

Niederschrift

**über die 12. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses am Mittwoch, 11.01.2006 um 17:00 Uhr, im
Bürgersaal des Bürgerhauses**

Anwesend waren:

I. die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses

a) aus dem Rat

1. RM Hans-Heinrich Helikum,
2. RM Achim Kleuser bis 17.30 Uhr,
3. RM Ute-Lucia Krall,
4. RM Norbert Schreier,
5. RM Jürgen Spelter,
6. RM Angelika Urban,
7. RM Heinz-Georg Wingartz,
8. RM Reinhard Zenker ab 17.30 Uhr f. Achim Kleuser,
9. RM Birgit Alkenings,
10. RM Anabela Barata,
11. RM Manfred Böhm,
12. RM Marie-Liesel Donner,
13. RM Dagmar Hebestreit,
14. RM Jürgen Scholz,
15. RM Claudia Schnatenberg,
16. RM Susanne Vogel,
17. RM Horst Welke;

b) sachkundige Bürger

1. Werner Buddenberg,
2. Klaus Cohausz f. Wolfgang Frey,
3. Franz-Dieter Schnitzler;

beratendes Mitglied

c) Günter Pohlmann;

II. die Mitglieder des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses

a) aus dem Rat

1. Dr. Ralf Bommermann f. Hans-Heinrich Helikum bis TOP 3,
2. Susanne Brandenburg f. Heinz-Georg Wingartz bis TOP 3;
3. Peter Hanke f. Jürgen Spelter bis TOP 3,
4. Reinhard Zenker f. Ute-Lucia Krall bis TOP 3,

b) beratende Mitglieder

1. Horst Kochmann bis TOP 3,
2. Rudi Joseph bis TOP 3,
3. Ellen Reitz bis TOP 3,

III. vorübergehende Berater

1. Herr Nagel (Behindertenbeirat)
2. Herr Aberspach (Seniorenbeirat)
3. Herr Lehnerdt (Unternehmensberatung BBE)
4. Herr Peter (Unternehmensberatung BBE)

IV. von der Verwaltung

1. Beig. Danscheidt bis TOP 3,
2. Beig. Rech,
3. Frau Bosbach, Amtsleiterin IV/60, zugl. als Schriftführerin,
4. Herr Trapp, stellv. Amtsleiter IV/60,
5. Herr Stuhlträger, Amtsleiter IV/61,
6. Herr Groll, stellv. Amtsleiter IV/61,
7. Frau Reimann, IV/61,
8. Herr Mittmann, Amtsleiter IV/66,
9. Herr Witek, Amtsleiter I/14,
10. Herr Kurowsky, Amtsleiter I/23, bis TOP 3,
11. Frau Heise, Verwaltungsangestellte;

Tagesordnung:

Eröffnung der Sitzung

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 1 | Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen | |
| 2 | Entgegennahme von Anfragen und Anträgen | |
| 3 | Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2005 der Stadt Hil-
den; hier: Beschluss des Konzeptes als verbindliche Leitlinie bei
Standortentscheidungen | WP 04-09 SV 61/091 |
| 4 | Anträge | |
| 4.1 | Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gerreshei-
mer Straße; hier: Antrag der Fraktion Bürgeraktion vom
14.12.2005 und Antrag der Fraktion Bürgeraktion vom 7.3.2006 | WP 04-09 SV 61/090 |
| 5 | Bau- und Planungsangelegenheiten | |

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 5.1 | Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (Januar 2006) | WP 04-09 SV 61/087 |
| 5.2 | Bebauungsplan Nr. 14 B für den Bereich Am Kronengarten / Kirchhofstraße / Heiligenstraße; hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage; 2. Beschluss als Satzung | WP 04-09 SV 61/089 |
| 5.3 | Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Hilden; hier: Grundsatzbeschluss | WP 04-09 SV 61/088 |
| 5.4 | Mobilfunkanlage Gerresheimer Straße 2-4; hier: Standortzulässigkeit und Gesundheitsgefahren | WP 04-09 SV 60/035 |
| 5.5 | Bebauungsplan Nr 95 für den Bereich Walder Straße (Margarethenhof); hier: Einrichtung eines Einzelhandelsgeschäftes mit Waren aller Art einschl. Lebensmittel und frei verkäuflichen Arzneimitteln (ALDI) - ohne SV | |

Zum Tagesordnungspunkt 3 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2005 der Stadt Hilden - SV 61/091 - wird der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss eingeladen.

Eröffnung der Sitzung

Um 17.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende die Sitzung im Saal des Bürgerhauses und begrüßte die Ausschussmitglieder, die Vertreter der Verwaltung und die Presse, sowie die erschienenen Bürgerinnen und Bürger. Ferner begrüßte er die Ausschussmitglieder des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses zum Tagesordnungspunkt 3. In die Begrüßung schloss er Herrn Nagel (Behindertenbeirat) sowie Herrn Aberspach (Seniorenbeirat) sowie die beiden Vertreter der Unternehmensberatung BBE, Herrn Lehnerdt und Herrn Peter ein.

Herr Helikum verwies auf den zusätzlichen TOP 5e und erklärte, aufgrund des Schreibens der Bürgeraktion vom 26.12.2005 sei dieser Punkt noch kurzfristig in die Tagesordnung aufgenommen worden. Jedoch werde dies künftig nur noch unter Einhaltung der Frist von 21 Tagen berücksichtigt.

Der Vorsitzende stellte sodann die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Der Tagesordnungspunkt 4 sei als Änderungsantrag gedacht gewesen, erklärte Frau Schnatenberg und zog den Antrag zurück.

Da keine weiteren Änderungswünsche und Einwände gegen die Tagesordnung erfolgten, wurde wie folgt beraten und beschlossen:

1 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen

Herr Mittmann: Kreisverkehr / Hofstraße

Herr Mittmann erläuterte, Gestaltung und Kosten für die Mittelinsel des Kreisverkehrs würden seitens der CiV übernommen bzw. getragen. Die Entwurfspläne für die Grünbereichsgestaltung seien von der CiV freigegeben worden. Die Landschaftsplaner hätten einen hochwertigen Entwurf gewählt, welcher ein Edelstahlbord in 50cm Höhe vorsehe. Die gesamte Fläche werde mit einer Taxusbepflanzung versehen.

2 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

Frau Barata: Baurechl. Aufstellungsbeschluss -Standort Eschenbach- Anfrage.

Frau Barata erkundigte sich nach dem Baurecht im Bereich -Möbelhaus Eschenbach- und wollte wissen, ob ein Aufstellungsbeschluss erforderlich werde.

Herr Stuhlträger erklärte, der Flächennutzungsplan sehe in diesem Bereich eine MK-Ausweisung vor. Darüber hinaus handele es sich um eine Altlast-Verdachtsfläche. Die Beurteilung habe nach § 34 zu erfolgen. Nach dem Einzelhandels-Konzept gehöre dieser Bereich nicht zum Innenstadt-Zentrum.

Herr Trapp ergänzte, eine bereits erteilte Genehmigung zur baulichen Erweiterung sei kürzlich bis Ende 2007 verlängert worden.

3 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2005 der Stadt Hilden; hier: Beschluss des Konzeptes als verbindliche Leitlinie bei Standortentscheidungen

WP 04-09 SV 61/091

Auf die Frage von Herrn Welke, ob die Kaufkraftbilanz für die Stadt Hilden im Zusammenhang zu sehen sei mit der Umsatzkaufkraftrelation, bezog Herr Lehnerdt im Zusammenhang mit der von Herrn Welke ins Gespräch gebrachten Lebensmittelunterversorgung in bestimmten Stadtteilen Stellung. Bezüglich des Nahversorgungsaspektes gäbe es eine andere Zielformulierung, heißt, Struktur und Verteilung müssten passen. Beispielsweise müsse einer Negativ-Bilanz von 0.86 % gezielt dezentral gegengesteuert werden.

Herr Kochmann bemängelte, bereits das Intek-Gutachten von 1999 halte fest, dass der Hildener Osten unterversorgt sei, weil der Standort HIT zum Zentrum gezählt habe. Das BBE-Gutachten weise den Standort Richrather Straße / Lehmkuhler Weg als geeigneten Lebensmittelstandort aus, berücksichtige allerdings nicht das Altlastproblem. Für bemerkenswert halte er, dass bei der gutachterlichen Stellungnahme der BBE in Bezug auf das Krupp-Gelände die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Rahmen einer gutachterlichen Ausnahmeregelung ermöglicht werden sollte.

Zur Systematik des Gutachtens hielt Frau Alkenings fest, die Deckung des Angebotes sei über Flächen ermittelt worden. Grund hierfür sei vermutlich, dass Umsatzzahlen nicht erhältlich seien. Sie vermisse eine Aussage zur Auswirkung von Wochenmärkten.

Auf diese Wortbeiträge führte Herr Lehnerdt aus:

1. Etwa vorhandene Altlasten seien nicht Thema des Versorgungsgutachtens.

2. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels komme im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung nur dann in Betracht, wenn dieser nachweislich nicht zentrenrelevante Auswirkungen habe bzw. kein besserer Standort zur Verfügung stehe.
3. Zum Thema Umsatzzahlen habe man auf sekundäre Statistiken bezüglich Umsatzerzielung zurückgegriffen. Über Vermutungssätze seien Umsatzzahlen in der Gesamtbilanz berücksichtigt worden.
4. Wochenmärkte hätten eine Ergänzungsfunktion und stellten nur eine geringfügige Konkurrenz zu Frischemärkten dar.

Frau Schnatenberg hielt zusammenfassend fest, das Gutachten sei als verbindliche Leitlinie nicht brauchbar.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach gemeinsamer Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2005 der Stadt Hilden (Stand: 15.12.2005) als verbindliche Leitlinie für die Einzelhandelentwicklung in Hilden.

Nach kurzer weiterer Aussprache ließ der Vorsitzende getrennt über den Beschlussvorschlag abstimmen:

Abstimmungs-Ergebnis:

WIWO = einstimmig
StEA = 17 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen

4 Anträge

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 4.1 | Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gerresheimer Straße; hier: Antrag der Fraktion Bürgeraktion vom 14.12.2005 und Antrag der Fraktion Bürgeraktion vom 7.3.2006 | WP 04-09 SV 61/090 |
|-----|---|--------------------|
-

Wurde zurückgestellt

5 Bau- und Planungsangelegenheiten

Herr Schnitzler hielt die Bauleitplanverfahren 14A + 14B für nicht vordringlich. Er bat insofern um getrennte Abstimmung.

Hierauf ließ der Vorsitzende über den Antrag von Herrn Schnitzler wie folgt abstimmen:

Mit 2 Nein-Stimmen und 16 Ja-Stimmen sprach sich der Stadtentwicklungsausschuss für eine vordringliche Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens 14A + 14B aus.

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über den Stand der Bauleitplanverfahren der Stadt Hilden zur Kenntnis.

Im Jahr 2006 sollen folgende Bauleitplan-Verfahren von der Stadtverwaltung mit Vorrang bearbeitet werden:

- 17. Änderung des FNP für den Bereich Bahnhof Hilden/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
- Bebauungsplan Nr. 14B für den Bereich Am Kronengarten/Kirchhofstr./Heiligenstr.
- Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung, für den Bereich Forststr./Düsseldorfer Str.
- Bebauungsplan Nr. 106, 3. Änderung, für den Bereich Stockshausstr./Auf dem Sand
- Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung, für den Bereich Herderstr.
- Bebauungsplan Nr. 165 A für den Bereich Kirchhofstr./Walder Str./Krankenhaus
- Bebauungsplan Nr. 228 für den Bereich Bahnhof Hilden/Eisenbahntrasse/(alte)Ellerstraße
- Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung für den Bereich Walder Str./Max-Volmer-Str./Kalstert/Grenzstr.
- Bebauungsplan Nr. 231, 2. Änderung für den Bereich Max-Volmer-Str./Kalstert/Qiagenstr.
- Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Str./Augustastr./Hoffeldstr.
- Bebauungsplan Nr. 247 für den Bereich Düsseldorfer Str./Walter-Wiederhold-Str.
- Bebauungsplan Nr. 251 für den Bereich In den Hesseln

sowie die noch aufzustellenden Bauleitplanverfahren:

- Bebauungsplan Nr. 14A, 2. vereinf. Änderung für den Bereich Mittelstr./Am Kronengarten
- Bebauungsplan Nr. 38B (inkl. 43. Änderung des FNP) für den Bereich Südfriedhof/Zur Bredharter Heide/Krabbenburg

und die

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans“

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

An der Beratung und Beschlussfassung nahm Frau Schnatenberg nicht teil.

Herr Welke bemängelte, dass in den Unterlagen eine Aussage zur Lenkung des Fußgängerverkehrs in der Straße Am Kronengarten fehle.

Hierauf gab Herr Mittmann bekannt, die Vorentwurfsplanung für die Erschließungsanlage Kronengarten laufe. Zielrichtung sei, den Fußgängerverkehr zu ordnen und die Straße insgesamt zu attraktivieren. Die § 10 Unterlagen würden zu gegebener Zeit vorgestellt.

Herr Danscheidt ergänzte, der Investor beteilige die Stadt in allen Verfahrensschritten. Im Übrigen habe man über Vertragsregelungen die Möglichkeit, die Präsentation von Fassadenabwicklungen im Stadtentwicklungsausschuss sicher zu stellen.

Auf die Frage von Herrn Pohlmann ob Verzögerungen aus den Umlegungsverfahren zu erwarten seien, verwies Herr Stuhlträger auf den nicht öffentlichen Teil.

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

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

1.1 Schreiben des Staatlichen Umweltamtes vom 12.12.2005 und 09.09.2005

Der Anregung, dass Diskotheken und Tanzlokale ausgeschlossen werden, wird gefolgt. Die Festsetzung Nr. 1.1 sowie die Begründung zum Bebauungsplan in Punkt 4.2 werden geändert bzw. ergänzt.

Die Informationen über das Grundwasser wurden in den Umweltbericht unter Punkt 5.2.5 eingearbeitet.

Die Überrechnung des Kanalnetzes hatte zum Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den darin festgelegten Baugrenzen direkt keine Auswirkungen auf das RW-Kanalnetz verursacht. Aus hydraulischen und baulichen Gründen wird im Zusammenhang mit einem geplanten Straßenausbau „Am Kronengarten“ ein Austausch der Regenwasserkäule vorgenommen. Durch entsprechende geringfügige Vergrößerungen der Rohrdurchmesser und Einbau einer Drosselstrecke im Kreuzungsbereich Heiligenstraße können rechnerisch festgestellte Engpässe im weiteren Netzverlauf behoben werden. Den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren wird gefolgt.

1.2 Schreiben des Landesbetriebes Straßen.NRW vom 15.11.2005 und 09.08.2005

Die Anregung aus dem Schreiben vom 15.11.2005 wird zur Kenntnis genommen. Die Finanzierung der verkehrstechnischen Maßnahmen - ausgelöst durch das Bauvorhaben - werden die Stadt Hilden bzw. der Investor tragen.

Wie im Schreiben vom 09.08.2005 angeregt, wurde inzwischen die Mikrosimulation durchgeführt. Die Untersuchung bestätigt die Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten der Stadt Hilden. In den Spitzenzeiten wird in der Prognose mit der derzeitigen Signalplanung nur die Qualitätsstufe F

(Überlastung) für die Fahrtrichtung Nord erreicht. Der Gutachter stellt folgende Schwachstellen fest, die sich auf den Knotenpunkt Kirchhofstraße/ Am Kronengarten auswirken: An der Parkhauseinfahrt bildet sich ein Rückstau, da die Einfahrt mit nur einer Schranke und Fahrbahn nicht leistungsfähig ist. Dieser wirkt sich dann auf den Knotenpunkt aus und beeinträchtigt den Verkehrsablauf in der Kirchhofstraße. Zudem wird auch der Knotenpunkt Berliner Straße/ Hochdahler Straße betroffen, da der Rückstau bis in diesen Knotenpunkt wirkt. Um auch in den Spitzenzeiten zumindest die Qualitätsstufe D (stabiler Verkehrszu-

stand) für den Knotenpunkt Kirchhofstraße/ Am Kronengarten zu erreichen - und damit auch die weiteren benachbarten Knotenpunkte zu entlasten-, schlägt der Gutachter folgendes vor: Die Einrichtung einer zweistreifigen Parkhauseinfahrt mit zwei Abfertigungsanlagen. Zudem sollen die vorhandenen Freigabezeitreserven von 2 Sekunden am Knoten Kirchhofstraße/ Am Kronengarten zu Gunsten der Zufahrt Am Kronengarten genutzt werden und zusätzlich sollen zu Gunsten dieser Zufahrt noch 2 Sekunden zu Lasten der Fahrtrichtung Süd aufgestockt werden. Mit diesen Maßnahmen, die von der Stadt Hilden bei Verwirklichung des Vorhabens veranlasst werden, kann das Niveau der Qualitätsstufe D gehalten werden. Die Begründung wird in Punkt 4.8 hinsichtlich dieser Ergebnisse ergänzt. Zur weiteren Verbesserung des Knotenpunktes schlägt der Gutachter außerdem eine verkehrsabhängige Signalsteuerung vor. Hier muss eine Kostenprüfung erfolgen, um eine Entscheidung zu treffen.

1.3 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden vom 13.11.2005:

Punkt 1:

Wie schon in der Abhandlung zur Sitzungsvorlage Nr. 61/069 dargestellt, wurde sich Seitens des Stadtmarketings um eine Einzelhandelsansiedlung am Warringtonplatz bisher vergeblich bemüht. Im Gegensatz zum Projekt am Kronengarten, welches auf einem städtischen Grundstück entwickelt wird, handelt es sich am Warringtonplatz um einen privaten Eigentümer der nach seinen wirtschaftlichen Vorstellungen handelt, so dass die Stadt keinerlei Handhabe hat, die Ansiedlung zu forcieren.

Inwieweit eine Schließfachanlage innerhalb eines der Einzelhandelsgeschäfte untergebracht werden kann wird beizeiten geprüft, da es das Einverständnis der Geschäftsinhaber voraussetzt. Es ist allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Punkt 2:

Die hydrodynamische Überrechnung des Kanalnetzes hatte zum Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den darin festgelegten Baugrenzen direkt keine Auswirkungen auf das RW-Kanalnetz verursacht. D.h. der Austausch der Regenwasserkanäle bringt eine Verbesserung des allgemeinen Zustandes ist aber nicht bedingt durch die Planung, so dass es auch keinen Grund gibt, das Plangebiet auszuweiten.

Auch die Einbeziehung der Kirchhofstraße in das Plangebiet würde an den Untersuchungsergebnissen der Immissionsschutzgutachten nichts ändern. Die Auswirkungen des Verkehrs auf das Plangebiet werden auf jeden Fall berücksichtigt.

Punkt 3:

Da diese Anregung keine Neuerungen zu der Anregung vom 12.08.2005 enthält, wird auf die Abhandlung zur Sitzungsvorlage Nr. 61/069 Punkt 3 verwiesen. Hier wird ausreichend dargestellt, warum bei der Planung die Flächen des „Jueck“ zugunsten des Einzelhandelsvorhabens genutzt werden.

Punkt 4:

Auch hier kann nur nochmals auf die Abhandlung zur Sitzungsvorlage Nr. 61/069 (Punkt 4) und das erstellte Gutachten verwiesen werden.

1.4 Schreiben von Gertrud Kreitz-Zweifel, Gertrud Kreitz, Susanne Kreitz-Sandberg vom 13.11.2005

Die geschlossene Ausführung der Parkhaus- und Spindelfassade nach Süden bzw. Westen, also in Richtung der Häuser und Gärten der Grundstücke an der Heiligenstraße, ist durch die Textliche Festsetzung Nr. 9.5 gewährleistet, so dass hier auch eine rechtliche Sicherheit durch den Bebauungsplan geschaffen wird. Auch die Fassadenbegrünung ist in der Planzeichnung festgesetzt und damit verbindlich.

1.5 Schreiben von Dr. Susanne Kreitz-Sandberg (ohne Datum)

Der Anregung folgend, wird die Baulinie im hinteren Bereich des Gebäudes in eine Baugrenze umgewandelt, Spielraum für eventuelle Erweiterungen gelassen und mit der Textli-

chen Festsetzung Nr. 3. die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Bau eines Wintergartens die Baugrenze zu überschreiten.

Der Bau von Garagen und Stellplätzen im Bereich des Gartens ist möglich, da diese sowie auch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen werden. Laut der Festsetzung Nr. 4.3 müssen nur 80% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche begrünt sein, so dass auf der verbleibenden Fläche Stellplätze und Garagen untergebracht werden können. Für die Erschließung ist im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen. Die weitergehende Sicherung durch eine Baulast sowie die Eintragung des Rechtes in das Grundbuch ist allerdings Sache des Umlegungsverfahrens.

Die geschlossene Ausführung der Parkhaus- und Spindelfassade nach Süden bzw. Westen, also in Richtung der Häuser und Gärten der Grundstücke an der Heiligenstraße, ist durch die Textliche Festsetzung Nr. 9.5 gewährleistet, so dass hier auch eine rechtliche Sicherheit durch den Bebauungsplan geschaffen wird. Auch die Fassadenbegrünung ist in der Planzeichnung festgesetzt und damit verbindlich.

1.6 Schreiben von Hanneliese Kreitz-Eickhorn vom 09.10.2005

Da es sich bei der Heiligenstraße um eine Anliegerstraße mit verkehrsberuhigenden Einbauten handelt und bei der Kirchhofstraße um eine Hauptverkehrsachse, ist davon auszugehen, dass der Verkehr hauptsächlich über die Kirchhofstraße abgewickelt wird. Auch das Lärmschutzgutachten geht nur von einer Erhöhung der Lärmbelastung auf der Heiligenstraße von 1,2 dB(A) aus. Von den Fahrradständern wird kein „Lärm“ ausgehen, da lediglich Geräusche durch Konversation entstehen können. Zudem werden diese Ständer auch nicht sehr hoch frequentiert werden, da sie hinter dem Gebäude liegen.

Um die Störung durch die Be- und Entlüftungsanlage weiter einzuschränken, wird der Standort um 5 m nach Osten verschoben, eine Einhausung textlich festgesetzt und der Schalleistungspegel in Festsetzung 9.8 um weitere 5 dB(A) begrenzt.

Die Entstehung einer ungünstigen Thermik ist nicht sehr wahrscheinlich, da der angesprochene Bereich durch die umliegende Bebauung und den Baumbestand im Süden relativ windgeschützt liegt.

Auch von einer vermehrten Einsichtnahme in ihren Garten ist nicht auszugehen, da das Parkdeck durch eine 0,90 m hohe Brüstung geschützt ist und nicht wahrscheinlich ist, dass die Parkenden sich Richtung Brüstung bewegen um dort hinüber in die Gärten zu schauen. Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass es sich bei der Wohnlage um eine absolute Innenstadtlage handelt, in der die Änderung der Bebauung und Nutzung zu Gunsten der Cityfunktion als natürliche Entwicklung einer funktionierenden Innenstadt zu sehen ist. Die durch die Stärkung der City entstehenden Einschränkungen der bisher innenstadtypischen Wohnsituation (niedrige Bebauung, große Hausgärten, wenig Lärm) sind laut der maßgebenden Gesetzgebung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 14 B sind daher als so genannte Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Grundstückes Heiligenstraße 21 zu betrachten, so dass kein finanzieller Ausgleich notwendig ist.

1.7 Schreiben von Vera Mylord und Johannes Buse vom 21.11.2005

In dem Anschreiben wird im letzten Abschnitt geschrieben, dass seitens der Verwaltung behauptet wurde, die Klima-, Be- und Entlüftungsanlage würde sich in den Betrachtungen des Lärmschutzgutachtens an der „Am Kronengarten“ zugewandten Seite befinden. Dieses wurde seitens der Verwaltung nie behauptet, noch entspricht es den Tatsachen. Auch im Gutachten ist der Standort in der Nähe der Spindel vorgesehen. Um die Störung durch die Be- und Entlüftungsanlage weiter einzuschränken, wird der Standort um 5 m nach Osten verschoben, eine Einhausung textlich festgesetzt und der Schalleistungspegel in Festsetzung 9.8 um weitere 5 dB(A) begrenzt.

Das als Anlage beigefügte Schreiben vom 04.11.2005 wurde damals im Zuge des Umlegungsverfahrens erstmals verfasst und nun als Anregung zum Bebauungsplan ergänzt. Dadurch gibt es in dem Schreiben viele Passagen, die für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant sind und auf die daher im Zuge dieser Abhandlung nicht eingegangen wird.

Zu diesen Passagen hat der Umlegungsausschuss allerdings mit einem gesonderten Schreiben geantwortet.

Zu folgenden das Bebauungsplanverfahren betreffenden Passagen des Schreibens wird Stellung genommen:

Seite 1, letzter Absatz: Dass die Lagerhalle nicht mehr nutzbar ist, wird in der Umlegung dahingehend berücksichtigt, dass der Mietausfall entschädigt wird. Alternativ könnte die Lagerhalle aber auch unter Absprache mit den Nachbarn über die Heiligenstraße 17 angefahren werden, da dieses Grundstück auch heute schon, allerdings aus Richtung Osten, überfahren wird. Dieses Überfahrtsrecht ist Sache der beteiligten Grundstückseigentümer und wird im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Seite 2, 2. Absatz: Die durch die beschriebenen Bauten ausgelösten Abstandsflächen auf dem betroffenen Grundstück werden durch Baulasten gedeckt, die auch an die Grundstückbesitzer in der Umlegung entschädigt werden sollen.

Seite 2, ab Absatz 6 bis Seite 3, Absatz 2: Im Bebauungsplan Nr. 14 A ist der Bereich des Hinterhauses als nichtüberbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Der Bestandsschutz des Hinterhauses bezieht sich nur auf die Nutzung als Gewerbe, da es keine genehmigte Änderung für die Wohnnutzung gibt. Dagegen wurde für den Bau des Parkhauses eine Baugenehmigung erteilt.

Die nicht ordnungsgemäße Bekanntmachung der Widmung aus dem Jahre 1973 der Parkplatzfläche bzw. der Fläche über die das Grundstück durch das Parkhaus erschlossen wird, hat für die Grundstückseigentümer des Hauses Heiligenstraße Nr. 19 bisher keine Nachteile gebracht, im Gegenteil. Auch wenn eine ordnungsgemäße Bekanntmachung der Widmung erfolgt wäre, würde nun aus planerischen Gründen die Entwidmung der Fläche erfolgen, wie das jetzt der auch der Fall ist.

Seite 3, vorletzter Absatz: Von der Tatsache, dass die Spindel gebaut werden soll und dem Standort, wurden die Umlegungsbeteiligten frühzeitig informiert, und zwar zu dem Zeitpunkt, als der städtebauliche Entwurf am 8.12.2004 auch dem Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt wurde.

Am 21.07.2004 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, um in die Entwurfsphase einzutreten. Die Umlegung wurde zu diesem Zeitpunkt angeordnet und erst später eingeleitet.

Seite 4, 2. Absatz: Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass es sich bei der Wohnlage um eine absolute Innenstadtlage handelt, in der die Änderung der Bebauung und Nutzung zu Gunsten der Cityfunktion als natürliche Entwicklung einer funktionierenden Innenstadt zu sehen ist. Die durch die Stärkung der City entstehenden Einschränkungen der bisher innenstadtuntypischen Wohnsituation (niedrige Bebauung, große Hausgärten, wenig Lärm) sind laut der maßgebenden Gesetzgebung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 14 B sind daher als sogenannte Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Grundstückes Heiligenstraße 19 zu betrachten.

Seite 5, vorletzter und erster Abschnitt letzter Absatz: Tatsächlich ist es das Bestreben der Stadt, sich mit den umliegenden Eigentümern einvernehmlich zu einigen. Die Ausweisung eines Kerngebietes hätte zwar auch Abstandsflächen ausgelöst, wenn auch geringere. Allerdings könnte durch die Festsetzung einer Baulinie verhindert werden, dass Abstandsflächen entstünden. Diese Baulinie städtebaulich zu begründen wäre möglich. Bezüglich des Artikels 14 des Grundgesetzes wird nochmals auf die bereits oben erwähnte Inhalts- und Schrankenbestimmung hingewiesen.

Seite 6 Mitte und drittletzter Absatz bis Seite 7, 2. Absatz: In der Argumentation wird von der irrtümlichen Annahme ausgegangen, dass das Hinterhaus als Bauland zu sehen ist. Es hat allerdings „nur“ Bestandsschutz und dieser gilt „nur“ für eine gewerbliche Nutzung. So ist die Ausweisung des neuen Baufensters für Wohnbauland natürlich eine Aufwertung des Grundstückes. Eine Wohnnutzung an dieser Stelle ist nicht abwegig, da alle umliegenden Wände, die nur im Norden und Osten liegen, geschlossen werden und die Belästigung ge-

ring gehalten wird. Im Süden des Baufensters befinden sich große Hausgärten, die erhalten bleiben

Seite 12 bis 13, 1. Absatz: In der Schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Lärmpegel des Bereiches vor der umhausten Anlieferungszone untersucht. Es wird von 5 LKW-Anfahrten am Tag ausgegangen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der entstehende Lärm die Vorgaben der Richtlinien einhält. Zudem befand sich bis vor kurzem das Lager von Schnatenberg in diesem Bereich. Auch dieses Lager erzeugte Zulieferverkehr der inzwischen wegfiel.

Die Wahrscheinlichkeit, dass jeder in den Garten schaut ist relativ gering, da der Fahrer eines Autos in einer runden Auffahrt auf die Fahrbahn achten muss, aber auch eventuelle Mitfahrer haben durch die Bewegung des Autos kaum Gelegenheit im steilen Winkel nach Unten zu schauen.

Der Eingriff in die bestehenden Grünflächen im Plangebiet ist minimal. Natürlich ist durch die Fällung der Fichten vorübergehend der Blick auf das Gebäude im Norden freigegeben, dieses wird allerdings durch die festgesetzte Fassadenbegrünung mit der Zeit wieder kompensiert. Und natürlich wird die Belastung auf dem Grundstück zunehmen, aber im Rahmen der gesetzlich zulässigen Werte. Das Wohnen im Zentrum einer Stadt hat viele Vorteile, aber es hat den Nachteil, dass es in der Regel durch eine dichte Bebauung mit geringem Grünflächenanteil und einer hohen Lärm- und Verkehrsbelastung gekennzeichnet ist. Die Ausweisung des Baufensters im Osten des Grundstückes bietet allerdings die Chance auf dem Grundstück zwischen den Baufenstern im Westen und Osten einen Erholungs- und Ruheort zu schaffen, indem diese zurzeit fast vollständig versiegelte Fläche entsiegelt und begrünt würde.

Da die Gebäude an der Heiligenstraße von der Neuplanung nur geringfügig betroffen sind und bisher auch noch nicht abzusehen ist, wann die Planung umgesetzt wird, ist diese als Kündigungsgrund nicht schlüssig.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Kronengarten/ Kirchhofstraße kann laut einer gutachterlich durchgeführten Mikrosimulation durch verschiedene Maßnahmen so aufgefangen werden, dass auch in den Spitzenzeiten zumindest ein stabiler Verkehrszustand erreicht wird.

Bezügliches des Bedarfes an den vorgesehenen Einzelhandelsgeschäften: Es geht ja gerade darum, dass die Hildener Bürger nicht nach Düsseldorf oder Langenfeld fahren müssen um ihren Bedarf zu decken. Wer z.B. nach Düsseldorf fährt um Elektroartikel zu kaufen, wird dort auch noch andere Einkäufe tätigen. Dies geht zulasten des Hildener Einzelhandels. Je weniger Käufer Hilden hat umso mehr hochwertige Geschäfte werden schließen müssen und die Innenstadt verödet. Das ist nicht im Interesse der Stadtentwicklung

2. den Bebauungsplan Nr. 14 B gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der zzt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Kronengarten in der Hildener Innenstadt und umfasst die Flurstücke 130, 132, 406, 492, 496, 500, 507, 508, 532, 536, 555, 569, 571, 861, 862, 1061, 1063, 1064, 1065, 1066 und 1067, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 22.12.2005 zugrunde.“

In Vertretung

(Thiele)

1. Beigeordneter

Abstimmungsergebnis:

Mit 16 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen mehrheitlich beschlossen

5.3 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Hilden;
hier: Grundsatzbeschluss

WP 04-09 SV 61/088

Nach kurzer Diskussion unter Beteiligung von Frau Alkenings, Frau Schnatenberg, Herrn Welke, Herrn Schnitzler, Herrn Buddenberg, Herrn Groll, Herrn Pohlmann und Herrn Rech nahm der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden Beschlussvorschlag zur Kenntnis:

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden stimmt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss *vorbehaltlich der Haushaltsplanberatungen* der Absicht der Verwaltung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des in der Sitzungsvorlage erläuterten Zeitplanes zu. Er beauftragt die Verwaltung mit den hierzu erforderlichen Vorarbeiten.

Zur Deckung der daraus entstehenden externen Planungskosten stellt der Rat im Haushaltsjahr 2006 75.000,- € bereit, für das Haushaltsjahr 2007 werden Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von weiteren 75.000,- € vorgesehen.“

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

5.4 Mobilfunkanlage Gerresheimer Straße 2-4; hier: Standortzulässigkeit und Gesundheitsgefahren

WP 04-09 SV 60/035

Im Anschluss an die Beschlussfassung bat Frau Alkenings, dass der Bürgermeister sich beim Kreis Mettmann dafür einsetzen möge, die Kartengrundlagen mit bestehenden Standorten kontinuierlich zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss und der Rat der Stadt Hilden nimmt die schriftliche Anfrage von Herrn Dr. (H) Dr. (H) M. Jacob, Nove-Mesto-Platz 3c, Hilden, vom 18.10.2005 zum Mobilfunksemdemast in Hilden, Gerresheimer Str. 2-4 sowie die erfolgte Antwort der Verwaltung vom 21.12.2005 zur Kenntnis.“

Ergänzung in der Sitzung des Rates 1.03.2006:

Die Verwaltung wird gebeten, dem Stadtentwicklungsausschuss das Mobilfunkkonzept der Stadt Attendorn vorzulegen.“

5.5 Bebauungsplan Nr 95 für den Bereich Walder Straße (Margarethenhof); hier: Einrichtung eines Einzelhandelsgeschäftes mit Waren aller Art einschl. Lebensmittel und frei verkäuflichen Arzneimitteln (ALDI) - ohne SV

Eingangs erläuterte Herr Rech, der Bauantrag werde verwaltungsseitig unter Berücksichtigung aller rechtlichen Vorgaben erarbeitet. Er machte deutlich, dass die Grundsatzentscheidung zur Ansiedlung von ALDI durch den Stadtentwicklungsausschuss zu treffen sei. Falls also das Verfahren aufgehalten oder verhindert werden sollten, bedürfe es eines Aufstellungsbeschlusses. In diesem Zusammenhang verwies er auf die verwaltungsseitig bereits mehrfach getätigten Ausführungen; bei einer angedachten WA- oder Grünausweisung gerate man möglicherweise in die Entschädigungspflicht. Das Prüfungsergebnis werde durch die Verwaltung zur gegebenen Zeit zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Sodann berichtete Herr Trapp, der Bauantrag ALDI sei Ende 2005 eingegangen und allen Fraktionen inhaltlich zur Kenntnis gegeben worden. Anhand von Planungsgrundlagen erläuterte Herr Trapp den Grundriss und stellte die Befreiungserfordernisse von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 dar. Sowohl das Grüngutachten wie auch das zusätzliche Verkehrsgutachten seien in Auftrag gegeben.

Herr Buddenberg dankte für die Informationen. Er bestätigte, bei einer etwaigen Verhinderungsabsicht hätte es der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedurft. Hinsichtlich der Befreiungserfordernisse und der unterschiedlichen Positionen zur Fussgängerquerung Walder Straße bitte er zu gegebener Zeit um weitere Informationen.

Herr Rech gab bekannt, am 20.01.2006 finde ein gemeinsamer Termin mit der Oberen Bauaufsicht zum Thema „Befreiungstatbestände“ statt. In diesem Zusammenhang verwies Herr Rech auf die gutachterliche Stellungnahme der Kanzlei Lenz + Johlen. Wegen der unterschiedlichen Auffassungen hinsichtlich der Vollverampelung bedürfe es eines erneuten Gutachtens. Das Büro Dr. Brenner sei mit einer hiermit verbundenen Mikrosimulation beauftragt.

Herr Stuhlträger stellte sodann die unterschiedlichen Auffassungen im Zusammenhang mit der Anbindung und der Verampelung dar.

Nach kurze weiterer Diskussion wurde die Berichterstattung beendet.

Ende der Sitzung: 19:25 Uhr

Vorsitzende

Schriftführer/in

Gesehen:

Horst Thiele
Bürgermeister