

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 20.06.2011

AZ.: IV/61.1-258-Hol/BüroStadtverk.

WP 09-14 SV 61/103

Beschlussvorlage

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 258 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16) für den Bereich Schwanenstraße / Itterbach / Schwanenplatz:
Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 06.07.2011

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 06.07.2011

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren auf Grundlage des vom Vorhabenträger favorisierten Entwurfs, Variante 1, fortzuführen.

Erläuterungen und Begründungen:

Am 02.02.2011 wurde im Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss gefasst für die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden für den Bereich Schwanenstraße / Itterbach / Schwanenplatz sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 258 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 für den Bereich Schwanenstraße / Itterbach / Schwanenplatz.

Das Verfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zum Bebauungsplan Nr. 258 durchgeführt werden.

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 ist die Absicht des Vorhabenträgers, Architekturbüro Schuba, innerstädtischen Wohnraum im Plangebiet zu schaffen.

Grund für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung des Plangebietes im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als „Gemischte Baufläche“ mit der Konkretisierung „Kerngebiet (MK)“, die für die Realisierung der geplanten hauptsächlichen Nutzung für Wohnzwecke geändert werden muss in eine ausgewiesene „Wohnbaufläche“, die im Bebauungsplan weiter konkretisiert wird.

Aufgrund der im Stadtentwicklungsausschuss am 03.11.2010 entstandenen Diskussion bezüglich des ersten vom Vorhabenträger vorgestellten Entwurfes, in deren Verlauf insbesondere die Berücksichtigung des Grünbestandes sowie ein Abstand zum Itterbach gefordert wurden, hatte der Investor bereits einen überarbeiteten Entwurf, der die genannten Punkte berücksichtigt, im Ausschuss am 02.02.2011 vorgestellt.

In diesem neuen Planungsentwurf wurden die Bäume, die zu Erhaltung vorgesehen sind, benannt und dargestellt. Es wurde für diese Variante des Vorhabenträgers durch einen Landschaftsarchitekten eine Erstbewertung der Erhaltungsmöglichkeiten in den Bereichen vorgenommen, in denen Bäume an die Bebauung grenzen. Grundsätzlich wird seitens des Landschaftsarchitekten keine den Bestand der Bäume gefährdende Situation durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme gesehen.

Diese Bewertung sowie die Karte mit den Baumstandorten liegen der Sitzungsvorlage bei.

Der neue Planentwurf wurde mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW) und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann hinsichtlich der Abstände zum Itterbach abgestimmt mit dem Ergebnis, dass keine Einwände bestehen.

Auf Basis dieses zweiten Entwurfes des Vorhabenträgers wurden seitens der politischen Parteien drei weitere Planungsvarianten gewünscht.

Es existieren nunmehr folgende vier Varianten:

1. die Variante, die vom Vorhabenträger bevorzugt wird – Variante 1:

- 5 Häuser, 16 Wohneinheiten
- Tiefgarage mit Zufahrt Schwanenstraße
- Baumbestand bleibt weitestgehend erhalten
- teilöffentliche Wegeführung Schwanenstraße/Schwanenplatz

2. die Variante der CDU-Fraktion

- Erwerb von ca. 720qm durch die Stadt Hilden zur Gestaltung einer öffentlichen Parkfläche
- 4 Häuser, 14 Wohneinheiten
- Tiefgarage mit Zufahrt Schwanenstraße
- teilöffentliche Wegeführung Schwanenstraße/Schwanenplatz

3. die Variante der Fraktion Freie Liberale

- Erwerb von ca. 720qm durch die Stadt Hilden zur Gestaltung einer öffentlichen Parkfläche
- 4 Häuser, 14 Wohneinheiten
- Tiefgarage mit Zufahrt Schwanenstraße
- veränderte teilöffentliche Wegeführung und dadurch erhebliche Wertminderung des restlichen Privatgrundstückes

4. die Variante der Fraktion Bündnis90 / Die Grünen

- Erwerb von ca. 1.870qm durch die Stadt Hilden zur Gestaltung einer öffentlichen Parkfläche
- 2 Häuser, 7 Wohneinheiten
- teilöffentliche Wegeführung Schwanenstraße/Schwanenplatz
- 7 oberirdische PKW Stellplätze

Die vier erstellten Planungsvarianten wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Bürgeranhörung am 31.03.2011 öffentlich vorgestellt (Protokoll zur Bürgeranhörung im Anhang). Ziel der Bürgeranhörung war es, das Meinungsbild der Öffentlichkeit bezüglich der vier existierenden Planungsvarianten zu erkennen und die hieraus als favorisiert hervorgehende Variante mit in die Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses aufzunehmen.

In der Bürgeranhörung entstanden im Wesentlichen folgende Argumente und Informationen:

- eine klare Mehrheit der Anwohner und Betroffenen hat sich gegen die Realisierung einer öffentlichen Parkfläche im Plangebiet ausgesprochen. Gründe sind einerseits die Befürchtung einer Verstärkung des bereits existierenden Problems des Vandalismus und andererseits ein den öffentlichen Haushalt unnötigerweise zusätzlich belastender Aufwand durch Erwerbs- und Herstellungs- sowie Pflegekosten.
- Die Anwesenden sprachen sich für einen Schutz des hochwertigen vorhandenen Grünbestandes sowie des Itterbaches aus.
- Herr Dieter Donner, Sprecher im BUND Hilden und Vorstand der BUND-Regionalgruppe Düsseldorf, merkte an, dass die Wasserrahmenrichtlinie ein „Verschlechterungsverbot“ für künftige Planungen vorsähe. Er hält es daher für einen „Planungsmangel“, den Grünstreifen, der ursprünglich in der Flächennutzungsplanung vorgesehen war, komplett wegzunehmen. Er stellte die Frage, ob die zuständigen Stellen wie die Bezirksplanungsstelle sachgemäß darüber informiert wurden. Laut ihm würde auch ein schmalerer Grünstreifen die Gewässerqualität sowie den Gewässerhabitus schützen. In einem aktuellen Email-Schreiben (siehe Anlage) macht er erneut auf diese Thematik aufmerksam.
- Seitens der Anwesenden der Bürgeranhörung wurde ein permanent öffentlicher Weg durch die Wohnanlage durchweg abgelehnt. Ein halböffentlicher Weg, der abends geschlossen wird, wie in Variante 1 vorgesehen, würde akzeptiert werden.
- Die Bürger äußerten Bedenken hinsichtlich einer möglicherweise entstehenden Lärmbelästigung durch die geplante Tiefgaragenzufahrt über die Schwanenstraße.
- Es wurde seitens der Anwesenden die Frage gestellt, ob bei Umsetzung der Planung genügend Parkraum für Pkws zur Verfügung stehen wird.

Im Folgenden nimmt der Vorhabenträger Stellung zu den genannten Argumenten:

- Aufgrund der mehrheitlichen Ablehnung der Realisierung einer öffentlichen Parkfläche hat sich die Mehrheit der Bürger de facto gegen die Varianten 2-4 ausgesprochen, in denen eine öffentliche Grünfläche / Parkfläche vorgesehen ist.

- Durch eine äußerst behutsame Planung unter Einbeziehung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs und der bereits erwähnten Erstbewertung durch einen Landschaftsarchitekten wird die Berücksichtigung des erhaltenswerten und qualitativ hohen Baum- und Pflanzenbestandes auch ohne die Realisierung einer öffentlichen Grünfläche garantiert. Somit wird in Variante 1 der Forderung nach einer Berücksichtigung des Grünbestandes Rechnung getragen.
- Den vom BUND vorgetragene Bedenken in der Bürgeranhörung sowie in der Email (siehe Anlage), bezüglich der Verschlechterung der Gewässersituation durch die geplante Bebauung im Sinne der Variante 1, kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.
Der Grünstreifen längs der Itter wird lediglich geringfügig in Teilbereichen verkleinert (Eckpunkte der Häuser Nr. 1+2), um eine angepasste Bebauung zu realisieren. Im Bereich des Hauses Nr. 5 grenzt die derzeitige Bebauung direkt an den Itterbach an. Hier soll in Zukunft ein größerer Abstand eingehalten werden, womit eine Verbesserung erreicht ist. Im Sinne des Hochwasserschutzes ist laut BRW der geplante Abstand ausreichend.
Im Bereich der Gebäude Nr. 1+2 ist eine mit dem BRW und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abgestimmte Abflachung der Uferböschung geplant. Durch diese Maßnahmen erfolgt nachweislich eine Verbesserung des Retentionsraumes für die Itter. Der restliche Uferbereich bleibt unverändert, schon bedingt durch den üppigen Baumbestand im westlichen Bereich des Grundstückes.
Des Weiteren wurde mit dem BRW eine eindeutige Zonierung für den Gewässerschutz festgelegt, d.h. fest definierte Bereiche, die für Privatnutzung gestalterisch nicht zur Verfügung stehen, sondern dem BRW vorbehalten sind. Die erläuterten Maßnahmen unterstützen somit die in der europäischen Wasserrahmenrichtlinie definierten Ziele für Gewässerschutz.
Die Gesamtgröße, der aus der Bebauung nach Variante 1 resultierenden Grünfläche, beträgt ca. 1.600m². Die neu entstehende Grünfläche ist somit weitaus größer als der derzeit im FNP ausgewiesene Grünstreifen, der auf Grund des hohen Maßes der Nutzung in einem Kerngebiet (jetzige Ausweisung) nicht wesentlich durch weitere Grünfläche ergänzt würde.
Zur rechtlichen Abklärung wird diese Thematik selbstverständlich im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt und in die Abwägung mit einbezogen. Auch wird im weiteren Verfahren geprüft werden, ob eine zumindest teilweise Erhaltung und Darstellung des Grünstreifens in den Bauleitplänen sinnvoll erscheint.
- Im Vergleich zu einer herkömmlichen Tiefgarageneinfahrt über eine teils offene Rampe ist die geplante Zuwegung über einen PKW Aufzug (Aufzugtechnik mit Wartestellung oben) geräuschärmer und optisch eingebunden und würde somit positiv bewertet.
- Durch die geplante Tiefgarage werden genügend Stellplätze angeboten. Dadurch entfallen oberirdische Stellflächen, was zu einer Steigerung der städtebaulichen Qualität führt.
- Für den Vorhabenträger sind die Varianten 2-4 unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar.

Da die vom Vorhabenträger vorgeschlagene Variante 1 den in der Bürgeranhörung deutlich gewordenen Wünschen und Forderungen entspricht, wird empfohlen, sich im weiteren Verfahren für diese zu entscheiden.

Horst Thiele