

Der Bürgermeister

Hilden, den 09.02.2009

AZ.: IV-61.1-73A-04 FE



Hilden

WP 04-09 SV 61/269

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 73A, 4. beschleunigte Änderung für den Bereich
Berliner Straße/Am Rathaus;
Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2009			
Rat der Stadt Hilden	01.04.2009			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 28.01.2009

hier: *Untere Wasserbehörde*

Es wird angeregt, dass die baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 5 m zur Böschungsoberkante und nicht nur zur Ufermauer der Itter aufweisen. Ansonsten bestehen keine Bedenken.

Hierauf ist einzuwenden, dass dieser Forderung bereits Rechnung getragen ist, d. h. auch zur Böschungsoberkante ist ein Abstand von mindestens 5 m gewahrt.

hier: *Untere Immissionsschutzbehörde*

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Diese Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

hier: *Untere Bodenschutzbehörde*

Es wird mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Flächen liegen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Damit liegen für den Geltungsbereich keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor. Es wird jedoch festgestellt, dass nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann ein Altstandort für den westlichen Bereich des Plangebietes vorliegt. Da der Standort bislang nicht untersucht worden ist, sei unklar, ob Belastungen vorhanden sind und ob von der Fläche Gefahren ausgehen. Daher wird eine entsprechende Kennzeichnung bzw. ein entsprechender textlicher Hinweis im Bebauungsplan angeregt.

Das Grundstück war im Anschluss der gewerblichen Nutzung Ende der 60er/Anfang der 70er Jahre mit einem Verwaltungsgebäude bebaut, das vor kurzem abgerissen wurde. Hierbei sind keine Auffälligkeiten aufgetreten

Da der Boden im fraglichen Bereich bis 3 m Tiefe ausgetauscht worden ist, ist nach Auffassung der Stadt Hilden keine verbleibende Gefährdung gegeben; eine entsprechende Kennzeichnung wird nicht als erforderlich angesehen. Jedoch wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist.

hier: *Kreisgesundheitsamt*

Die Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes setzt sich mit den Lärmimmissionen auseinander. Bemängelt wird insbesondere, dass der Textteil des erstellten Schallgutachtens die Schallsituation nicht ausreichend darstellt, da er dort auch Überschreitung von über 20 dB(A) tags und bis 25 dB(A) nachts als „Überschreitungen von > 10 dB(A)“ zusammenfasst. Dies gelte auch für die Begründung zum Bebauungsplanentwurf, die die Ausführungen des Gutachtens weitgehend übernehme.

Weiterhin wird der textliche Hinweis bzgl. der Ausrichtung von Schlaf- und Aufenthaltsräume zu von der Berliner Straße angewandten Seite als unzureichend angesehen und ange-regt, die entsprechende Ausrichtung als textliche Festsetzung verbindlich vorzuschreiben. Weitere Einwände richten sich gegen die textlichen Festsetzungen zu den Lärmschutzbe-reichen, die teilweise inkonsequent wären, soweit man Schlaf- und Aufenthaltsräume zur kritischen Straßenseite hin wirklich verbindlich ausschließen wolle (wie es nach Auffassung des Gesundheitsamtes die Gutachter als notwendig ansehen und auch die Stadt Hilden beabsichtigt hat).

Schließlich wird auch bemängelt, dass die vom Gutachter empfohlenen Schutzmaßnahmen bzgl. des Parkverkehrs der Tiefgarage nicht als verbindliche Festsetzung umgesetzt wur-den.

Hierzu wird entgegnet, dass nach Auffassung der Stadt Hilden das Gutachten gezeigt hat, dass eine Wohnnutzung bei Gewährleistung eines entsprechenden passiven Schallschut-zes möglich ist. Dies bestätigt auch die Stellungnahme des beauftragten Gutachterbüros auf die Einwände des Kreisgesundheitsamtes. Zudem ist festzustellen, dass die Stadt Hil-den keinesfalls verkennt, dass die genannten maximalen Überschreitungen vorliegen. Es ist jedoch nachvollziehbar, dass der Gutachter das Ergebnis im Textteil des Gutachtens aus Darstellungsgründen als „erhebliche Überschreitung“ – welche der Gutachter generell ab einer Überschreitung der Orientierungswerte um 10 dB(a) gegeben sieht – zusammen-gefasst darstellt. Weitere Einzelheiten sind auch ohne Weiteres aus den Karten des An-hanges zum Gutachten zu entnehmen.

Um nicht den Eindruck einer Verschleierung zu erwecken, wird zwar nicht noch einmal das Gutachten dementsprechend geändert; jedoch wird dieser Aspekt in der Begründung noch einmal deutlicher herausgestellt.

Auch den Anregungen bezüglich der Ausrichtung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen als verbindliche textliche Festsetzung wird nicht gefolgt. Mit den vom Schallgutachter empfoh-lenen passiven Schallschutzmaßnahmen ist dem Schutz dieser Wohnbereiche bereits ausreichend Rechnung getragen. Eine verbindliche Festsetzung, welche die Ausrichtung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen zur von der Berliner Straße abgewandten Seite ver-bindlich vorschreibt, ist auch in dieser Form nicht gewollt, da sie in diesem Fall unverhält-nismäßig wirkt. Auch wäre eine solche Festsetzung insbesondere im Vergleich zu der von der Stadt Hilden favorisierten Festsetzung von Lärmschutzbereichen – welche laut Gutach-ten ebenfalls einen hinreichenden Lärmschutz gewährleisten – als nicht das mildere Mittel anzusehen. Daher wird sie lediglich als Empfehlung für eine entsprechende Ausrichtung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen formuliert; soweit dieser Empfehlung nicht nachge-kommen wird, ist durch die vorgeschriebenen Schalldammaße ein ausreichender Schutz gegeben. Somit wird den späteren Bauherrn die Möglichkeit eingeräumt, selbst zu ent-scheiden, wie er bei seinen Bauvorhaben den Schutz der künftigen Bewohner gewährleis-tet.

Die Anregung zu der verbindlichen Festsetzung der im Gutachten auch nur empfohlenen Schutzmaßnahmen bzgl. des Parkverkehrs der Tiefgarage werden aufgegriffen.

hier: *Untere Landschaftsbehörde*

Die Untere Landschaftsbehörde bestätigt die bereits von der Stadt Hilden getroffenen Feststellungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

hier: *Planungsamt*

Das Planungsamt stellt fest, dass der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht. Zwar sei eine Berichtigung des Flächennutzungsplans bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich; dies mache aber eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung nötig, weshalb dieser der Bezirksregierung auf dem Dienstweg vorzulegen ist.

Dieser Feststellung wird zugestimmt. Der Bebauungsplan wurde der Bezirksregierung auf dem Dienstweg zur Vorlage zugeleitet.

1.2 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbands vom 29.01.2009

Der Bergisch-Rheinische Wasserverband wendet sich insbesondere gegen die im Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehene Erhaltungspflicht für die im Böschungsbereich befindlichen Bäume. Er bemängelt insbesondere einen Widerspruch zur Planfeststellung und mögliche Konflikte mit den wasserwirtschaftlichen Überwachungs- und Bewirtschaftungsaufgaben. In diesem Zusammenhang betont der Verband, dass er auch unabhängig von entsprechenden bauplanungsrechtlichen Erhaltungsfestsetzungen zu einer dem Gewässer ökologisch zuträglichen Unterhaltung verpflichtet ist. Zudem bittet der BRW zu überprüfen, ob ein Zugang zum Itterufer über das östliche Grundstück gewährleistet bleibt.

Die Bedenken des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes werden als berechtigt angesehen, weshalb die Bäume im Bereich des Itterufers nicht mehr zum Erhalt festgesetzt werden. Zur Gewährleistung des Zutritts zum Itterufer sagt die Stadt Hilden als heutige Grundstückseigentümerin zu, in einen Kaufvertrag eine entsprechende Dienstbarkeit auf den betroffenen Grundstück zu Gunsten des BRW eintragen zu lassen. Eine Regelung im Bebauungsplan ist hierzu entbehrlich.

1.3 Schreiben der Stadtwerke vom 29.01.2009

Es wird darauf hingewiesen, dass je nach geforderter Vorhalteleistung es notwendig sein könnte, die Niederspannungsleitungen zu verstärken oder eine zusätzliche Transformatorstation aufzustellen und darum gebeten eine Fläche dafür vorzusehen.

Hierzu ist festzustellen, dass bereits eine Fläche für die bestehende Transformatorstation in den öffentlichen Grünflächen vorgesehen ist. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob die vorhandene Raumkapazität ausreicht. Ist speziell für das Bauvorhaben eine Transformatorstation notwendig, ist es Sache des Bauherrn, entsprechend Räume zur Verfügung zu stellen.

1.4 Schreiben des B.U.N.D., Ortsgruppe Hilden vom 30.01.2009

Der B.U.N.D. kritisiert insbesondere, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und befürchtet deshalb, dass die ökologischen Belange nicht ausreichend gewürdigt werden. Bemängelt wird v. a. eine mangelnde Abstimmung der Planung auf den vorhandenen Baumbestand und die ökologischen Erfordernissen der Itter. Damit würden Chancen verspielt, in innenstädtischer Lage qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen. Zudem fehle ein landschaftspflegerischer Begleitplan wie auch Bewertungen und Alternativen zu möglichen Klimaschutzmaßnahmen nicht vorlägen.

Die Bedenken des B.U.N.D werden zu Kenntnis genommen. Ihnen wird jedoch nicht gefolgt. So ist festzustellen, dass es der Stadt Hilden grundsätzlich freisteht, das beschleunigte Verfahren zu wählen, da die Voraussetzungen nach § 13a BauGB vorliegen. Sie wählt

damit ein Verfahren, das der Bundesgesetzgeber eingeführt hat, um den Gemeinden die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher der Innenentwicklung dient, verfahrensmäßig zu erleichtern. Damit soll v. a. die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung gefördert werden, was grundsätzlich unter den Aspekt der Flächensparsamkeit positiver zu werten ist als die Inanspruchnahme von Freiräumen.

Dass die Stadt Hilden kritisch mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens umgeht, zeigt sich bereits darin, dass sie nicht von sämtlichen Vereinfachungen Gebrauch macht. So wurden trotz fehlender Verpflichtung eine vorzeitige Bürgerbeteiligung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Auch wenn es keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren gibt, ist freilich den Umweltbelangen nicht weniger Rechnung zu tragen als im Standardverfahren. Faktisch bedeutet dies, dass Umweltbelange materiell genauso zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen sind wie bei einer förmlichen Umweltprüfung. Dass dies geschehen ist, dokumentiert die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf.

Eine landespflegerischer Begleitplan ist entbehrlich; ebenso eine Prüfung der Alternativen zu möglichen Klimaschutzmaßnahmen. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass mit den vorgeschriebenen KfW-Energiesparhaus-60-Standard in geeigneter Weise dem Klimaschutz Rechnung getragen ist.

1.5 Das Protokoll zur Bürgeranhörung vom 18.12.2008 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 73A, 4. beschleunigte Änderung, gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Berliner Straße, im Westen durch die westliche Grenze der öffentlichen Grünanlage Fußweg Rathaus-Berliner Str. sowie im Süden durch die Südseite der Itter. Davon betroffen sind die Flurstücke 803, 804, 805, 806 und 807 sowie teilweise das Flurstück 801 der Flur 50 der Gemarkung Hilden und die Flurstücke 1720 und 1786 sowie teilweise das Flurstück 1847 der Flur 48 der Gemarkung Hilden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom 13.02.2009 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 13.08.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 A, 4. beschleunigte Änderung, gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 28.08.2008 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Auf Grund seiner Lage und der Größe des Plangebiets erfüllt der Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, welcher im beschleunigten Verfahren ohne formale Umweltprüfung durchgeführt werden kann. Deshalb hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in öffentlicher Sitzung beschlossen, bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von einigen der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten, die der § 13a BauGB bietet, Gebrauch zu machen. Nicht verzichtet wurde auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Der Stadtentwicklungsausschuss hat beschlossen, auch bei diesem Verfahren die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgeranhörung durchzuführen.

Hinzuweisen ist im Zusammenhang mit dem beschleunigten Verfahren auf den Beschluss des Rates der Stadt Hilden vom 17.12.2008. "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."

Zwischenzeitlich wurden die Bürgeranhörung (18.12.2008) wie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (20.12.2008 bis 30.01.2009) durchgeführt. Das Protokoll der Bürgeranhörung wie auch die eingegangenen Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung befinden sich in der Anlage und werden damit dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Rat der Stadt Hilden zur Kenntnis gebracht. Zu Ihnen wird – eine positive Beschlussfassung vorausgesetzt – entsprechend des Beschlusstextes Stellung genommen. Soweit von den beteiligten Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert wurde, wurde auf Beifügung der Schreiben in den Anlagen dieser Sitzungsvorlage sowie auf eine explizite Aufführung im Beschlussvorschlag verzichtet.

Zur Anregung des Kreises Mettmann (Kreisgesundheitsamt) wurde der beauftragte Lärmgutachter um Stellungnahme gebeten, die der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt ist und im Internet als Ergänzung des erstellten Gutachtens veröffentlicht wird.

Nachdem die oben angesprochenen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, steht als nächster Schritt die Offenlage an. Soweit diese mit der vorliegenden Sitzungsvorlage beschlossen wird, könnte sie im Zeitraum April/Mai 2009 erfolgen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hinsichtlich den inhaltlichen Erwägungen, welche dem Bebauungsplan zu Grunde liegen auf die beigefügte Begründung zum Entwurf verwiesen.

gez. G. Scheib