

Der Bürgermeister

Hilden, den 07.01.2009
AZ.: IV/61.1 - 14B-01 - Bp



Hilden

61/264

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 14B, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich Am Kronengarten / Heiligenstraße
Abhandlung der Anregungen
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Zuständigkeit	
Stadtentwicklungsausschuss	04.02.2009	Vorberatung	
Rat der Stadt Hilden	01.04.2009	Entscheidung	

Ergebnisse aus der/den Vorberatung/en:	Sitzung am:	TOP	Ergebnis
Stadtentwicklungsausschuss	04.02.2009	7.5	mehrheitlich beschlossen
Rat der Stadt Hilden	01.04.2009	4.1	

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die vorgebrachten Anregungen wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 06.01.2009

Die Betriebszeiten des Parkhauses hängen mit den Betriebszeiten der Einzelhandelsgeschäfte der Hildener Innenstadt zusammen. Eine generelle Begrenzung der Betriebszeit auf die Zeit zwischen 07.00 Uhr und 21.00 Uhr ist daher nicht sinnvoll, die Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich auch nicht möglich. Es wird ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass bei einer Betriebszeit von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr die gesetzlich zulässigen Lärmobergrenzen des Parkhausbetriebes eingehalten werden, für eine längere Betriebszeit durch den Betreiber jedoch Nachweise zu erbringen sind, dass während der Betriebszeit die gesetzlich zulässigen Lärmpegel nicht überschritten werden.

Durch eine zusätzliche Textliche Festsetzung werden im MK 3 ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen ermöglicht, wie in der Begründung zum Offenlageplan bereits dargelegt.

Für eine offene Großgarage sind an der Südfassade Öffnungen von maximal 10% der Fläche erforderlich. Im Rahmen der Offenlage wurde ein Entwurf vorgelegt, der diese Öffnungen darstellt. Sie sollen in Form von senkrechten Schlitzen in einer Breite von je 30cm über die gesamte Südfassade verteilt werden. Diese Lüftungsschlitze werden durch eine Ergänzung des Lärmgutachtens als unschädlich beurteilt. Es wird jedoch ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass in dem an das WA angrenzenden Bereich des Parkhauses lediglich die für eine ausreichende Durchlüftung zwingend erforderlichen Öffnungen geschaffen werden sollen und hierfür ein Lüftungsgutachten vorzulegen ist.

1.2 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2008
Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden, vom 05.01.2009

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 14B war die Zielsetzung verbunden, die Gestaltung der Straße Am Kronengarten aufzuwerten und funktionale Verbesserungen zu erzielen. Es sollten Parkplätze in relevanter Anzahl erhalten und Einzelhandelnutzungen integriert werden. Diese Ziele werden auch mit der vorliegenden Änderungsplanung verfolgt.

Die Aufwertung der Straße Am Kronengarten wird insbesondere durch die neu anzuliegenden Einzelhandelsstandorte auf der Südseite der Straße erreicht. Dennoch bleibt die Funktion als Anlieferstraße für Geschäfte der Mittelstraße und Anfahrt eines großen Parkhauses erhalten, so dass eine grundsätzliche Umgestaltung und Umnutzung des Straßenraumes beispielsweise in Form einer Fußgängerzone nicht möglich ist. Jedoch ist anzunehmen, dass die vorgesehene anschließende Neuplanung der Verkehrsfläche den Bedürfnissen nicht-motorisierter Verkehrsteilnehmer sowie den gestalterischen Belangen stärker Rechnung tragen wird, als dies heute der Fall ist. Die Straßenbegrenzungslinien wurden bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 14B festgelegt. Die Straßenplanung in Bezug auf die Zonierung und Gestaltung der Straße ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens und in einem Bebauungsplanverfahren generell auch nicht möglich.

1.4 Schreiben des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs, Ortsgruppe Hilden vom 01.12.2008
Zusätzlich zu den Fahrradabstellanlagen im Bereich der Spindel werden vor dem Geschäfts- und Parkhaus ca. 17 weitere stabile Fahrradstellplätze eingerichtet. Hiermit soll den Bedürfnissen der radfahrenden Kundschaft Rechnung getragen werden.

1.5 Schreiben des Herrn Dr. Ulrich Freyn vom 09.12.2008

Bisher war im Bebauungsplanverfahren eine komplett geschlossene Südfassade des Parkhauses vorgesehen, um einen größtmöglichen Lärmschutz für die angrenzenden Wohngebiete zu ermöglichen. Da durch den Lärmgutachter jedoch eine rechtlich unzulässige Beeinträchtigung durch die im Rahmen der Offenlage vorgelegte Neufassung des Entwurfes mit Fassadenöffnungen von 10% der Fläche ausgeschlossen wurde, kann von einer völlig geschlossenen Fassade abgesehen werden.

Jedoch soll dem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner des direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes nach Immissionsschutz in einem erhöhten Maße Rechnung getragen werden. Daher sollen in dem an das Allgemeine Wohngebiet (WA) angrenzenden Bereich des Parkhauses lediglich die für eine ausreichende Durchlüftung zwingend erforderlichen Öffnungen geschaffen werden. Der vorgelegte Entwurf ist in diesem Bereich entsprechend anzupassen. Ein entsprechendes Lüftungsgutachten ist mit dem Baugenehmigungsantrag vorzulegen. Dies wird als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.6 Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

2. den Bebauungsplan Nr. 14B, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich Am Kronengarten/ Heiligenstraße gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zzt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) 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 492, 496, 500, 507, 532, 536, 555, 571, 1061, 1064, 1065 und 1066, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 20.01.2009 zugrunde.“

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer	120101	Bezeichnung	Verkehrsflächen und Brücken
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:	Nein		
Haushaltsjahr:			

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €	
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:				
Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €	
Finanzierung:				
Vermerk Kämmerer:				
Ggfl. notwendige Haushaltsmittel werden im kommenden Haushaltsplan etatisiert. gesehen Klausgrete				

Infolge der höheren Verkehrsbelastung insbesondere des Knotenpunktes Am Kronengarten/ Kirchhofstraße sind Änderungen der Signalschaltungen erforderlich. Die Kosten hierfür trägt die Stadt Hilden. Der Abschluss eines Vertrages mit dem Landesbetrieb Straße ist erforderlich.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 14B, 1. Änderung für den Bereich Am Kronengarten/ Heiligenstraße soll am Standort des heutigen Parkhauses Am Kronengarten die planerische und rechtliche Grundlage für den Bau eines neuen Geschäfts- und Parkhauses schaffen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanes wurde vom 25.11.2008 bis einschließlich 05.01.2009 durchgeführt und vom 26.11.2008 bis zum 05.01.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es wurden einige Anregungen vorgebracht, aufgrund derer Änderungen in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung vorgenommen wurden. Die Änderungen machen aus Sicht der Verwaltung keine erneute Offenlage erforderlich. Die schriftlichen Änderungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die Änderungen in der Planzeichnung gegenüber dem Offenlageplan sind in den Anlagen zur Sitzungsvorlage gekennzeichnet.

Die Anregungen aus der Bürgeranhörung wurden bereits im Beschluss zur Offenlegung durch den Stadtentwicklungsausschuss abgewogen und werden nun abschließend durch den Rat abgewogen:

Obwohl im vereinfachten Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes keine Bürgeranhörung erforderlich ist, wurde eine Bürgeranhörung durchgeführt. Wesentliche Problemlagen sahen die Bürgerinnen und Bürger in der durch das Vorhaben verursachten Steigerung des Verkehrs in den ans Plangebiet angrenzenden Straßen sowie in der im Entwurf geplanten Geschosshöhe, die etwa ein Geschoss über der des vorhandenen Parkhauses liegt. Ferner wurde moniert, dass im vorliegenden Entwurf die Fahrradabstellanlagen alle südlich des Parkhauses im Bereich der Spindelrampe vorgesehen sind, und nicht im Bereich der Straße, wie im Ursprungsbebauungsplan.

Das Protokoll aus der Bürgeranhörung liegt dieser Sitzungsvorlage bei.

Die durch die Neuplanung veränderte Verkehrs- und Lärmentwicklung wurde durch Gutachten geprüft. Die Vorschläge der Gutachter für die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden in den Entwurf übertragen. Für die Verkehrsentwicklung ist insbesondere zu erwähnen, dass der zusätzliche Kfz-Verkehr durch das Vorhaben der 1. Änderungsplanung im Verhältnis zu den im Bebauungsplan Nr. 14B angestrebten Nutzungen durch die entstehenden Verbundeffekte der beiden Lebensmittelmärkte abnimmt.

In Bezug auf die Geschosshöhe des Geschäfts- und Parkhauses wird seitens der Verwaltung kein Spielraum gesehen, da zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Planung die vorgesehenen Geschossflächen erforderlich sind und sich der zusätzliche Bau von Park-Tiefgeschossen als zu problembehaftet und kostspielig herausgestellt hat.

Die Verschattungsproblematik wurde mithilfe eines Zeichenprogramms für alle Jahreszeiten und verschiedene Tageszeiten untersucht. Die Ergebnisse ließen trotz des zusätzlichen Geschosses keine problematische Verschattung erkennen. Sie wurden während der Offenlage mit ausgelegt.

Die Problematik der Fahrradabstellanlagen wurde mit dem Investor diskutiert. Zusätzlich zu den Fahrradabstellanlagen im Bereich der Spindel werden vor dem Geschäfts- und Parkhaus mindestens 17 weitere stabile Fahrradstellplätze eingerichtet. Hiermit soll den Bedürfnissen der radfahrenden Kundschaft Rechnung getragen werden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund des geringen Umfangs der Änderungen zum Bebauungsplan abgesehen. Es wurde jedoch ein verwaltungsinternes Screening durchgeführt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Auch von der formalen Umweltprüfung und vom Umweltbericht wurde abgesehen, da die Umweltprüfung bereits mit dem Bebauungsplan 14B abgehandelt wurde und sich keine grundlegenden Änderungen ergeben. Die Umweltbelange wurden jedoch an die veränderte Planung angepasst in der Begründung dargestellt.

Sollte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden, kann er im April 2009 Rechtskraft erlangen.

Bisher war im Bebauungsplanverfahren eine komplett geschlossene Südfassade des Parkhauses vorgesehen, um einen größtmöglichen Lärmschutz für die angrenzenden Wohngebiete zu ermöglichen. Während der Offenlage wurde jedoch angeregt, an der Südfassade Öffnungen von maximal 10% der Fläche zur Durchlüftung zuzulassen, um eine bauliche Ausführung als offene Großgarage zu ermöglichen, was in Bezug auf die Lärmemissionen grundsätzlich durch das am 15.08.2008 vorgelegte Lärmgutachten auch zulässig ist. Es wurde ein entsprechender Entwurf vorgelegt, bei dem die Südfassade durch vertikal verlaufende Schlitze von 30cm Breite in jeweils 3m Abstand geöffnet wird, um die erforderliche Durchlüftung zu ermöglichen. Hierfür wurde ebenfalls eine Ergänzung des Lärmgutachtens vorgelegt, durch welches die Fassadenöffnungen als unschädlich beurteilt werden. Da durch den Lärmgutachter eine rechtlich unzulässige Beeinträchtigung durch die im Rahmen der Offenlage vorgelegte Neufassung des Entwurfes mit Fassadenöffnungen von 10% der Fläche ausgeschlossen wurde, kann von einer völlig geschlossenen Fassade abgesehen werden.

Jedoch soll dem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner des direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes nach Immissionsschutz in einem erhöhten Maße Rechnung getragen werden. Daher sollen in dem an das Allgemeine Wohngebiet (WA) angrenzenden Bereich des Parkhauses lediglich die für eine ausreichende Durchlüftung zwingend erforderlichen Öffnungen geschaffen werden. Der vorgelegte Entwurf ist in diesem Bereich entsprechend anzupassen. Dies wird als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Offenlageplan wurde bei den Angaben zur Gelände- und Gebäudehöhe von Werten über der Bezugsfläche „Normalhöhennull“ ausgegangen. In Hilden werden jedoch die Höhen über der Bezugsfläche „Normalnull“ gemessen. Der Begriff wurde daher im Plan und in den Textlichen Festsetzungen redaktionell berichtigt.

Die Straße Am Kronengarten liegt nicht im Bereich der Werbegestaltungssatzung der Stadt Hilden, grenzt aber an den durch sie betroffenen Bereich an. Ziel des Bebauungsplanes ist unter anderem, eine gestalterische Verbesserung in der Straße Am Kronengarten zu erreichen und die Straße besser in den Innenstadtbereich zu integrieren. Dies soll u.a. durch die in den Neubau integrierten Ladengeschäfte erreicht werden. Im Rahmen der Beteiligung während der Offenlage wurde durch das zuständige Fachamt eine Anregung gemacht, die Inhalte der Werbegestaltungssatzung hier im Bebauungsplangebiet aufzunehmen. Daher wird im Bebauungsplan eine Textliche Festsetzung aufgenommen, dass im Plangebiet eine Gestaltung analog den Vorschriften der Werbegestaltungssatzung erreicht werden soll.

Der Rat der Stadt Hilden hat am 17.12.2008 beschlossen:

"Grundsätzlich ist immer - auch in Fällen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB - die Überleitung in ein normales Verfahren vorzusehen. In begründeten Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn der Stadtentwicklungsausschuss in öffentlicher Sitzung die Anwendung des vereinfachten Verfahrens beschlossen hat."

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.06.2007 für den Bebauungsplan 14B, 1. vereinfachte Änderung die Durchführung eines vereinfachten Aufstellungsverfahrens beschlossen.

Gez. G. Scheib