Faktoren ableitbaren faunistischen Besiedlungspotentiale vorgenommen.

Eingriffsregelung: Der Anregung nach Benennung bzw. Kennzeichnung der externen Aus-gleichsfläche im LBP wurde nachgekommen. Eine Abstimmung mit der Unteren Land-schaftsbehörde wurde durchgeführt. Ein Teil (3.200 Werteinheiten) der notwendigen exter-nen Kompensation kann durch die Anlage von Gehölzpflanzungen auf einer 800 m² großen Fläche erfolgen. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird auf den Flurstücken 43 und 387 in der Flur 9, Gemarkung Hilden südlich der Straße Am Flausenberg realisiert. Das Restdefizit von 5.532 Werteinheiten wird über das Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen. Für den Ausgleich des Defizits in Höhe von 5.532 Punkten (NRW-Verfahren) werden 16.596 Punkte (Methode Ludwig) bereitgestellt. Hierzu wird das Guthaben aus der Ausgleichsmaßnahme Kesselsweier herangezogen.

Umweltamt – Untere Wasserbehörde

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde

Der Anregung zur Änderung der Festsetzung zur Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs wird nicht gefolgt. In der mit dem Kreis abgestimmten Maßnahme am Weidenweg wurden Bäume über einer Erdandeckung von 1,0 bis 1,20 m Tiefe gepflanzt. Insofern wird von einer Verträglichkeit der festgesetzten Maßnahme mit der Abdichtungsfolie ausgegangen.

Im Rahmen der Pflanzarbeiten besteht zudem z.B. die Möglichkeit eines besonderen Schutzes der Folie im Bereich der Wurzeln (Wurzelschutzfolie).

Die Anregung wird aber insofern aufgegriffen, als ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen wird, wonach bei Pflanz- und Bauarbeiten dafür Sorge zu tragen ist, die über der Altablagerung verlegte Abdichtungsfolie nicht zu beschädigen.

Kreisgesundheitsamt

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

1.7 Schreiben des BUND vom 18.06.2007

Es wird grundsätzlich auf die Abhandlung zur Vorbereitung auf den Offenlagebeschluss vom 25.04.2007 verwiesen, da die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen erneut eingereicht wurden.

Die Begründung legt in ausreichender Weise dar, welche Planungsziele die Stadt mit dem Bebauungsplan verfolgt.

Hinsichtlich des Garagenhofs wird darauf hingewiesen, dass die neu geplanten Garagen als Ersatz für die derzeit im Bereich der geplanten Märkte stehenden Garagen errichtet werden.

Bei der Begehung im Rahmen der Biotoptypenkartierung für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden keine besonderen avifaunistischen Vorkommen beobachtet. Im vorliegenden Fall ist zudem aufgrund der isolierten Lage der Gehölze im Siedlungsbereich und der starken anthropogenen Überformung (Verkehrslärm, intensive Bebauung, innenstadt-nahe Lage) nicht mit geschützten Arten zu rechnen.

Insoweit wurde eine separate ornithologische Untersuchung als nicht erforderlich erachtet und die Beschreibung auf Grundlage der aus den Biotoptypen und sonstigen bestimmenden Faktoren ableitbaren faunistischen Besiedlungspotentiale vorgenommen.

Die Größe der Parkplatzfläche richtet sich nach den gängigen Stellplatzbedarfsuntersuchungen der jeweiligen Marktbetreiber. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der Kundenverkehr zweier Betriebe aufgenommen werden muss. Es handelt sich vor diesem Hintergrund um eine marktübliche Stellplatzgröße.

Hinsichtlich der Ausführungen zum Thema Altlast ist anzuführen, dass es aufgrund des großen Volumens nahezu unmöglich ist, die ehemalige Deponie komplett auszukoffern. Das Sanierungskonzept ist mit dem zuständigen Kreis Mettmann abgestimmt und stellt die angebrachte Methode zum verantwortungsvollen Umgang mit dem Problem dar. Eventuell später

auftretende Schadstoff-Austritte und deren Kostenübernahme sind zwar nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die zwischen Kreis Mettmann und Investor vertraglich geregelte Haftungsfreistellung ist aber ein bei derartigen Grundstückskäufen üblicher Sachverhalt. Über die im Rahmen der Projektrealisierung vorzunehmende Sanierung hinausgehende zukünftige Sanierungsverpflichtungen werden damit ausgeschlossen.

Die Belange des Schutzgutes Boden sind im Verfahren ausreichend berücksichtigt worden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass laut Altlastengutachter die vorhandene Schadstoffkonzentration im Grundwasser so gering ist, dass eine Grundwassersanierung nicht erforderlich ist. Durch die vorgesehenen Maßnahmen der Abdeckung und Versiegelung wird verhindert, dass weitere Schadstoffe ins Grundwasser eindringen und so die dortige Konzentration erhöhen. Zuletzt wurden regelmäßige Untersuchungen durch die Untere Bodenschutzbehörde durchgeführt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine weitere Grundwasseruntersuchung geplant.

Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann die nun angestrebte Sanierung in dieser Form gefordert hat. Weitergehende Auskoffierungen o.ä. wurden nicht verlangt. In diesem Zusammenhang ist auf den 19. Sachstandsbericht des Dezernats V des Kreises Mettmann aus dem Jahr 2004 zu verweisen, der diese Aussagen so trifft.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

Eine wärmetechnische Optimierung nach den gültigen gesetzlichen Vorgaben wird im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt.

1.8 Schreiben des Herrn Rainer Wagner vom 13.06.2007

Hinsichtlich der befürchteten Überlastung des Kanalsystems wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser unter der Richrather Straße hindurchzuführen und auf dem Flurstück 144, Flur 19, Gemarkung Hilden zur Versickerung zu bringen ist. Die Einzelheiten werden in einem Entwässerungskonzept geregelt und mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

Die Ein- und Ausfahrt kann nicht über die Richrather Straße erfolgen, da es sich um eine Landesstraße handelt und der zuständige Straßenbaulasträger (Straßen NRW) dies mit Stellungnahme vom 12.01.2007 ausgeschlossen hat. Die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die vorhandenen Straßen und Kreuzungspunkte wurde durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen.

2. den Durchführungsvertrag in der Fassung vom ;
3. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 A, 1. Änderung (VEP Nr. 8) gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zzt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der zzt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 486 und 427 in Flur 21 der Gemarkung Hilden, im nordöstlichen Eckbereich von der Richrather Straße und dem Lehmkuhler Weg.

Dem Satzungsbeschluss liegen die Entscheidungsbegründung und der Umweltbericht vom 24.07.2007 zugrunde.“

- e) Bebauungsplan Nr. 161, 2. vereinfachte Änderung für den Bereich Elb;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen
2. Satzungsbeschluss – SV 61/166
-

Herr Stuhlträger erläuterte, außerhalb der Offenlagefrist sei gestern eine Anregung der Eigentümer Ballon eingegangen. Diese hätten über ihren Anwalt ein zusätzliches Baufenster beantragt. Für die Sitzung des Rates werde hierzu ein Abwägungsvorschlag nachgereicht. Anhand eines Luftbildes stellte er die vor Ort befindliche bauliche Nebenanlage, die im alten und neuen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sei, dar. Anhand von tagesaktuellen Fotos bleibe festzuhalten, dass die ursprünglichen baulichen Nebenanlagen heute zum Wohnen genutzt würden. Die Überprüfung habe ergeben, dass bauaufsichtlich bauliche Nebenanlagen in Form von Schuppen, Hobby- und Arbeitsraum und Garagen durch eine Sanierungsgenehmigung legalisiert wurden.

Frau Alkenings beantragte eine zusätzliche nicht öffentliche Diskussion zu diesem Thema.

Auf die Frage von Herrn Spelter, warum die Nebenanlagen planungsrechtlich nicht dargestellt seien, erwiderte Herr Stuhlträger, hier handele es sich um ein Versäumnis. Die Darstellung werde bis zur Ratssitzung nachgeholt.

Sodann nahm der Stadtentwicklungsausschuss mit 15 Ja- und 3 Nein-Stimmen nachstehenden Beschlussvorschlag an:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die eingegangenen Anregungen wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des BUND Landesverband NW, Ortsgruppe Hilden vom 18.06.2007

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligungsrechte werden durch das Offenlageverfahren und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im aktuellen Verfahren gewahrt. Die Neubilanzierung ist, wie in der Sitzungsvorlage zur Offenlage dargestellt, durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann geprüft und bestätigt worden.

Die Zuordnung von Ökopunkten, die aus den für das Plangebiet nicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gewonnen wurden, zum Ökokonto der Stadt Hilden dient zum naturschutzrechtlichen Ausgleich von Baumaßnahmen, die durch andere Bebauungsplanverfahren ermöglicht werden.

1.2 Schreiben des Herrn Ferry Storm (und Mitunterzeichnender), Eingang 29.03.2007

Den Grundstücken Elb 60, 60A, 62, 64, 66, 68, 70 wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nach entsprechenden Verhandlungen mit der Stadt Hilden die Möglichkeit gegeben, aus der Ausgleichsfläche III einen Streifen von bis zu 10m Tiefe entlang ihrer nördlichen Grundstücksgrenze zu kaufen und in Hausgärten umzuwandeln.

Die zulässige Nutzung soll entsprechend der textlichen Festsetzungen zur Nutzung unüberbaubarer Grundstücksflächen im Bebauungsplan Nr. 161 vertraglich festgelegt werden.

2. die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161

gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07. 1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie der § 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der zzt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die südliche und westliche Grenze des Flurstückes 9, die westlichen Grenzen der Flurstücke 58, 30, 20 und 61 (letztes entstanden aus Flurstück 1) in Flur 33, die südliche und westliche Grenze des Flurstückes 197 in der Flur 34, die westliche Grenze des Flurstückes 45, die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 46, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 44, 43 und 51, die östlichen Grenzen der Flurstücke 51, 32 und 31 in der Flur 33, die Straße "Elb".

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 09.07.2007 zugrunde."

7. Sonstiges

a) City- und Lichtkonzept – SV 66/090

Nach kurzer Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden Beschluss:

- „1. Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt das vorgelegte City- und Lichtkonzept zur Kenntnis.
2. Als erste Maßnahmen daraus sollen die in der Prioritätenliste enthaltenen Maßnahmen:
- Architekturbeleuchtungen
- Verkehrsflächengestaltung Robert-Gies-Str./Warringtonplatz
- Baumscheibensanierung Mittelstr.
- Itter: Grünordnung/Baumbeleuchtung
realisiert werden.

Die Verwaltung wird dazu beauftragt, die Finanzmittel in die Haushaltsplanung aufzunehmen.“

b) Beschlussmanagement
Sachstandsbericht 1. Halbjahr 2007 – SV 60/076

Nach kurzer Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden Beschluss:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis vom Sachstand der Umsetzung der als Anlage zur Sitzungsvorlage aufgelisteten Beschlüsse, die aufgrund von Anträgen der Fraktionen gefasst wurden oder auf Initiative der Fraktionen/des Stadtentwicklungs-ausschusses ergänzt oder geändert wurden.“

Nichtöffentliche Sitzung: