

Der Bürgermeister



Hilden, den 04.08.2011
AZ.: IV/61.1 Groll-BPlan 240

WP 09-14 SV 61/106

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich Benrather Straße / Ellerstraße /
Poststraße:
Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur Erweiterung des
Plangebiets
Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage
Beschluss der erneuten Offenlage**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	05.10.2011
Rat der Stadt Hilden	19.10.2011

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	05.10.2011
----------------------------	------------

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Änderung der Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplanes Nr. 240 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert worden ist, zur Erweiterung des Plangebiets um die Flurstücke 304 und teilweise 305 in Flur 51 der Gemarkung Hilden.

Das erweiterte Plangebiet liegt am westlichen Rand der Hildener Innenstadt im Eckbereich zwischen Ellerstraße, Benrather Straße und Poststraße. Im einzelnen beinhaltet das Plangebiet die Flurstücke 190, 197, 304, 305 (teilw.), 343, 344, 345, 361, 363, 369, 370, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431 und 432, alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden.

Mit dem Bebauungsplan wird beabsichtigt, mehrere städtebauliche Missstände langfristig zu beseitigen und gleichzeitig die Nutzungsmöglichkeiten für das Wilhelm-Fabry-Museum auszuweiten und es im Stadt- und Straßenbild sichtbar zu machen.

2. die Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

- 2.1 Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 28.03.2011

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

- 2.2 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 19.04.2011

Die Handwerkskammer Düsseldorf spricht in ihrem Schreiben den Sachverhalt an, dass im Bebauungsplan Nr. 240 neben nicht störenden Handwerksbetrieben auch nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind.

Derartige Betriebe sind grundsätzlich oder ausnahmsweise in einem „WA Allgemeinen Wohngebiet“, wie es hier de facto vorliegt und im Bebauungsplan auch ausgewiesen wird, zulässig.

Für den Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Fabry-Museum) sind die o.g. Nutzungen ohnehin obsolet. Für den Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ sind derartige Nutzungen aus planerischer Sicht unerwünscht. Die mit ihnen potenziell verbundenen Verkehrsbewegungen sowie Schallemissionen (in den Ruhezeiten der vorwiegend zum Wohnen genutzten Gebäude) sowie ihre baulichen Erfordernisse sind als negativ in Bezug auf die geplante Entwicklung des Gebietes zu werten. Daher erfolgte der Ausschluss durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan.

Das ist umso leichter möglich, als dass die von der Handwerkskammer angesprochene Immobilie Benrather Straße 34 derzeit zu Wohnzwecken umgebaut werden soll. Die gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben.

Der Hinweis, in die Bebauungsplan-Legende das Planzeichen 15.12 aufzunehmen, wurde aufgenommen und umgesetzt.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

- 2.3 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, vom 26.04.2011

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Schreiben der Rheinbahn Düsseldorf vom 18.04.2011

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Schreiben des Kreises Mettmann vom 27.04.2011

Die Kreisverwaltung Mettmann äußert sich wie üblich gleich aus mehreren Blickwinkeln zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 240.

Aus der Sicht des Planungsamtes/ Untere Landschaftsbehörde u. Planungsrecht, des Kreisgesundheitsamtes und der Unteren Wasserbehörde werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde wird angeregt, die Verwendung geräuscharmer Garagentorkonstruktionen als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Anregung wird gefolgt.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde weist der Kreis Mettmann darauf hin, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen „Altstandortbezeichnungen“ mittlerweile neue Bezeichnungen erhalten haben. Diese neuen Bezeichnungen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zugleich wird die entsprechende Ergänzung der Bebauungsplan-Legende angeregt.

Dieser Anregung wird gefolgt.

Das Schreiben des Kreises Mettmann wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

2.6 Schreiben der „Stadtspark UG in Gründung“, Reiffer/ Venedey, Hilden, vom 28.04.2011

Die Verfasser regen in ihrem Schreiben an, zwischen den Grundstücken Poststraße 2 und Poststraße 4/6 mittels Bebauungsplan eine Grenzbebauung zu ermöglichen.

Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Der Anregung wird gefolgt. Die Ausweisung einer Grenzbebauungsmöglichkeit (= geschlossene Bebauung) zwischen den beiden genannten Grundstücken ermöglicht eine bessere städtebaulich-architektonische Lösung, um den derzeit herrschenden städtebaulichen Missstand an dieser Stelle zu beheben. Zudem wird bei einer Umsetzung der Planung auch ein Beitrag zur lärmtechnischen Abschirmung der Blockinnenbereiche in diesem Gebiet geleistet.

Die sonstigen Funktionen, insbesondere die Zufahrt zu dem privaten Garagenhof im Plangebiet, werden nicht beeinträchtigt.

Allerdings ergibt sich aus der Aufnahme dieser Anregung eine kleine Erweiterung des Plangebietes, die wiederum eine erneute Offenlage erforderlich macht. Diesem Erfordernis wird hier Folge geleistet.

3. die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 240 gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert worden ist.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Hildener Innenstadt im Eckbereich zwischen Ellerstraße, Benrather Straße und Poststraße. Im einzelnen beinhaltet das Plangebiet die Flurstücke 190, 197, 304, 305 (teilw.), 343, 344, 345, 361, 363, 369, 370, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431 und 432, alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden.

Dem Beschluss zur erneuten Offenlage liegt die Entwurfsbegründung vom 18.08.2011 zugrunde.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	nein					
Produktnummer / -bezeichnung	090301 Stadtplanung					
Investitions-Nr./ -bezeichnung:						
Haushaltsjahr:						
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflichtaufgabe	x (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)		
Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:						
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €		
Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:						
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €		
Die Deckung ist gewährleistet durch:						
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €		
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)		nein (hier ankreuzen)			
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)						
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja (hier ankreuzen)		nein (hier ankreuzen)	
Finanzierung:						
Vermerk Kämmerer						

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 240 soll aktuelles Planungsrecht schaffen für den Bereich zwischen Benrather Straße, Ellerstraße und Poststraße, in dessen Zentrum sich das Wilhelm-Fabry-Museum der Stadt Hilden befindet.

Die konkrete Diskussion über die Inhalte des Bebauungsplanes und das Aufstellungsverfahren selbst laufen seit dem Jahr 2008, als Stadtentwicklungsausschuss und Kulturausschuss einen städtebaulichen Entwurf als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.

Seitdem wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Bürgeranhörung durchgeführt, die Träger öffentlicher Belange und sonstige öffentliche Akteure erstmals beteiligt, Fachgutachten erstellt, ein Umlegungsverfahren eingeleitet, erste Maßnahmen im Plangebiet umgesetzt und schließlich im Frühjahr 2011 (21.03.2011 bis 29.04.2011) eine Offenlage durchgeführt.

Die Anregungen aus der Offenlage führen nicht dazu, dass die grundlegenden Inhalte des Bebauungsplanes, also insbesondere die Umorganisations- und Erweiterungsmöglichkeiten für das Wilhelm-Fabry-Museum, geändert werden müssen.

Es hat sich lediglich aus einer privaten Anregung heraus die Möglichkeit ergeben, durch eine kleine Erweiterung des Plangebietes um etwa 500 m² eine bessere städtebauliche Lösung für die Ecke Benrather Straße/ Poststraße zu erhalten.

Hier wird es mit der genannten Erweiterung des Plangebietes an der Poststraße möglich, in diesem Eckbereich eine geschlossene Bebauung zu erreichen und auf diese Art und Weise den Blockinnenbereich von den Lärmimmissionen der Benrather Straße (B228) abzuschirmen.

Außerdem lässt sich durch die vorgesehene Planung der Übergang zwischen der Bebauung an der Benrather Straße und der an der Poststraße städtebaulich-architektonisch besser bewältigen.

Der in der Anregung der „Stadtspark UG in Gründung“ erwähnte Entwurfsvorschlag ist nicht Bestandteil der Sitzungsvorlage, da es sich lediglich um eine Möglichkeit der baulichen Gestaltung handelt. Der Bebauungsplan schafft jedoch allgemein die Möglichkeit einer Bebauung, unabhängig von den individuellen Vorstellungen der Anreger.

Die Erweiterung des Plangebietes jedoch macht eine erneute Offenlage erforderlich. Diese könnte im Zeitraum November/ Dezember 2011 erfolgen, so dass dann voraussichtlich im ersten Quartal 2012 der Bebauungsplan Nr. 240 Rechtskraft erhalten könnte.

Damit wären die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung und Aufwertung des Bebauungsplan-Gebietes geschaffen, zum einen für den Bereich des Wilhelm-Fabry-Museums, zum anderen für den Eckbereich Benrather Straße/ Poststraße mit einer qualitätvollen neuen Eckbebauung.

H. Thiele