



Auszug aus der vorläufigen Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.:WP 09-14 SV 61/041
Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) für den Bereich Mühlenstraße / Berliner Straße / Hochdahler Straße / Mittelstraße (Reichshof): Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss	

16.06.2010 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 6.3

Herr Stuhlträger nahm an der Beratung wegen Befangenheit nicht teil.

Ohne Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 28.04.2009:

Die Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die Verträglichkeit der gewerblichen mit der Wohnnutzung in Bezug auf Gewerbelärm, Gerüche etc. wird im Baugenehmigungsverfahren wie angeregt untersucht.

Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen des vorhandenen und zusätzlichen Straßenverkehrs sowie der Tiefgaragenzufahrt auf die Bestandsbebauung sowie die geplanten Gebäude wurden im Schallgutachten untersucht. Der Bebauungsplan setzt passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet fest. Die entsprechende Formulierung in der Begründung wurde korrigiert.

Eine Grundrissgestaltung, bei der Schlaf- und Aufenthaltsräume allein zur lärmabgewandten Seite orientiert sind, ist aufgrund der Gebäudetiefe teilweise nicht realisierbar und wird aufgrund der erforderlichen Flexibilität – die genaue Aufteilung zwischen Wohn- und Büro-/ Dienstleistungsflächen steht noch nicht fest – nicht gewünscht. Eine diesbezügliche Festsetzung wird daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen an der lärmzugewandten Fassade festgesetzt.

Die Hinweise der unteren Landschaftsbehörde werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wurde in der Zwischenzeit erarbeitet und stellt die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter dar. In diesem werden auch die artenschutzrechtlichen Belange

detailliert ausgeführt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von mind. 30 m von der Itter, so dass durch die Planungen nicht in den dort vorhandenen Gehölzbestand oder in das Gewässer selbst eingegriffen wird.

Die Hinweise zum Planungsrecht werden zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der RWE Rhein-Ruhr AG vom 03.04.2009:

Die Hinweise auf die vorhandenen Leitungstrassen werden zur Kenntnis genommen. Weder in der Hochdahler Straße noch in der Mittelstraße, noch auf der Nordseite der Mühlenstraße erfolgen Straßenbauarbeiten, so dass davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Leitungen von der Planung nicht betroffen sind.

Die „Schutzanweisungen für Versorgungsanlagen“ werden im Rahmen der Baumaßnahme selbstverständlich berücksichtigt.

1.3 Schreiben der Stadtwerke Hilden GmbH vom 06.05.2009:

Die Hinweise der Stadtwerke Hilden GmbH werden zur Kenntnis genommen. Der Zeitbedarf für eine teilweise notwendige Verlegung der vorhandenen Anlagen wird bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Die bestehenden und zu erhaltenden Anlagen werden während der Baumaßnahmen entsprechend geschützt.

Gemäß Bebauungsplan sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine genaue Abstimmung zur Lage und Ausgestaltung der entsprechenden Anlagen erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

1.4 Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 21.04.2009:

Die Hinweise von Straßen NRW werden zur Kenntnis genommen. Von der vormaligen Erschließungskonzeption mit einer alleinigen Anbindung an die Mühlenstraße wurde abgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden mehrere Erschließungsmöglichkeiten gutachterlich untersucht und bewertet. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat mit Beschluss vom 05.05.2010 eine kombinierte Erschließung über die Mühlenstraße als auch über die Hochdahler Straße beschlossen. An der Hochdahler Straße ist demnach nur eine Zufahrt in die geplante Tiefgarage und an der Mühlenstraße nur eine Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage zulässig. Seitens des Verkehrsgutachters konnte bei der vorliegenden Variante ermittelt werden, dass eine ausreichende Qualität der Verkehrsabwicklung gewährleistet ist.

Der Bebauungsplan setzt aufgrund der Verkehrslärmbelastung passive Lärmschutzmaßnahmen fest, die durch den Vorhabenträger im Rahmen der Realisierung des Projektes umgesetzt werden. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

1.5 Schreiben der Rheinbahn AG vom 28.04.2009:

Die Anregungen der Rheinbahn AG werden zur Kenntnis genommen. Es sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Umbaumaßnahmen an der Hochdahler Straße erforderlich und geplant. Die vorhandene Haltestelle soll an ihrem aktuellen Standort prinzipiell beibehalten werden. Inwieweit Umbaumaßnahmen an der Haltestelle im Rahmen des Projekts durchgeführt werden können, wird im Rahmen der weiteren Planungen geprüft. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Umbau der Haltestelle nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist.

1.6 Schreiben des BUND vom 30.04.2009:

Der Hinweis auf die unzureichende Beurteilungsbasis wird zur Kenntnis genommen.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. dazu dient, Anregungen im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung einzuholen, so dass die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung zur Erarbeitung des Umweltberichts dienen und auch die Vorlage eines Umweltberichts zu diesem Verfahrensstand keinesfalls erforderlich ist.

Der Umweltbericht ist inzwischen erarbeitet worden. Er stellt dar, dass keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Die Belange des Artenschutzes wurden anhand einer Potenzialabschätzung über Nist-, Brut- und Jagdreviere von planungsrelevanten Arten, insbesondere mögliche Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten im Frühjahr 2009 analysiert. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass durch die Planung die Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG nicht berührt werden. Nist-, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. An den Siedlungsraum angepasste Arten wie die Zwergfledermaus können im Plangebiet prinzipiell vorkommen, die Strukturen im Plangebiet weisen jedoch eine geringe Attraktivität auf, da eine intensive anthropogene Nutzung im Plangebiet vorhanden ist.

Besondere Maßnahmen zum Klimaschutz werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Nach jetzigem Kenntnisstand beinhaltet dieser weitergehende Anforderungen an die Wärmedämmung sowie in Teilbereichen die Begrünung von Dächern. Ergänzungen sind möglich.

Mit der Neuplanung geht eine Erhöhung der Verkehrsbewegungen in der Mühlenstraße einher. Folglich erhöhen sich auch die verkehrsinduzierten Luftimmissionen. Die Zunahme des Verkehrs ist jedoch in Relation zu den Verkehrsbewegungen in den umliegenden Straßen zu vernachlässigen. Aufgrund des hochwertigeren Gebäudestandards und der vorgesehenen Dachbegrünung in der Planung stellt der Umweltbericht auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Klima fest.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans samt Begründung mit Umweltbericht erfolgt, einen entsprechenden Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates vorausgesetzt, im Sommer 2010. Der BUND wird dann erneut Gelegenheit haben, sich zu der Planung zu äußern.

1.7 Schreiben der Bundesnetzagentur vom 17.04.2009:

Die Hinweise der Bundesnetzagentur werden zur Kenntnis genommen.

Die Höhe der Gebäude selbst wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans einen Wert von 20 m nicht überschreiten. In geringem Umfang (10 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses) sind allerdings Technikaufbauten zulässig, die ein Überschreiten der Höhe von 20 m zur Folge haben.

Die genannten Betreiber von Richtfunkanlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes beteiligt.

1.8 Schreiben des Arbeitskreises Denkmalschutz und Denkmalpflege vom 28.04.2009:

Die Hinweise des Arbeitskreises Denkmalschutz und Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Im Gestaltungsplan wurde keine Kennzeichnung von Baudenkmalen vorgenommen. Im Bebauungsplan sind die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler St. Jakobuskirche und das Pfarrhaus (Mühlenstraße Nr. 8) nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet.

Inwieweit ein Erhalt weiterer Bäume möglich ist, wird im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung, auch vor dem Hintergrund der vorgesehenen Tiefgarage, geprüft werden. Eine Festsetzung weiterer Bäume zum Erhalt wird im Bebauungsplan jedoch nicht vorgenommen.

Eine Begrünung des Platzes durch Bäume (Neupflanzungen) ist auch in Anlehnung an den Wettbewerbsbeitrag (Investorenwettbewerb 2007) vorgesehen.

1.9 Schreiben des Behindertenbeirates der Stadt Hilden vom 14.05.2009:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zielvereinbarung zwischen dem Behindertenbeirat der Stadt Hilden und der Stadt werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

1.10 Schreiben des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 04.06.2009:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege eine Untersuchung zur archäologischen Situation vorgenommen. Hier erfolgte zunächst eine Überprüfung des bestehenden Karten- und Archivbestandes auf Hinweise zum Standort der Vorgängerkirche der Pfarrkirche St. Jacobus sowie deren Kirchhof. In einem weiteren Schritt wurden die Ergebnisse dargelegt und der weitere Untersuchungsumfang mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt. Daraufhin wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch eine Fachfirma in Form einer Sondierung durchgeführt. Es wurde eine ca. 8 x 5 m große Sondagefläche im Bereich nordöstlich der Kirche angelegt. Die Sondage wurde ca. 1,5 m tief ausgehoben. Im Ergebnis der Untersuchung wurden in den oberen Bodenhorizonten menschliche Knochenreste gefunden. Klare Hinweise zur Lage des alten Kirchhofes bestehen jedoch nach den Befunden nicht. Ferner wurde Abbruchschutt in der Sondagefläche vorgefunden. Hierbei bleibt unklar, ob es sich bei der vorgefundenen Grube um einen ausgebrochenen Keller handelt. Der Standort der Vorgängerkirche wird nach Interpretation des Karten- und Archivbestandes für den westlichen Teilbereich der heutigen Lage der St. Jacobuskirche mit hoher Wahrscheinlichkeit lokalisiert. Da nach den vorgenommenen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Umsetzung der Planung die Belange des Bodendenkmalschutzes berührt werden, sind die anstehenden Erdarbeiten unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag aufgenommen. Auch erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet und somit in die Abwägung eingestellt.

1.11 Schreiben des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 03.06.2009:

Die nördlich an die St. Jacobuskirche angebaute Sakristei ist ebenfalls Gegenstand des Baudenkmals St. Jacobuskirche. Dementsprechend wird die Sakristei nachrichtlich als Baudenkmal im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Bebauungsplan bereitet neue Anbauten an der St. Jacobuskirche durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen vor. Dieser Bereich befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser Bereich des Bebauungsplanes hat somit den Charakter eines Angebotsbebauungsplanes. Konkrete Absichten für den Neubau der Sakristei und eines neuen Eingangsbereiches bestehen derzeit nicht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll für diesen Bereich in erster Linie die avisierte Entwicklung gemäß dem Wettbewerbsbeitrag vorbereitet werden. Sofern konkrete Bauabsichten hier bestehen sollten, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das LVR-Amt für Denkmalpflege beteiligt.

1.12 Das Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 30.04.2009 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

2. die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum Hildens und wird begrenzt im Norden durch die Berliner Straße, im Nordwesten durch die Bebauung südlich der Berliner Straße sowie die Nordseite der Mühlenstraße, im Südwesten durch die Bebauung zwischen Mittelstraße und Mühlenstraße, im Süden durch die Mittelstraße und im Osten durch die Hochdahler Straße.

Davon betroffen sind die Flurstücke 10, 401, 403, 642, 752, 764, 766, 1079, 1080 und Teile der Flurstücke 55, 58 und 824 der Flur 49 sowie Teile der Flurstücke 1023 und 1033 der Flur 59 in der Gemarkung Hilden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich eine Umstrukturierung des Bereiches um die St. Jacobuskirche und den Auftakt der Fußgängerzone ermöglichen. Kirchliche und kirchennahe Nutzungen sollen dauerhaft gesichert werden. Daneben sollen kerngebietstypische Nutzungen und Wohnnutzungen zu einer Belebung des Standortes führen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 27.05.2010 zugrunde.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen