

Der Bürgermeister

Hilden, den 06.06.2005

AZ.: AZ.: IV/61.1 Groll - 7A,4.Änd

wP 04-09 SV 61/058



Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 7 A, 4. Änderung für den Bereich Hummelster
Straße/ Hochdahler Straße
hier: Antrag der Fraktion Bürgeraktion vom 31.05.2005**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	22.06.2005			

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Erläuterungen und Begründungen:

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 7 A, 4. Änderung ist ein Grundstück im Eckbereich von Hochdahler Straße und Hummelster Straße, auf dem ein Seniorenpflegeheim errichtet werden soll. Zur Erreichung dieses Zieles wurden ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (41. Änderung) und ein Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren (Nr. 7 A, 4. Änderung) eingeleitet.

Für die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes fasste der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 27.04.2005 den entsprechenden Beschluss. Anfang Mai 2005 wurde die 41. Flächennutzungsplan-Änderung dann der Bezirksregierung in Düsseldorf zur Genehmigung eingereicht.

Mit dem Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A, 4. Änderung beschäftigte sich der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 11.05.2005 und stimmte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung der eingegangenen Anregungen mit 16 gegen 3 Stimmen zu.

Inzwischen liegt der Stadt Hilden als Untere Bauaufsichtsbehörde auch der Bauantrag für das Projekt Seniorenpflegeheim vor.

Seitens der Fraktion Bürgeraktion wurde nun Ende Mai der als Anlage beigefügte Antrag gestellt. Dieser Antrag hat zum Ziel, das weitere Planverfahren (also hier die bisher für den 29.06.2005 vorgesehene abschließende Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Hilden) auszusetzen und die dadurch gewonnene Zeit für die Ausarbeitung von Alternativ-Planungen und weiteren Kostenberechnungen zu nutzen.

Begründet wird dies mit der Ablehnung des Vorhabens durch zahlreiche Anlieger der Straße „Am Alten Sportplatz“ und mit fehlenden Alternativen für den Abwägungsprozess.

Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Seitens der Verwaltung wird kein Anlass gesehen, die geplante Beratung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu unterbrechen.

Es hat in Form der Sitzungsvorlage Nr. 61/051 für die Abhandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sowie den Satzungsbeschluss eine ausführliche Auseinandersetzung mit den auch im Antrag der BA-Fraktion genannten Argumenten der Anlieger gegeben. Es wird insbesondere zu der Länge des künftigen Baukörpers entlang der Straße „Am alten Sportplatz“ – 55 m mit 3 + 1 Geschossen sowie einem eingeschossigen Anbau mit weiteren ca. 12,5 m Länge –, zum Thema Verschattung der benachbarten Grundstücke sowie der voraussichtlichen Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sachlich Stellung genommen. Nur in einem Nebensatz wurde ausgeführt, dass eine Drehung oder Spiegelung der Gebäude zu Mehrkosten führen würde.

Deshalb ist der Vorwurf der Anlieger, der wohl auch von der Fraktion Bürgeraktion übernommen wird, dass der wesentliche Punkt der Anregung – die Gebäudeanordnung – „ausschließlich mit dem nicht nachvollziehbaren Argument ‘Verursachung von Mehrkosten’ abgewiesen“ wird und eine sachliche Argumentation nicht zu erkennen sei, als falsch und unhaltbar zurückgewiesen.

Mit Hilfe der inhaltlichen Auseinandersetzung in der erwähnten Sitzungsvorlage war dem Stadtentwicklungsausschuss und ist dem Rat am 29.06.2005 eine entsprechende Abwägung der städtebaulichen Argumentation möglich, so dass der Satzungsbeschluss mit deutlicher Mehrheit ge-

fasst werden konnte und kann.

Das geplante Gebäude des Seniorenpflegeheims besteht aus einem max. IV-geschossigen Gebäudekomplex mit Flachdach. Dabei wird das 4. Geschoss an der Westseite zur Hochdahler Straße hin leicht zurückgesetzt, um hier den Eindruck eines Staffelgeschosses zu erhalten. Im Nordosten des Komplexes schließt sich ein I-geschossiger Flachdachbau an.

Die zwei IV-geschossigen Baukörpertrakte, die versetzt auf dem Grundstück angeordnet sind und somit zwei Freibereiche bilden, sind in ihrer Längsachse in Nord-/Südrichtung ausgerichtet.

Der in der nördlichen Mitte befindliche Innenhof soll dabei den demenzerkrankten Bewohnern vorbehalten bleiben.

Der Haupteingangsbereich liegt im Süden zwischen den beiden Hauptgebäuden.

Durch die Gliederung der Baukörper können für die Pflegebereiche pro Geschoss zwei Gruppen gebildet werden. Das Erdgeschoss beinhaltet neben den Pflegezimmern den Verwaltungsbereich, das Foyer und ein Cafe. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich die Einzelzimmer der Altenpflege, während Wohnungen für betreutes Wohnen im „Staffel“-Geschoss ausgewiesen sind. Die Firsthöhe wird bei einer Geländehöhe von ca. 52,40m ü.NN auf maximal 66,00m ü. NN festgesetzt.

Im Vergleich mit dem Bebauungsplan Nr.7A, 2.Änderung ist der jetzt geplante Gebäudekomplex in der Höhe um ca. 6,00m niedriger.

Weiterhin spricht für die Lage eines Platzes im Südwesten des geplanten Gebäudes unmittelbar an der Kreuzung Hummelster Straße/ Hochdahler Straße:

- Durch eine schöne Gestaltung des Platzes wird der Haupteingang der Senioreneinrichtung und damit das ganze Gebäude erheblich aufgewertet. Hier ist auf das Beispiel des Verwaltungsgebäudes der CiV/ProACTIV-Versicherung zu verweisen.
- Der Platz befindet sich im Südwesten, so dass die Bewohner der Senioreneinrichtung diesen Platz auch mit bester Himmelsausrichtung nutzen können - im übrigen auch als öffentlich zugängliches Café.
- Senioren sind am Leben interessiert und wollen mitkriegen was passiert. Mit der Lage des Platzes an der belebten Kreuzung haben die Senioren die Möglichkeit Leben zu beobachten.
- Für die Senioren, die Ruhe wünschen, gibt es auch künftig Aufenthaltsbereiche im Norden des Gebäudes.
- Außerdem hat der Platz auch eine städtebauliche Komponente:
Durch die Aufweitung wird die Kreuzung und auch der öffentliche Aufenthaltsbereich erheblich aufgewertet. Auch hier ist auf das Beispiel der CiV/ProACTIV-Versicherung zu verweisen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 A, 4. Änderung für das Projekt Seniorenpflegeheim erfüllt in seiner vorliegenden Form alle Ansprüche und Anforderungen, um die möglichen Beeinträchtigungen für die Umgebung so gering wie möglich zu halten ohne das Projekt selbst in Frage zu stellen.

Darüber hinaus sei daran erinnert, dass im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens sowie bei den Beratungen der IGH-Kommission (Infrastrukturgesellschaft Hilden, Bauherr des Projektes) Alternativ-Planungen diskutiert wurden, die aber zugunsten des vorliegenden Entwurfes verworfen wurden. Es besteht keine Veranlassung, jetzt nochmals in die Entwurfsauswahl einzusteigen und das Bebauungsplanverfahren eventuell in die Anfangsphase zurückzusetzen. Die Entscheidung für einen anderen Entwurf hat eine neue Bürgerbeteiligung und eine neue Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Folge.

Im übrigen ist klarzustellen, dass es die im Antrag der Bürgeraktion erwähnte angebliche Zusage des Bürgermeisters, bei dem zuständigen Architekten des Projektträgers „alternative Planungen“ zum bisherigen Entwurf einzufordern, nie gegeben hat. Vielmehr hat der Bürgermeister lediglich zugesagt, mit dem Architekten nochmals dahin gehend zu sprechen, ob dieser Spielraum für eine „Neu- oder Alternativplanung“ sehen würde.

Über das Ergebnis dieses Gespräches sind die Beschwerdeführer über ihren Kontaktmann durch den Bürgermeister direkt unterrichtet worden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Antrag abzulehnen.

(Günter Scheib)