

Stadt Hilden

Niederschrift

über die 6. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses am Mittwoch, 05.05.2010 um 17:00 Uhr, im
Bürgersaal des Bürgerhauses

Anwesend waren:

Vorsitz

Frau Birgit Alkenings

SPD

Ratsmitglieder

Frau Birgit Behner

BA/CDf

Herr Lothar Kaltenborn

fraktionslos - für Dr. Peter
Schnatenberg

Herr Norbert Schreier

CDU

Herr Martin Schulte

CDU

Herr Jürgen Spelter

CDU

Frau Anabela Barata

SPD

Herr Manfred Böhm

SPD

Frau Dagmar Hebestreit

SPD

Herr Hans-Werner Schneller

SPD - für Jürgen Scholz

Herr Friedhelm Burchartz

Freie Liberale

Herr Dr. Heimo Haupt

Freie Liberale

Frau Susanne Vogel

Grüne

Herr Ludger Reffgen

BA/CDf

Herr Günter Pohlmann

dUH

Sachkundige Bürger/innen

Herr Patrick Strösser

BA/CDf

Herr Heinz Albers

Bündnis90/Die Grünen

Frau Brigitte Wagner

BA/CDf

Herr Ernst Kalversberg

dUH

Von der Verwaltung

Herr 1. Beig. Norbert Danscheidt

Frau Gisela Bosbach

Herr Harald Mittmann

- bei einschl. TOP 9

Herr Peter Stuhlträger

Herr Lutz Groll

Herr Andreas Trapp

Frau Birgit Kamer

Beiräte

Herr Hermann Nagel

Behindertenbeirat

Tagesordnung:

Eröffnung der Sitzung

Änderungen zur Tagesordnung

Einwohnerfragestunde

- 1 Befangenheitserklärungen
- 2 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen
- 3 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen
- 4 Anträge
- 4.1 Anregung gemäß § 24 GO NW WP 09-14 SV 66/025
hier: Fußgängerbedarfsanlage Niedenstraße in Höhe Eichenstraße
- 4.2 Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN auf Änderung WP 09-14 SV 60/012
der Satzung über Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage der Stadt Hilden;
hier. § 4 Ersatzpflichtige
- 4.3 Errichtung eines Mehrgenerationenspielplatzes WP 09-14 SV 66/028
hier: Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN in der Sitzung des STEA vom 24.03.2010
- 5 Bau- und Planungsangelegenheiten
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 73A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) für den Bereich WP 09-14 SV 61/028
Berliner Str. / Hochdahler Straße / Mittelstraße (Reichshof):
Erschließungskonzept
- 5.2 Bebauungsplan Nr. 106B für einen Bereich Herderstraße / Stocks- WP 09-14 SV 61/032
hausstraße /Gerresheimer Straße und der Straße "Auf dem Sand";
Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage
Beschluss der erneuten Offenlage
- 5.3 Einfacher Bebauungsplan Nr. 502 für das Gewerbegebiet im Be- WP 09-14 SV 61/033
reich Auf dem Sand/ Hans-Sachs-Straße/ Herderstraße (Zulässigkeit von Vergnügungsstätten); hier: Aufstellungsbeschluss
- 6 Berichte
- 6.1 Bericht über die Abwicklung der Straßenbaumaßnahme Hoffeld- WP 09-14 SV 61/033
straße - ohne SV -

Eröffnung der Sitzung

Die Vorsitzende Frau Alkenings eröffnete die Sitzung um 17:00 Uhr. Sie begrüßte den Vertreter des Behindertenbeirats, die Vertreter der Presse, der Verwaltung und die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses sowie die erschienenen Bürgerinnen und Bürger.

Sie stellte die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Änderungen zur Tagesordnung

Die Vorsitzende erklärte, auf Wunsch der BA-Fraktion sei unter TOP 6.1 ein Sachstandsbericht über die Abwicklung der Straßenbaumaßnahme Hoffeldstraße in die Tagesordnung aufgenommen worden.

Änderungswünsche zur Tagesordnung lagen nicht vor.

Einwohnerfragestunde

Es lagen keine Wortmeldungen vor.

1 Befangenheitserklärungen

Herr Stuhlträger erklärte sich zum TOP 5.1 für befangen.

2 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen

a) Wellness-Therme Elbsee

Herr Groll brachte das Vorhaben in Erinnerung und informierte über den neuesten Sachstand (als Anlage 5 beigefügt).

Herr Reffgen bat darum, grundsätzlich über abzugebende Stellungnahmen im Rahmen eines speziellen Tagesordnungspunktes mit Sitzungsvorlage zu berichten, damit den Fraktionen die Möglichkeit gegeben werde, die Vorhaben im Vorfeld entsprechend zur Kenntnis zu nehmen und zu würdigen.

Dem stimmten Herr Albers für die Fraktion Bündnis90/Die Grünen, Herr Böhm für die SPD-Fraktion und Herr Burchartz für die FDP-Fraktion zu.

b) Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Herr Groll bemerkte unter Bezugnahme auf die letzte Sitzung, dass ein Korrektorexemplar des Steuerungskonzeptes, in dem die Änderungen kenntlich gemacht worden seien, zu Beginn der Sitzung verteilt worden sei und bat die Anwesenden in den Fraktionen entsprechend zu berichten. Mehrexemplare können auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.

3 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

a) Platane Schwanenstraße

Herr Kaltenborn informierte, dass an der Platane Schwanenstraße gegenüber dem Amber-Hotel Äste entfernt worden seien, damit die Fahnen nicht beschädigt werden. Er erkundigte sich nach den Hintergründen, da jetzt nicht die richtige Zeit für derartige Arbeiten sei.

Herr Buchartz zeigte sich unter Hinweis auf die Beratung im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz verwundert über die Ausführung der Arbeiten. Solche Arbeiten sollten nach dem Beratungsergebnis zunächst nicht zugelassen werden.

Herr Mittmann antwortete, es habe sich sicherlich um eine Pflegemaßnahme gehandelt, die auch nach Beratung im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nicht untersagt sei. Die Anfrage werde schriftlich beantwortet.

b) Engelbertstraße 21/23

Herr Pohlmann informierte, dass ein Baum im Bereich des Grundstücks Engelbertstraße 21/23 die Straßenlaterne verdecke. Der Baum befinde sich auf einem Privatgrundstück. Die Verwaltung möge sich der Angelegenheit annehmen, damit die ausreichende Beleuchtung der Straße sichergestellt werde.

c) Regionalhaltepunkt Düsseldorf-Benrath

Frau Barata stellte für die SPD-Fraktion die als Anlage 1 beigefügte Anfrage.

d) Fußweg Plus-Markt zum Kastanienweg

Frau Barata stellte für die SPD-Fraktion die als Anlage 2 beigefügte Anfrage.

e) Verkehrssituation Walder Straße

Herr Strösser stellte für die CDU-Fraktion den als Anlage 3 beigefügten Antrag.

f) Am Kronengarten

Herr Strösser erklärte, er habe einem Bericht in der WZ entnommen, dass im Bauprojekt Am Kronengarten u.a. auch ein 1 € Discount-Markt angesiedelt werden solle. Dies sei nicht gewünscht. Er wollte wissen, ob die Baugenehmigung bereits erteilt sei.

Herr Danscheidt informierte, dass die Baugenehmigung erteilt sei und mit dem Investor ein

Gespräch stattfinden werde, damit die Ansiedlung dieses Marktes vermieden werde.

g) Altkleider-Container

Frau Hebestreit sprach die Standorte der Altkleider-Container im Bereich der Straße Kals-tert an. Hier seien in kurzem Abstand drei Container-Standorte, was ihrer Ansicht nach keinen Sinn mache, zumal zwei Standorte im Landschaftsschutzgebiet liegen. In der Poststraße sei ein Altkleider-Container aufgestellt worden, der eine Sichtbehinderung darstelle. Sie bat um Prüfung.

h) Verkehrsberuhigung Forststraße

Frau Vogel erkundigte sich, warum die Schwelle zur Verkehrsberuhigung entfernt worden sei. Ihrer Erinnerung nach sollte die Schwelle ein Jahr auf Probe angebracht werden. Die Probezeit sei noch nicht beendet.

Herr Mittmann antwortete, dass die Schwelle gestohlen worden sei. Die Verwaltung habe bereits eine neue Schwelle bestellt.

i) Baseball-Anlage Giesenheide

Herr Dr. Haupt reichte den als Anlage 4 beigefügten Antrag ein.

Die Vorsitzende erklärte, dass die Verwaltung prüfen werde, ob dieser Antrag im Stadtentwicklungsausschuss beraten werden könne, da dieser einen Auftrag an die GkA Hilden GmbH enthalte.

4 Anträge

4.1 Anregung gemäß § 24 GO NW
hier: Fußgängerbedarfsanlage Niedenstraße in Höhe Eichenstraße

WP 09-14 SV 66/025

Mit Zustimmung der Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses wurde die Sitzung von 17:25 Uhr bis 17:30 Uhr unterbrochen, damit die Antragstellerinnen Gelegenheit hatten, sich zu äußern.

Frau Hesse erläuterte nochmals den Bürgerantrag und wies auf die schlechten Sichtverhältnisse hin, die sich durch parkende Autos ergeben.

Auf die Vorlage des Bildmaterials wurde durch die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses verzichtet, da dieses bereits den Fraktionen durch die Antragstellerinnen vorgelegt worden sei.

Nachdem die Sitzung wieder aufgenommen wurde, informierte Herr Mittmann anhand von Bildmaterial über den Anhalteweg, der irrtümlich als Bremsweg bezeichnet worden sei, und die Sichtfenster. Die Sperrung eines Parkplatzes würde das Problem der Sichtbehinderung lösen. Fußgängerüberwege haben sich auch auf anderen stark befahrenen Straßen z.B. Gerresheimer Straße bewährt.

Im Rahmen der Beratung sprachen sich alle Fraktionen unter Berücksichtigung der Schulwegsicherung, die hier für einen Grundschulstandort erfolge, und der Lage im Gewerbegebiet für die Zustimmung zum Bürgerantrag aus.

Herr Mittmann teilte mit, dass die vorhandene Ampelanlage technisch abgekündigt sei. Dies bedeute, dass auch der Hersteller keine Ersatzteile mehr liefern könne. Er wollte wissen, ob bei Ausfall eine Neubeschaffung in 2011 oder außerplanmäßig in 2010 erfolgen solle.

Nachdem Herr Mittmann auf Rückfrage von Herrn Strösser mitteilte, dass eine Neubeschaffung mehrere Monate in Anspruch nehmen würde, zeigte sich aus den Diskussionsbeiträgen, dass eine außerplanmäßige behindertengerechte Neubeschaffung erfolgen sollte.

Die Vorsitzende erklärte, zunächst werde sie über den Bürgerantrag und im Anschluss daran über die Ersatzbeschaffung abstimmen lassen.

Dem stimmten die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses zu.

Beschlussvorschlag:

Stadtentwicklungsausschuss:

1. Dem Bürgerantrag nach § 24 GO vom 23.03.2010 auf Erhalt und ggfs. Erneuerung der Ampelanlage auf der Niedenstraße in Höhe Eichenstraße und der Ablehnung des geplanten Fußgängerüberweges aus Sicherheitsgründen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Zusätzlicher Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses:

2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine neue Ampelanlage zu planen. Die Mittel für eine Neubeschaffung in Höhe von 25.000 € werden überplanmäßig bereitgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Rat:

„Der Rat der Stadt Hilden bestätigt den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses.“

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 4.2 | Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN auf Änderung der Satzung über Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage der Stadt Hilden; hier. § 4 Ersatzpflichtige | WP 09-14 SV 60/012 |
|-----|---|--------------------|
-

Herr Albers erläuterte nochmals seinen Antrag.

Auf Nachfrage von Frau Barata informierte Frau Bosbach über das derzeitige Verfahren. Der Kostenersatz entstehe für Arbeiten am privaten Grundstücksanschluss, der im öffentlichen Straßenraum verlegt sei. Nach der Entwässerungssatzung obliege die Schadensbeseitigung der Stadt gegen Erstattung des tatsächlich entstandenen Aufwands durch den Eigentümer (=Kostenersatz). Bei Teileigentum werde im Rahmen der gesamtschuldnerische Haftung nur ein Eigentümer zur Zahlung herangezogen.

Herr Dr. Haupt stimmte für die FDP-Fraktion dem Antrag zu, da es für den veranlagten Teileigen-

tümer problematisch werden könne, die anteilige Kostenerstattung bei den anderen Teileigentümern geltend zu machen.

Dem widersprach Herr Reffgen. Tatsächlich sei es Aufgabe der Hausverwaltung einer Eigentümergemeinschaft diese Kosten zu begleichen, somit seien die von Herrn Dr. Haupt angesprochenen Schwierigkeiten nicht vorhanden. Eine Änderung würde einen höheren Verwaltungsaufwand bedeuten. Im Übrigen habe es in diesem Bereich bislang keine Schwierigkeiten gegeben.

Auf Nachfrage von Herrn Strösser bestätigte Frau Bosbach, dass ein Zahlungsausfall bei der Stadt entstehe, wenn ein Teileigentümer den Kostenersatz nicht zahle.

Herr Pohlmann sprach sich für die dUH-Fraktion für den Antrag aus. Es solle eine Anpassung an die Beitragssatzungen erfolgen.

Herr Dr. Haupt ergänzte, dass gerade kleine Teileigentümergeinschaften keine Hausverwaltung beauftragt haben, die sich um diese Angelegenheiten kümmern. Er vertrat die Auffassung, dass die Stadt es verkraften könne bei Nichtzahlung auf „den Kosten sitzen zu bleiben“.

Frau Bosbach teilte auf Nachfrage mit, dass im Jahr ca. 80 bis 100 Fälle abgewickelt werden.

Herr Albers wies abschließend darauf hin, im Zivilrecht sei vorgesehen, die Teileigentümer in Anspruch zu nehmen. Daher sollte man sich in diesem öffentlich-rechtlichen Bereich anpassen.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage der Stadt Hilden soll wie folgt ergänzt werden:

§ 4 Abs 2 – Ersatzpflichtige

Ist ein Grundstück bzw. Erbbaurecht in Wohnungseigentum/Teileigentum aufgeteilt, wird jeder Wohnungs-/Teileigentümer entsprechend ihrer bzw. seiner grundbuchlichen Eigentumsanteile herangezogen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt

CDU-Fraktion:	6 Nein-Stimmen
SPD-Fraktion:	5 Nein-Stimmen
FDP-Fraktion:	2 Ja-Stimmen
BA-Fraktion:	1 Ja-Stimme und 1 Nein-Stimme
Fraktion Bündnis90/Die Grünen:	2 Ja-Stimmen
dUH-Fraktion:	2 Ja-Stimmen

4.3 Errichtung eines Mehrgenerationenspielplatzes
hier: Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN in der Sitzung des STEA vom 24.03.2010

WP 09-14 SV 66/028

Frau Vogel begründete nochmals ihren Antrag. Von den verwaltungsseitig vorgeschlagenen Standorten wäre der Stadtpark geeignet. Wegen künftiger Weiterentwicklungen biete sich der Bereich Warringtonplatz nicht an.

Aus der Diskussion ergab sich keine Zustimmung der anderen Fraktionen zu dem Antrag. Es wur-

de eine Stellungnahme des Behindertenbeirats gefordert. Eine Konkretisierung des Antrages über Standort und Ausstattung sowie Beispiele anderer Gemeinden sollen vorgelegt werden. Herr Dr. Haupt sprach sich für eine Vertagung aus. Frau Barata regte an, die Finanzierung evtl. über Sponsoren zu ermöglichen.

Frau Vogel wies auf Mehrgenerationenspielplätze in Düsseldorf und Langenfeld hin. Hier bestehe für die Ausschussmitglieder die Möglichkeit sich bis zur weiteren Beratung zu informieren. Als Standort schlug sie den Spielplatz im Stadtpark vor.

Nach kurzer weiterer Diskussion schlug die Vorsitzende vor, die Angelegenheit rechtzeitig zu den Haushaltsplanberatungen 2011 in einer der nächsten Sitzungen erneut zu beraten. Die Verwaltung solle die Stellungnahme des Seniorenbeirats einholen und lediglich Beispiele zur Ausstattung (Fotomaterial und Kosten) vorlegen sowie über Erfahrungen anderer Gemeinden berichten. Ein Konzept werde nicht gefordert. Sie machte darauf aufmerksam, dass der Jugendhilfeausschuss für Spielplätze zuständig sei.

Dem stimmten die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses zu.

Beschlussvorschlag:

vertagt in eine der nächsten Sitzungen

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

5 Bau- und Planungsangelegenheiten

5.1 Bebauungsplan Nr. 73A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) für den Bereich Berliner Str. / Hochdahler Straße / Mittelstraße (Reichshof): Erschließungskonzept WP 09-14 SV 61/028

Die Vorsitzende wies auf die durchgeführte Moderationsveranstaltung und das nachgereichte Protokoll hin. Der bei der Veranstaltung gefundene Kompromiss sei in den Beschlussvorschlag eingeflossen.

Zustimmung zum Beschlussvorschlag wurde von den Vertretern der Fraktionen der FDP, BA, SPD, dUH und Fraktion Bündnis90/Die Grünen signalisiert, da der Kompromiss für alle Beteiligten tragbar sei. Weiter wurde begrüßt, dass im Rahmen der Veranstaltung sonstige offene Fragen geklärt werden konnten. Dies würde sich positiv auf das weitere Verfahren auswirken.

Herr Schreier erklärte, seitens der CDU-Fraktion werde die Meinung vertreten, dass die Veranstaltung nicht viel gebracht habe. Die Variante 6 entlaste die Anwohner der Mühlenstraße nicht ausreichend vor höheren Verkehrsbelastungen. Dem Beschlussvorschlag werde trotzdem zugestimmt. Die Verwaltung solle die Absprachen vertraglich und im Rahmen der Baugenehmigung regeln und die Einhaltung überwachen.

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

~~A: die Erschließung der geplanten Tiefgarage ausschließlich über die Mühlenstraße (Erschließungsvariante 4); oder~~

B: eine kombinierte Erschließung des Plangebietes durch eine Zufahrt der Tiefgarage über die Hochdahler Straße und eine Ausfahrt der Tiefgarage über die Mühlenstraße (Erschließungsvariante 6)

Der Lieferverkehr für die geplanten gewerblichen Einrichtungen ist ausschließlich über die Mittelstraße abzuwickeln. Das vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossene Erschließungskonzept ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP 13), einzuarbeiten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird zum nächsten Verfahrensschritt, dem Beschluss über die öffentliche Auslegung, vorberatend dem Stadtentwicklungsausschuss und anschließend dem Rat der Stadt Hilden vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

5.2 Bebauungsplan Nr. 106B für einen Bereich Herderstraße / Stockhausstraße / Gerresheimer Straße und der Straße "Auf dem Sand"; WP 09-14 SV 61/032
Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage
Beschluss der erneuten Offenlage

Auf Nachfrage von Herrn Albers erläuterte Herr Stuhlträger, dass die Angaben zur Verkaufsfläche des Planungs- und Vermessungsamtes der Baugenehmigung entnommen seien. Die Angabe der Rechtsanwaltskanzlei sei gerundet worden.

Die Vorsitzende machte darauf aufmerksam, dass der letzte Satz auf Seite 1 des Beschlussvorschlages unvollständig sei. Es müsse folgende Ergänzung vorgenommen werden
„Gegen die Entscheidung **der Stadt**, eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäfts über die Grenze zur Großflächigkeit hin weg **abzulehnen**, hat die Fa Aldi...“

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag mit Ergänzung:
(Hinweis: Ergänzung in Fettdruck und unterstrichen)

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

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

1.1 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 22.02.2010

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Aus Sicht des Umweltamtes:

Untere Wasserbehörde

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren wurden aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes wurden keine Anregungen vorgebracht. Der Anregung zur informell erfassten Verdachtsflächen wird stattgegeben und diese fehlenden Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes

Es wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Die separat abgestimmten Änderungsvorschläge für die Textlichen Festsetzungen wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

Aus Sicht des Planungsamtes:

Untere Landschaftsbehörde

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

1.2 Schreiben der Anwaltskanzlei Lenz und Johlen in Vertretung der Fa. Aldi vom 26.02.2010

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.

Die Anwaltskanzlei fordert für ihren Mandanten in ihrem Schreiben eine mögliche Erweiterung des innerhalb des Plangebietes befindlichen Aldi-Marktes und beruft sich auf eine „nicht unerhebliche Nahversorgungsfunktion“ für die nähere Umgebung.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung sind auch die privaten Belange und Interessen der Eigentümer einzustellen; jedoch können diese Belange anderen Belangen untergeordnet werden.

Bezüglich der heutigen planungsrechtlichen Situation der Stadt Hilden ist festzustellen, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs im Geltungsbereich des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 106 grundsätzlich nicht zulässig ist, sondern nur ggfs. im Wege einer Befreiung gemäß § 31 BauGB von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans. Gegen die Entscheidung **der Stadt**, eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäfts über die Grenze zur Großflächigkeit hin weg **abzulehnen**, hat die Fa. Aldi verwaltungsgerichtliche Klage erhoben.

Eine Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes weit über alle Grenzen hin zur Großflächigkeit des Vorhabens – insbesondere auch vor dem Hintergrund des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Hilden – ist nicht vorstellbar.

Der Aldi-Filiale wird in der textlichen Festsetzung eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit eröffnet, so dass für den Betrieb evtl.. Änderungen erstmals planungsrechtlich zulässig werden. Im Übrigen wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung verwiesen

Daher werden die Anregungen unter Punkt 1 zurückgewiesen.

Zu 2.

Die Kanzlei weist hier darauf hin, dass die im öffentlich ausgelegenen Bebauungsplanentwurf getroffene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im östlichen Plangebiet abwägungsfehlerhaft ist.

Sie begründet dies, indem sie auf das innerhalb dieses Bereiches des Plangebietes befindliche Wohngebäude verweist, welches durch den Aldi-Parkplatz nicht den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes genießt, sondern eher den eines Mischgebietes und fordert daher auch die Festsetzung für diesen Bereich als Mischgebiet. Dieser Anregung ist zum Teil Folge zu leisten.

Die Zielsetzung dieser Forderung ist allerdings fraglich, da die Anwaltskanzlei auf diesem Wege versucht, einen planungsrechtlichen Anspruch für die Erweiterung der Aldi-Filiale an diesem Standort zu erwirken, wohlwissentlich, dass ein Lebensmitteldiscounter in der gewünschten Größe weder in einem Gewerbegebiet noch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre und dies auch durch entsprechende Gerichtsurteile dokumentiert ist.

Diese Vorgehensweise ist insofern nicht stimmig, da die Kanzlei einerseits der Stadt Hilden vorwirft, das Wohngebäude hinsichtlich der vom Aldi-Parkplatz ausgehenden Lärmemissionen nicht genügend geschützt zu haben, andererseits aber eine Erweiterung fordert, die mit einer stärkeren Frequentierung des Parkplatzes einhergeht und somit die Schutzbedürftigkeit des Wohngebäudes hinten anstellt.

Durch eine Ergänzung des Lärmgutachtens ist festgestellt worden, dass auf Grund der Lärmemissionen der Aldi-Filiale mit Parkplatz, Wohngebäude in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig errichtet werden können. Vor dem Hintergrund der Darstellung im Flächennutzungsplan wird nunmehr auch die östliche Teilfläche als Gewerbegebiet mit einem emissionswirksamen Lärmemissionskontingent L_{EK} ausgewiesen.

Auf Anraten des Kreisgesundheitsamtes werden innerhalb des gesamten Plangebietes Lärmfestsetzungen getroffen, die den dort befindlichen Wohngebäuden – auch dem gemischt genutzten Gebäude Gerresheimer Straße 97-103 – Lärmimmissionen eines Mischgebietes zumuten, um dort noch gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes dennoch erhalten bleibt.

Um den Ist-Zustand sowohl für die Fa. Aldi als auch das bestehende Wohngebäude im östlichen Geltungsbereich zu sichern, werden beide Objekte in ihrem Bestand durch den § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert (Fremdkörper-Festsetzung).

Langfristiges städtebauliches Ziel ist es jedoch, das Gewerbegebiet insbesondere für das produzierende Gewerbe inkl. Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe zu sichern. Die Flächen sollen damit auch Nutzungen vorbehalten bleiben, die arbeitsplatzintensiv sind.

Zu 3.

Der unter Punkt 3 geforderten Anregung, auf den Einzelhandelausschluss für Gewerbegebiete im Bebauungsplan zu verzichten, wird aus bereits erwähnten Gründen nicht stattgegeben.

Die städtebaulich gerechtfertigte und in der Begründung erläuterte Begrenzung der Verkaufsfläche der städtebaulich eben nicht integrierten Filiale ist zum Schutz integrierter Nahversorgungszentren notwendig und auch zulässig.

1.3 Schreiben der Frau Bergner vom 25.02.2010

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Die Verfasserin fordert in ihrem Schreiben die „Umwandlung“ des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet, welches ihrer Ansicht nach bereits besteht.

Die im Schreiben vorgebrachten Argumente z.B. hinsichtlich der bestehenden Gewerbebetriebe sind widersprüchlich, da sie angibt, dass sich aktuell 18 Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes befinden, jedoch in der folgenden Auflistung der Mitarbeiteranzahl der ansässigen Betriebe $5 + 25 = 30$ Gewerbebetriebe.

Unabhängig von der nicht nachvollziehbaren Auflistung der Gewerbebetriebe soll auf künftig der Gebietscharakter als Gewerbegebiet erhalten bleiben. Die Verfasserin hat bereits in früheren Jahren immer wieder versucht, neue Gewerbebetriebe oder Erweiterungen im Umfeld ihres Wohnhauses durch Widersprüche zu verhindern. Bereits damals ist ihr von verschiedenen Behörden versucht worden, deutlich zu machen, dass Wohnhäuser innerhalb des Durchführungsplanes Nr. 106 nur im Zusammenhang mit gewerblichen Anlagen und nur für Bewachungs- und Aufsichtspersonal zulässig waren und auch bleiben sollen. Der Durchführungsplan setzt ein „Mittelgewerbegebiet“ (= eingeschränktes Großgewerbegebiet) fest.

Durch eine Grundstücksteilung ist es dazu gekommen, dass ein Teil des Grundstückes der Fa. Bergner, das nun mit einem Wohnhaus bebaut war, vom restlichen Betriebsgrundstück abgekoppelt wurde. In einem Schreiben des Bauordnungsamtes vom 24.4.1969 wurde aber bereits darauf hingewiesen, dass dadurch das Grundstück nicht zwangsläufig zum reinen Wohngrundstück wird, sondern nach wie vor den Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 106 unterliegt, sich also in einem Gewerbegebiet befindet.

Die hier erkennbare Vorgehensweise, zunächst einmal bauliche Fakten zu schaffen, indem man bewusst ein Wohngebäude innerhalb eines alten und gewachsenen Gewerbegebietes erstellt, um dann nachträglich Forderungen zu stellen, die dem planungsrechtlichen Sachstand eindeutig widersprechen, ist mehr als fragwürdig.

Allerdings ist es auch Aufgabe der Gemeinde, für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen, so dass der Verfasserin dahingegen entgegen gekommen wird, dass zukünftige Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes nur Emissionen in dem Maße erzeugen dürfen, dass für angrenzende Wohngebäude die Schutzwerte eines Mischgebietes eingehalten werden. Somit liegt das Objekt der Autorin weiterhin innerhalb eines Gewerbegebietes, genießt aber bzgl. der zulässigen Lärmemissionen der benachbarten Gewerbebetriebe den Immissionschutz eines Mischgebietes.

2. die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 106B gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Herderstraße, Stockhausstraße, Gerresheimer Straße und der Straße „Auf dem Sand“.

Dem Beschluss zur erneuten Offenlage liegt die Entwurfsbegründung vom 19.04.2010 zugrunde.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 5.3 | Einfacher Bebauungsplan Nr. 502 für das Gewerbegebiet im Bereich Auf dem Sand/ Hans-Sachs-Straße/ Herderstraße (Zulässigkeit von Vergnügungsstätten); hier: Aufstellungsbeschluss | WP 09-14 SV 61/033 |
|-----|---|--------------------|
-

Nach einer kurzen Erläuterung durch Herrn Groll rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 502 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung. Dieser Bebauungsplan bildet gleichzeitig die Änderung für die Bebauungspläne, die im räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 501 liegen.

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Hilden-Nordwest und wird begrenzt durch:

- nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Auf dem Sand, Verbindungslinie zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 534 aus Flur 10,
- Ostgrenze des Flurstücks Nr. 534 aus Flur 10, verlängert über die Lessingstraße hinweg, südliche Begrenzungslinie der Lessingstraße, östliche Grenze des Flurstücks 224 aus Flur 10,
- in Flur 50: Ostgrenze des Flurstücks 1080, östliche und südliche Grenze des Flurstücks 625, südliche Grenze von Flurstück 624, verlängert über die Herderstraße hinweg,
- in Flur 11: westliche Grenze der Herderstraße, südliche Grenze des Flurstücks 1501, 1500, 1616, 1615, östliche Grenze der Flurstücke 1233, 1180, 1181, Nordgrenze der Flurstücke 1181, 1182, 1234, 1183, Verbindung zur südöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 951, Südgrenze der Flurstücke 951, 952, 953, Westgrenze der Flurstücke 953, 1042, 947, 948 und 949 und Verbindungslinie über die Straße Auf dem Sand.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet auf Grundlage des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten (Rahmenplan Spielhallen) der Stadt Hilden. Im Plangebiet sollen Spielhallen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

6 Berichte

6.1 Bericht über die Abwicklung der Straßenbaumaßnahme Hoffeldstraße - ohne SV -

Herr Mittmann informierte über die Dichtheitsprüfung und Straßenbaumaßnahme Hoffeldstraße. Zunächst rief er die politischen Beschlüsse in Erinnerung:

Rat 30.01.2008

§ 14 GemHVO-Unterlagen beschlossen, Mittelfreigabe sollte durch Fachausschuss erfolgen und Baubeschluss

Stadtentwicklungsausschuss 10.06.2009

Mittelfreigabe und Kompromissvorschlag der Verwaltung zum Bauumfang beschlossen

Rat 24.06.2009

Antrag nach § 24 GO der IG Hoffeldstraße abgelehnt und Auftrag an Verwaltung, die Anlieger über § 61 a LWG zu unterrichten

Weiter gab er bekannt, dass die Ausführungsplanung und Ausschreibung im Februar 2010 fertig gestellt worden sei. Es habe sich darauf hin folgende Terminplanung ergeben:

23.02.2010 – Einleitung des Ausschreibungsverfahrens
31.03.2010 – Abgabetermin der Angebote (Submission)
22.04.2010 – Angebotsprüfung abgeschlossen
29.,.04.2010 – Auftragserteilung
31.05.2010 – vertraglicher Baubeginn.

Herr Mittmann führte weiter aus, dass die Verwaltung in Ausführung des Beschlusses vom 24.06.2009 eine Abendinformationsveranstaltung zum Thema Dichtheitsprüfung für die Hauseigentümer am 26.08.2009 durchgeführt habe. Auf den Hinweis einer Anwohnerin, die ein Angebot zur Durchführung der Dichtheitsprüfung vorliegen habe, seien die satzungsrechtlichen Grundlagen erläutert worden, dass an der Grundstücksanschlussleitung, also dem Bereich im öffentlichen Verkehrsraum nur die Stadt tätig werden dürfe. Es wurde zugesagt, dass sich der Sachverständige an der Ausschreibung beteiligen könne.

Im Februar 2010 seien die Angebote von Sachkundigen für die Beurteilung der Inspektionsdaten eingeholt worden und eine beschränkte Ausschreibung für die Inspektion der Leitungen durchgeführt worden. Die Beauftragung der Inspektionsfirma sei am 03.03.2010 erfolgt. Ein entsprechendes Informationsschreiben sei am 04.03.2010 an die Hauseigentümer versandt worden. Die Beauftragung des Ingenieurbüros sei am 08.03.2010 erfolgt. Seit Mitte März erfolge die Kanalinspektion. Die Ergebnisse sollen den Hauseigentümern im Mai zur Verfügung gestellt werden. Durch dieses Verfahren sei sichergestellt, dass defekte Grundstücksanschlussleitungen preisgünstig im Rahmen der Straßenbaumaßnahme ausgeführt werden.

Herr Mittmann erläuterte sodann die gesetzlichen Grundlagen für die Kanalinspektion.

Herr Dr. Haupt bemerkte unter Hinweis auf das Schreiben der BA-Fraktion vom 21.04.2010, dass auch ein Affront gegen die FDP vorliege, weil deren Anfragen nicht beantwortet worden seien. Seitens der FDP-Fraktion werde beantragt und gefordert, dass die Bauarbeiten bis zum Abschluss der Dichtheitsprüfung nach DIN 752 und 1610 eingestellt werden. Des Weiteren solle ein Projektleiter eingesetzt werden, damit die Gespräche zwischen IG und Verwaltung wieder auf eine sachliche Grundlage gestellt werden. Hierbei könne es sich auch um einen Mitarbeiter des Tiefbauamtes handeln.

Herr Danscheidt stellte fest, diese Intention sei mit dem vorgesehenen Verwaltungsverfahren sichergestellt. Es würde hier lediglich die Dichtheitsprüfung der Grundstücksanschlussleitung im Straßenraum durchgeführt. Auf den Privatgrundstücken werde die Stadt nicht tätig. Dies sei auch für die Durchführung der Straßenbaumaßnahme nicht erforderlich.

Herr Reffgen verwies auf Widersprüche im Schriftverkehr mit der IG und dem Sachstandsbericht von Herrn Mittmann. Da die Kanalinspektion nach § 61 a LWG noch nicht abgeschlossen sei, hätte das Ergebnis nicht in der Ausschreibung berücksichtigt werden können.

Herr Dr. Haupt ergänzte, die TV-Inspektion sei keine gültige Prüfmethode.

Herr Mittmann antwortete, in der Ausschreibung seien selbstverständlich Erfahrungswerte des Tiefbauamtes aufgenommen worden. Die Rechnungsstellung erfolge nach tatsächlich angefallenen Arbeiten.

Zur technischen Ausführung der Dichtheitsprüfung führte er aus, dass die DIN 1986-30 unterschiedliche Verfahren benenne. Neben der Prüfung der Dichtheit mittels Luft- oder Wasserdruck sei auch die TV-Inspektion eine zulässige Grundlage. Hierbei handele es sich um ein anerkanntes Verfahren, das nicht nur in Hilden sondern auch von anderen Städten durchgeführt werde. Bei den Dichtheitsprüfungen mittels Luft- oder Wasserdruck werde im Anschluss sogar noch eine TV-Inspektion erforderlich, um die Schadensstelle zu finden.

Ihm sei aus dem Schriftverkehr bekannt, dass der Sachverständige der IG eine andere Meinung vertrete und diese werde auch akzeptiert. Das von der Stadt gewählte zulässige Verfahren führe jedoch kostengünstiger und schneller zum Erfolg.

Herr Schulte wies auf die Veröffentlichungen des Landes zu der Thematik hin, wonach immer Druckproben erforderlich seien. Er sehe eine Gefahr im vorgesehenen Ablauf.

Herr Mittmann ergänzte, die Auswertung erfolge von einem Sachverständigen in ca. 15 Minuten je Anschluss. Dieser Umfang sei bereits aus den Kosten für die Maßnahme von 15.000 € ersichtlich. Der Auftrag sei an einen qualifizierten, zugelassenen Sachverständigen erteilt worden. Das Verfahren selbst stehe nicht mehr zur Diskussion. Es bestehe jedoch auch weiterhin Gesprächsbereitschaft seitens der Mitarbeiter des Tiefbauamtes, wenn die Hauseigentümer Fragen zur Untersuchung des Anschlusses haben.

Auf Antrag der BA-Fraktion wurde die Sitzung von 18:50 Uhr bis 19:00 Uhr unterbrochen.

Herr Mittmann fügte seinen bisherigen Ausführungen noch den Hinweis hinzu, dass bei einem Beschluss, den Baubeginn zu verschieben, eine Schadensersatzpflicht eintrete.

Weiter wurde das Antwortschreiben vom 26.03.2010 an Herr Dr. Haupt zur Anfrage der FDP-Fraktion vorgelegt. Herr Danscheidt sagte eine erneute Zustellung an die FDP-Fraktion und die BA-Fraktion zu, da diese das Schreiben nicht erhalten haben.

Herr Reffgen und Herr Dr. Haupt stellten sodann für die FDP-Fraktion und die BA-Fraktion folgenden Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mindestens zwei Wochen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme die Eigentümer der Hoffeldstraße nachvollziehbar über das Ergebnis der Kanal-TV-Befahrung zu unterrichten.

Herr Dr. Haupt stellte für die FDP-Fraktion einen weiteren Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt einen Projektleiter einzusetzen, der in der Lage ist, eine konstruktive, vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Bürger/innen der Hoffeldstraße zu gewährleisten.

Herr Mittmann fragte nochmals nach, ob es sich bei dem Projektleiter um einen städt. Mitarbeiter handeln könne. Für die Aufgabe würde er dann den Bauleiter für die Straßenbaumaßnahme einsetzen, der lediglich für das Fachgebiet Dichtheitsprüfung einen weiteren Fachmann zuziehen müsste.

Dies wurde von Herrn Dr. Haupt bestätigt.

Die Vorsitzende rief nunmehr zur Abstimmung über die Anträge auf.

Gemeinsamer Antrag FDP-Fraktion und BA-Fraktion

Die Verwaltung wird beauftragt, mindestens zwei Wochen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme die Eigentümer der Hoffeldstraße nachvollziehbar über das Ergebnis der Kanal-TV-Befahrung zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig bei 2 Enthaltungen beschlossen

CDU-Fraktion:	ja
SPD-Fraktion:	ja
FDP-Fraktion:	ja
BA-Fraktion:	ja

Fraktion Bündnis90/Die Grünen: Enth.
dUH-Fraktion: ja

Antrag der FDP-Fraktion

Die Verwaltung wird beauftragt einen Projektleiter einzusetzen, der in der Lage ist, eine konstruktive, vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Bürger/innen der Hoffeldstraße zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

CDU-Fraktion:	ja
SPD-Fraktion:	nein
FDP-Fraktion:	ja
BA-Fraktion:	ja
Fraktion Bündnis90/Die Grünen:	nein
dUH-Fraktion:	nein

Ende der Sitzung: 19:45 Uhr

Birgit Alkenings
Vorsitzende

Gisela Bosbach
Schriftführer/in

Gesehen:

Horst Thiele
Bürgermeister