

Der Bürgermeister

Hilden, den 04.08.2010

AZ.: IV/61.1_106B_Or



Hilden

WP 09-14 SV 61/055

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstraße /
Stockshausstraße / Gerresheimer Straße / Auf dem Sand:
Abhandlung der Anregungen
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	13.09.2010			
Rat der Stadt Hilden	29.09.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die vorgebrachten Anregungen aus der erneuten Offenlage wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 15.07.2010

Untere Immissionsschutzbehörde

In ihrer Stellungnahme regt die Untere Immissionsschutzbehörde an, den in der 1. Offenlage noch als WA-Gebiet ausgewiesen Bereich – entgegen der im aktuell offen gelegten Entwurf vorgesehenen Ausweisung als GE-Gebiet – als Mischgebiet (MI) festzusetzen.

Sie begründet ihre Anregung dadurch, dass die dort angesiedelten Nutzungen des Wohn- und Geschäftshauses (Wohnen, Änderungsschneiderei, Kiosk und Behindertenbetreuung) nicht denen eines Gewerbegebietes entsprechen und somit durch die unmittelbare Nähe des ALDI-Parkplatzes Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Der Anregung wird nicht stattgegeben, da durch eine Überarbeitung des Lärmgutachtens entsprechende Lärmfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, die diesen Konflikt aufheben. Hierbei wurde insbesondere die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger eingegangene Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes berücksichtigt. Demnach berücksichtigen die im Lärmgutachten vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Lärmemissionskontingente an den aufgezeigten Immissionsorten Mischgebietswerte, um somit den innerhalb des Plangebietes existierenden Wohngebäuden gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Planungsrecht

Der Kreis Mettmann wird nach der Bekanntmachung im Amtsblatt über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106B informiert.

1.2 Schreiben der Anwaltskanzlei Lenz und Johlen vom 14.07.2010

Der Anregung, die für die Aldi-Filiale vorgesehene Fremdkörperfestsetzung auf die gewünschte Verkaufsflächengröße von 960 m² zu erweitern, wird nicht entsprochen.

Es ist ausführlich dargelegt worden, dass es aus städtebaulicher Sicht (hier insbesondere: Schutz der vorhandenen Nahversorgungszentren und der Innenstadt) seitens der Stadt Hilden nicht gewollt ist, hier einen „großflächigen“ Einzelhandel zuzulassen. Die vorhandene Fremdkörperfestlegung ermöglicht es, auch langfristig, den vorhandenen Lebensmittel-Discounter zu modernisieren oder weiter zu entwickeln; dies allerdings, ohne die Grenze zur Großflächigkeit zu überschreiten.

Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

1.3 Schreiben der Frau Bergner vom 16.07.2010

zu a) Die Ausführung unter Punkt a wird zur Kenntnis genommen.

zu b) Die hier vorgebrachten Anregungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sondern einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung.

zu c) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 im Jahre 1962 wurde das Plangebiet als Mittelgewerbegebiet eingestuft und hat seitdem seine gewerbliche Vorrangnut-

zung beibehalten. Nach Auswertung alter Stadtkarten ist es durchaus richtig, dass zum damaligen Zeitpunkt dieser Bereich nicht die heutige städtebauliche und auch gewerbliche Ausprägung hatte, nur wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 im Jahre 1962 und der Festsetzung eines Mittelgewerbegebietes für dieses Areal eine städtebauliche Leitlinie vorgegeben, die seit dem ihren Ausdruck in vornehmlich gewerblichen Nutzungen findet. Wie die Verfasserin unter dem Punkt c selbst hervorhebt, siedelte sich dort damals schon die erste gewerbliche Nutzung (Gerüstfirma Lauer mann) an, wodurch letztlich eine sukzessive Ausweitung von Gewerbebetrieben und den zulässigen betriebsbedingten Wohngebäuden stattgefunden hat. Einen Wohngebiets- bzw. Mischgebietsnutzungsanspruch zu erheben der auf einen Zustand beruht, der 50 Jahre zurückliegt, widerspricht dem allgemeinen städtebaulichen Entwicklungsprozess einer Stadt und ist auch nicht nachvollziehbar.

- zu d) Die hier getroffene Aussage, dass im Bebauungsplan Nr. 106 aus dem Jahre 1962 „entlang der Straße (unklar ist, welche Straße gemeint ist) (25 m tief) zweieinhalb geschossige Wohnhäuser mit Grüngürtel, im Hinterland Gewerbe“ ausgewiesen waren, ist nicht richtig. Der gesamte Bereich des alten Bebauungsplanes Nr. 106 ist als Mittelgewerbegebiet ausgewiesen. Partielle Nutzungsausweisungen sind weder grafisch noch in den textlichen Festsetzungen dokumentiert.

Dass die erstellten Wohn- und Gewerbegebäude genehmigt und errichtet worden sind, wird nicht bestritten. Sie entsprechen den städtebaulichen Absichten der Stadt Hilden

Die im Weiteren vorgebrachten Anmerkungen bzgl. der Fa. Ascherl, sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sondern obliegen einer Prüfung durch das Bauordnungsamt.

- zu e) Es ist leider nicht klar ersichtlich, welchen Bebauungsplan die Verfasserin des Schreibens meint, ob sie nun den alten Bebauungsplan Nr. 106 oder den neuen Bebauungsplan Nr. 106B meint.

Sollte sie sich auf den alten Bebauungsplan Nr. 106 beziehen, so werden in den Festsetzungen der Planlegende lediglich unter Punkt 3.31 Vorgaben hinsichtlich zu schaffender zusammenhängender Freiflächen getroffen. Zu erwähnen wäre dabei, dass diese Festsetzung sich auf die „ausnahmsweise zulässigen Wohnungen“ bezieht und nicht auf Gewerbebauten. Inwieweit diese Vorgabe für ihr Wohngebäude eingehalten wurde, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Dagegen bietet der neue Bebauungsplan Nr. 106B mit seinen restriktiven Festsetzungen in Bezug auf die verschiedensten Umweltbelange (Lärmschutz, Bodenversiegelung, Geruchsemissionen, Ausschluss von Speditionen) die Möglichkeit, die Wohn- und Lebensverhältnisse in diesem gewerblich gewachsenen Bereich dauerhaft zu verbessern.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

- 1.4 Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 16.12.2009 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/005) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.1 bis 1.3 oder im Beschluss zur erneuten Offenlage (siehe Punkt 1.5) keine Änderungen vorgenommen wurden.

Es wird insoweit auf den Beschluss vom 16.12.2009 verwiesen.

- 1.5 Die während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der 1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anre-

gungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits im Beschluss des Rates vom 12.05.2010 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/032) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.1 bis 1.3 keine Änderungen vorgenommen wurden. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 12.05.2010 verwiesen.

2. den Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstraße / Stockshausstraße / Gerresheimer Straße / Auf dem Sand 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 liegt im Bereich zwischen Herderstraße, Stockshausstraße, Gerresheimer Straße und der Straße „Auf dem Sand“.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 10.08.2010 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem Bebauungsplan 106B soll das im übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 106 festgesetzte Mittelgewerbegebiet in ein Gewerbegebiet auf Grundlage der BauNVO 1990 überführt und die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen planungsrechtlich festgesetzt werden. Insbesondere sollen Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sowie zentrenrelevanter Einzelhandel, Bordelle und sonstige Einrichtungen mit erotischen Angeboten und eigenständige Transportunternehmen ohne Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen ausgeschlossen werden.

Der Rat der Stadt Hilden hatte in seiner Sitzung am 16.12.2009 die 1. Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 106B beschlossen.

Der Plan lag während der Zeit vom 25.01.2010 bis einschließlich 26.02.2010 im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden zur Einsichtnahme aus.

In seiner Sitzung vom 12.05.2010 hat der Rat der Stadt Hilden die Anregungen aus der Offenlage behandelt und die erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 106B beschlossen (siehe WP 09-14 SV 61/011). Die wesentlichen Gründe waren eine neue Gebietsausweisung auf einer Teilfläche (GE statt WA) sowie entsprechend angepasste textliche Festsetzungen zum Thema Lärmschutz.

Die erneute Offenlegung des Bebauungsplanes wurde vom 14.06.2010 bis einschließlich 17.07.2010 durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls erneut beteiligt.

Das Protokoll aus der Bürgeranhörung liegt dieser Sitzungsvorlage für den Satzungsbeschluss bei.

Während der erneuten Offenlage sind nur wenige Anregungen eingegangen, die keine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106B einschließlich der Textlichen Festsetzungen erforderlich machten. Lediglich die Begründung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich des Bestandes an gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes aktualisiert.

Im Beschlussvorschlag werden insbesondere die in der zweiten Offenlage eingegangenen neuen Anregungen abgehandelt. Die bisherigen Abwägungsentscheidungen durch den Rat werden, soweit sie durch die aktuellen Einzelabhandlungen nicht geändert werden, bestätigt und sind Teil der endgültigen städtebaulichen Abwägung des Satzungsbeschlusses.

Sollte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden, kann er im Oktober 2010 Rechtskraft erlangen.

Gez. H. Thiele