

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 27.12.2010
AZ.: IV/61.1 Groll-BPlan 240

WP 09-14 SV 61/071

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Benrather Straße/ Ellerstraße/
Poststraße;
Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2011			
Rat der Stadt Hilden	09.02.2011			

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 Landesbetriebes Straßen.NRW, Mönchengladbach, vom 15.07.2010

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

- 1.2 Schreiben der Stadtwerke Hilden (SWH) vom 19.07.2010

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

- 1.3 Schreiben der Handwerkskammer (HWK) Düsseldorf vom 21.07.2010

Die Handwerkskammer Düsseldorf regt an, im Plangebiet innerhalb der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ die sog. „nicht-störenden“ Handwerksbetriebe ebenfalls zuzulassen. Bisher sind solche Betriebe durch eine entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen. Aus Sicht der Handwerkskammer sind nicht-störende Handwerksbetriebe und nicht-störende Gewerbebetriebe in der Praxis und in ihren städtebaulichen Auswirkungen kaum voneinander zu unterscheiden und deshalb gleich zu behandeln.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Plangebiet soll langfristig eine Perspektive für die Weiterentwicklung des Wilhelm-Fabry-Museums bieten. Dies erfordert auch eine entsprechende passende Nutzung der Umgebungsbauung. Dazu gehören aus städtebaulicher Sicht weder Handwerks- noch Gewerbebetriebe.

Dies umso mehr, als dass von derartigen Betrieben – auch wenn sie als „nicht-störend“ eingestuft werden – meist Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen. Angesichts der bereits vorhandenen schalltechnischen Vorbelastungen des Plangebietes sollen weitere Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden.

Der Anregung, nicht-störende Handwerksbetriebe im Allgemeinen Wohngebiet zuzulassen, wird nicht gefolgt. Der Anregung wird jedoch durch den neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Ausschluss auch von nicht-störenden Gewerbenutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nachgekommen.

- 1.4 Schreiben des B.U.N.D., Ortsgruppe Hilden, vom 25.07.2010

Die B.U.N.D.-Ortsgruppe Hilden hat zunächst keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Inhalte des Bebauungsplanes, macht jedoch einige Anregungen in Bezug auf die im Plangebiet enthaltenen „alten Bäume“.

Im Detail soll sich ein zukünftiges neues Fabry-Museum mit einer kleinen Nutzfläche begnügen. Dies wäre nicht nur billiger, sondern würde auch weniger Grundfläche erfordern – und damit Baumstandorte verschonen.

Des weiteren soll ein Kirschbaum auf dem Grundstück Benrather Straße 28 als „temporär zu erhaltender Baum“ ausgewiesen werden sowie der zukünftige Museumsneubau „auf die prägende Rotbuche“ an der Ellerstraße Rücksicht nehmen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Schon die heutige Situation des Fabry-Museums ist von räumlicher Dichte, wenn nicht „Enge“ geprägt. Ein zukünftiger Neubau soll dieser Situation, die eine Weiterentwicklung des

Museums stark behindert, Abhilfe schaffen.

Ein Neubau, der den Raum-Mehrbedarf von ca. 1200m² nicht abdecken kann, ist nicht sachdienlich; insofern müssen die Möglichkeiten des Bebauungsplanes bestehen bleiben. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, für einen späteren Architekten-Wettbewerb nicht zu restriktive Vorgaben zu machen. Von daher werden die Geschossigkeiten bzw. die überbaubaren Flächen nicht reduziert.

Die vom B.U.N.D. angesprochene Rotbuche gehört zu den temporär zu erhaltenden Bäumen, d.h. sie hat eine Bestandssicherheit bis zum Zeitpunkt der Ausnutzung des Baurechtes für ein neues Fabry-Museum. Ob die Architektur des zukünftigen Museums auf diesen Baum Rücksicht nimmt, kann nicht gesagt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt jedoch kann die Rotbuche als „geschützt“ betrachtet werden.

Der Kirschbaum auf einem privaten Grundstück steht der dort erforderlichen Neuordnung der Stellplätze im Weg, die wiederum durch die Grundstücksneuordnung (Abtritt von Grundstücksteilen an die Stadt Hilden im Rahmen der Umlegung) ausgelöst wird. Zudem wurde der Kirschbaum durch das zuständige Fachamt der Stadt Hilden nicht als erhaltenswürdig angesehen. Deshalb erhält der Baum keine weitere Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Den Anregungen kann daher nicht gefolgt werden.

1.5 Schreiben der Rheinbahn, Düsseldorf, vom 27.07.2010

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen, die Inhalte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

1.6 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 27.07.2010

Der Kreis Mettmann äußert sich auf mehreren inhaltlichen Ebenen zu dem Bebauungsplan-Entwurf.

Die Untere Wasserbehörde hat bezüglich der Planung keine Bedenken.

Die Untere Immissionsschutzbehörde äußert sich zu der Zufahrt zum privaten Garagenhof und den im Lärmschutzgutachten gemachten Vorschlägen zur Lösung der Probleme.

Es wird angeregt, neben der ohnehin geplanten Schallschutzmauer auch „geräuscharme“ [Garagen-] Torkonstruktionen vorzugeben.

Hierzu kann ausgeführt werden, dass die besagte Lärmschutzwand in der Zwischenzeit gebaut wurde (2m hoch, 16m lang) und dass bei den neu aufgestellten Garagen geräuscharme elektrische Toröffner eingebaut wurden.

Den Anregungen wurde also gefolgt.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises meldet für das Plangebiet zwei sog. „Altstandorte“. Sie schlägt vor, diese Altstandorte im Bebauungsplan darzustellen und einen textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu diesen Grundstücken die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist.

Den Anregungen wird gefolgt.

Das Kreisgesundheitsamt wiederum äußert sich ausführlich zu den Festlegungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan enthalten sind, und macht Umformulierungsvorschläge. Diese Vorschläge wurden berücksichtigt, den Anregungen wurde gefolgt.

Das Planungsamt des Kreises hat sowohl aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde als auch aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

- 1.7 Das Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 17.12.2009 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.
2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 240 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 des Bebauungsplanes Nr. 240 liegt am westlichen Rand der Hildener Innenstadt im Eckbereich zwischen Ellerstraße, Benrather Straße und Poststraße. Im einzelnen beinhaltet das Plangebiet die Flurstücke 190, 195, 196, 197, 307, 343, 344, 345, 361, 362, 363, 369 und 370, alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll altes Planungsrecht aufgehoben und dafür neues Planungsrecht geschaffen werden, um so für den Bereich eine zeitgemäße bauliche Nutzung zu ermöglichen. Dies bezieht sich insbesondere auf eine Weiterentwicklung des Komplexes aus Wilhelm-Fabry-Museum und Alter Kornbrennerei.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht vom 27.12.2010 zugrunde.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer		Bezeichnung	
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:			
Haushaltsjahr:			

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

<u>Kostenstelle</u>	<u>Kostenträger</u>	<u>Konto</u>	<u>Betrag €</u>
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:			
<u>Kostenstelle</u>	<u>Kostenträger</u>	<u>Konto</u>	<u>Betrag €</u>

Finanzierung:

Es sind derzeit keine Finanzmittel für die Durchführung eines Architekten-Wettbewerbes für den Neubau des Wilhelm-Fabry-Museums vorgesehen. Gleiches gilt für den Neubau selbst.

Vermerk Kämmerer:

Erläuterungen und Begründungen:

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 240 ist der Bereich zwischen Benrather Straße, Ellerstraße und Poststraße, in dessen Zentrum sich das Wilhelm-Fabry-Museum der Stadt Hilden befindet.

Ende des Jahres 2008 wurde vom Stadtentwicklungsausschuss sowie vom Kulturausschuss ein städtebaulicher Entwurf einstimmig als Grundlage für das weitere Bebauungsplan-Verfahren beschlossen. Dieser städtebauliche Entwurf hatte insbesondere die Entwicklung einer Neubaumöglichkeit für das Wilhelm-Fabry-Museum zum Gegenstand.

Nach der Zustimmung seitens der politischen Gremien wurde der städtebauliche Entwurf in einen Bebauungsplan-Entwurf umgewandelt.

Dieser Bebauungsplan-Entwurf diente als Grundlage für die Einleitung der Umlegung im Mai 2009 und auch für die erste Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden.

Im Dezember 2009 fand eine Bürgeranhörung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 240 statt. Das Protokoll sowie die Anwesenheitslisten sind dieser Vorlage beigelegt.

Nach der Einarbeitung der Inhalte eines Schallgutachtens in den Bebauungsplan-Entwurf wurde die Behördenbeteiligung im Juni/Juli 2010 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind der Vorlage ebenfalls beigelegt.

Weder aus der Bürgeranhörung noch aus der Behördenbeteiligung gingen Aspekte hervor, die zu einer grundlegenden Überarbeitung und/oder Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes hätten führen müssen.

Es wurden jedoch Aktualisierungen und Präzisierungen sowohl in der Bebauungsplan-Zeichnung als auch in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

Der aktuelle Entwurf ist nun auf einem Stand, der eine Offenlage möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert.

Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage im Zeitraum März/ April 2011 möglich.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren fortgesetzt werden muss, auch wenn ein konkreter Neubau des Wilhelm-Fabry-Museums noch in keiner Weise absehbar ist.

Denn auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes sind bereits eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt worden, hier unter der Regie des Umlegungsausschusses der Stadt Hilden.

Der private Garagenhof im Hinterland von Poststraße und Benrather Straße hat eine neue Zufahrt erhalten, von der Poststraße aus über das städtische Grundstück Poststraße 2.

Die erforderlichen Abriss-/ Umbau- und Neubaumaßnahmen an den Garagen wurden ebenfalls durchgeführt; durch neue Toranlagen wurde die Zugänglichkeit des Garagenhofes in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern geregelt.

Ebenso wurde eine Schallschutzmauer an der westlichen Grenze des Grundstückes Poststraße 2 gebaut.

Es wurde damit die Grundlagen geschaffen, um den „Museumshof“ zwischen Alter Kornbrennerei und dem Wilhelm-Fabry-Museum bereits heute vom Kfz-Verkehr zu befreien und damit besser nutzbar zu machen.

Auch auf Grundstücksebene konnten wichtige Ergebnisse erzielt werden, so dass inzwischen die notwendige grundstückstechnische Verfügbarkeit für eine Umsetzung des Bebauungsplanes – hin-

sichtlich des Neubaus eines Museums – absehbar ist.

Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 240, der aller Voraussicht nach im Laufe des Jahres 2011 Rechtskraft erhalten könnte, wären damit die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung und Aufwertung des Bebauungsplan-Gebietes geschaffen.

Die Verwaltung bringt daher den vorliegenden Beschlussvorschlag in die Beratung ein, um das Aufstellungsverfahren fortsetzen zu können.

H. Thiele