

Der Bürgermeister

Hilden, den 02.09.2005

AZ.: IV/61.1-Hol



Hilden

WP 04-09 SV 61/069

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 14 B für den Bereich Am Kronengarten /
Heiligenstraße/ Kirchhofstraße**

hier: 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses

2. Anordnung der Umlegung für das Grundstück Heiligenstraße 23

3. Abhandlung der Anregungen der Behörden und der sonstigen

Träger der öffentlichen Belange

4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	07.09.2005			
Rat der Stadt Hilden	28.09.2005			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. *Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 B vom 21.07.2004 wird gemäß § 2*

Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung dahingehend geändert, dass in das Plangebiet auch das Grundstück Heiligenstraße 23 mit der Katasterbezeichnung Flurstück 130 in Flur 49 der Gemarkung Hilden einbezogen wird.

2. *Gemäß § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in seiner derzeit gültigen Fassung ordnet die Stadt Hilden auch für das Grundstück Heiligenstraße 23 mit der Katasterbezeichnung Flurstück 130 in Flur 49 der Gemarkung Hilden die Umlegung an.*

3. Die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

- 3.1 Schreiben der Rheinbahn vom 06.07.2005

Die Information bezüglich der mittleren Gehwegentfernung von ca. 250 m zur Haltestelle und den dort verkehrenden Buslinien wird zur Kenntnis genommen.

- 3.2 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 14.07.2005

Der Hinweis, dass es sich bei der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom um Stichleitungen handelt, wird in die Begründung aufgenommen. Sollte sich durch die Neuansiedlung der Verbrauchermärkte die Notwendigkeit einer neuen Transformatorenstation ergeben, ist diese innerhalb des Gebäudes des Verursachers unterzubringen. Auch dieses wird der Begründung hinzugefügt.

- 3.3 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 12.07.2005

Den vorgebrachten Hinweisen wird gefolgt. D.h. zu den Themen Vergnügungsstätten und Sex-Shops wurde die Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.

- 3.4 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW vom 09.08.2005

Die angenommene Erhöhung der Verkehrsbelastung ist mit 1.000 Kfz/Tag im Rahmen der normalen prognostizierten Verkehrserhöhung für die nächsten Jahre zu sehen und damit nicht als erheblich einzustufen. Die von der Stadt erstellte Untersuchung bezüglich der Verkehrsqualität an dem Knotenpunkt ist eine anerkannte Möglichkeit, die Belastung zu ermitteln. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt zwar stärker belastet wird, aber mit der Änderung der Signalisierung noch immer eine Verkehrsqualität der Stufe D erreicht wird, welche noch als stabil bewertet wird.

Um dem Landesbetrieb Straßenbau die Möglichkeit zu geben, die Signalisierung der benachbarten Knotenpunkte an der Kirchhofstraße an die voraussichtliche Verkehrsbelastung anzupassen, wird bis zum Baugenehmigungsverfahren die angeregte mikroskopische Simulation durchgeführt.

- 3.5 Schreiben des Kreises Mettmann vom 09.08.2005

- Untere Landschaftsbehörde:

Wie angeregt, wird die Landschaftsbehörde nach 5 Jahren von dem Ergebnis des Monitoring unterrichtet.

- Untere Bodenschutzbehörde:

Der beschriebene Altstandort mit der Key-Fläche Nr. 40587 wird wie angeregt in die Planzeichnung, die Hinweise und auch in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

- Kreisgesundheitsamt:

In der Schalltechnischen Untersuchung wird vorgeschlagen die Schlaf- und Kinderzimmer von der Kirchhofstraße und der Straße Am Kronengarten abgewandt anzuordnen. Dieses war bereits als Textlicher Hinweise im Bebauungsplan aufgeführt.

Um in dem östlichen Planbereich auch das III-geschossige hintere Gebäude im WA zu schützen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass hier passiver Lärmschutz notwendig ist, falls die Gebäude im Eckbereich Kronengarten, Kirchhofstraße noch nicht errichtet wurden. Damit wird der Anregung des Kreisgesundheitsamtes gefolgt.

3.6 Schreiben des Museums- und Heimatvereins Hilden E.V. vom 11.08.2005

Punkt 1:

Bei einer künftigen Bebauung an der Kirchhofstraße wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Anpassung an das angrenzende denkmalgeschützte Gebäude geregelt.

Grundlage hierfür ist der § 9 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes NRW, wonach es „der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wer Baudenkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.“

Punkt 2:

Eine Verschiebung des Neubaubereiches nach Osten bei Beibehaltung der vorgesehenen Verkaufsfläche ist nicht möglich, da sie auch die Verschiebung der Spindel voraussetzt, die wiederum nicht möglich ist, weil durch die Spindel auch das oberste Parkdeck angefahren werden muss, dass aus statischen Gründen (Unterbauung durch das Karstadt-Lager) nicht auf der gesamten Gebäudelänge errichtet werden kann. Da die Stadt sehr gezielt die Ansiedlung eines Elektromarktes unterstützt - um hier eine Versorgungslücke zu schließen - muss eine Mindestgröße der Verkaufsfläche gewährleistet werden. Zudem spricht auch gegen eine Verschiebung der Spindel, dass der Einfahrtsbereich zum Parkhaus, der mit den Geschäftseingängen und dem Parkhausaufgang zusammen liegt, aus städtebaulichen Gründen gegenüber des Einganges der angedachten Durchgangsmöglichkeit zur Mittelstraße angeordnet wurde.

Punkt 3:

Laut des städtischen Tiefbau- und Grünflächenamtes ist es sehr wahrscheinlich, dass der Baum mit einer entsprechenden Beschneidung zu erhalten ist, da es sich um eine Platane handelt, die durch eine solche Maßnahme nicht nachhaltig geschädigt wird.

Die textliche Festsetzung bezüglich der Rücksichtnahme auf die benachbarten Bäume während der Bauphase hat insofern eine Wirkung, da die geplante Baumaßnahme innerhalb des Plangebietes stattfindet. Der grundsätzliche Schutz der Bäume ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 A gewährleistet.

3.7 Schreiben des BUND vom 12.08.2005

Punkt 1:

Um die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes am Warringtonplatz wurde sich in den vergangenen Jahren immer wieder vergeblich bemüht, so dass die Stadt einen alternativen Standort anbieten muss, um die innerstädtische Versorgungslücke im Elektrobereich zu schließen und damit die Innenstadt zu stärken und konkurrenzfähig zu halten. Zudem wird durch die Ansiedlung der Einzelhandelsgeschäfte (Anlass für die Neubau- und Umgestaltungsmaßnahmen) der „Hinterhof“ der Mittelstraße, die Straße „Am Kronengarten“, attraktiver gestaltet. Die geplante Anzahl der Stellplätze des Parkhauses „Am Kronengarten“ rechtfertigt sich schon durch die hinzu kommenden Geschäfte, die jeweils eine hohe KFZ-Frequenz mit sich bringen.

Der Anregung bezüglich der Ablagemöglichkeiten für Einkäufe kann nicht entsprochen wer-

den, da sich vor einigen Jahren gezeigt hat, dass die Bereitstellung von Schließfächern nicht funktioniert. Die damals am Warringtonplatz aufgestellten Fächer wurden von den Nutzern nicht wieder freigegeben, so dass sehr schnell alle Fächer belegt waren.

Punkt 2:

Die hydrodynamische Berechnung hatte zum Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den darin festgelegten Baugrenzen direkt keine Auswirkungen auf das RW-Kanalnetz verursacht. Allerdings sollte aus hydraulischen und baulichen Gründen im Zusammenhang mit einem geplanten Straßenausbau „Am Kronengarten“ ein Austausch der Regenwasserkanäle vorgenommen werden, insbesondere auch deshalb, weil eine Haltung durch das im Straßenbereich befindliche Lager der Firma Karstadt verläuft und hierdurch ein nicht einschätzbares Gefährdungspotential durch Überschwemmung besteht.

Die Versickerung des Niederschlagswassers wird, soweit sie wegen des schon heutigen hohen Versiegelungsgrades überhaupt möglich ist, durch die Textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 geregelt.

Punkt 3:

Eine Verschiebung des Neubaubereiches nach Osten bei Beibehaltung der vorgesehenen Verkaufsfläche ist nicht möglich, da sie auch die Verschiebung der Spindel voraussetzt, die wiederum nicht möglich ist, weil durch die Spindel auch das oberste Parkdeck angefahren werden muss, dass aus statischen Gründen (Unterbauung durch das Karstadt-Lager) nicht auf der gesamten Gebäudelänge errichtet werden kann. Da die Stadt sehr gezielt die Ansiedlung eines Elektromarktes unterstützt - um hier eine Versorgungslücke zu schließen - muss eine Mindestgröße der Verkaufsfläche gewährleistet werden. Zudem spricht auch gegen eine Verschiebung der Spindel, dass der Einfahrtsbereich zum Parkhaus, der mit den Geschäftseingängen und dem Parkhausaufgang zusammen liegt, aus städtebaulichen Gründen gegenüber des Einganges der angedachten Durchgangsmöglichkeit zur Mittelstraße angeordnet wurde.

Punkt 4:

Auch das Thema der Luftqualität ist, obwohl es nicht in der Zuständigkeit der Stadt Hilden liegt, gutachterlich untersucht worden.

Im Zeitraum Mai/ Juni 2005 hat die Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen, eine entsprechende immissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt.

Es ging darum, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartende Zusatzbelastung an Luftschadstoffen zu ermitteln und unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Vorbelastung an Luftschadstoffen zu beurteilen. Dabei erfolgte die Beurteilung der Luftschadstoffemissionen auf der Grundlage der 22. BImSchV.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, „dass keine unzulässigen Immissionen durch Luftschadstoffimmissionen aus Abgasinhaltsstoffen, hervorgerufen durch den Kfz-Verkehr beim geplanten Parkhaus, zu erwarten sind.“ Auch auf die durch die Planung stärker belastete Kirchhofstraße wird es keine Auswirkungen geben, da die dortige Belastung bereits als „Vorbelastung“ in die Berechnungen einging. Es wurden hierfür Werte von Messstandorten in Dormagen und Düsseldorf-Lörick herangezogen, die von vornherein eine höhere Verkehrsbelastung als die Kirchhofstraße aufweisen.

4. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 14 B gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Kronengarten in der Hildener Innenstadt und umfasst die Flurstücke 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 Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 02.09.2005 zugrunde.

Das Ziel der Planung ist, diesen Teil der Innenstadt aufzuwerten und zu diesem Zwecke den Neubau zweier Einzelhandelsbetriebe sowie den Umbau des vorhandenen Parkhauses zu ermöglichen.“

Günter Scheib

Ergänzung des Beschlussvorschlages:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 B vom 21.07.2004 wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung dahingehend geändert, dass in das Plangebiet auch das Grundstück Heiligenstraße 23 mit der Katasterbezeichnung Flurstück 130 in Flur 49 der Gemarkung Hilden einbezogen wird.
2. Gemäß § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in seiner derzeit gültigen Fassung ordnet die Stadt Hilden auch für das Grundstück Heiligenstraße 23 mit der Katasterbezeichnung Flurstück 130 in Flur 49 der Gemarkung Hilden die Umlegung an.
3. Die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:

3.1 ... siehe Beschlussvorschlag unter Punkt 1 ...

4. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 14 B gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

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 Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 02.09.2005 zugrunde.

Das Ziel der Planung ist, diesen Teil der Innenstadt aufzuwerten und zu diesem Zwecke den Neubau zweier Einzelhandelsbetriebe sowie den Umbau des vorhandenen Parkhauses zu ermöglichen.“

(Günter Scheib)

Finanzielle Auswirkungen	Ja
Die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens werden in der Begründung unter Punkt 7. „Kosten und Zeitpunkt der Durchführung“ aufgeführt.	
Finanzierung:	Sichtvermerk Kämmerer

Erläuterungen und Begründungen:

Im Stadtentwicklungsausschuss wurde am 27.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 B beschlossen und am 08.12.2004 dem Entwurf zugestimmt.

Mit diesem Entwurf, den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung, wurden nach Erstellung der diversen Gutachten am 30.06.2005 die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Anregungen werden in dieser Sitzungsvorlage abgehandelt und flossen zum Teil in den Bebauungsplanentwurf und die Begründung ein.

Der Sitzungsvorlage liegt das Protokoll der Bürgeranhörung, die am 27.01.2005 stattfand, bei. Zudem sind in der Anlage die Zusammenfassungen der in den Bebauungsplan eingegangenen Gutachten zu finden.

Sollte im September der Offenlagebeschluss gefasst werden, könnte im Oktober/ November 2005 die Offenlage des Planes durchgeführt werden.

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen

Mit Schreiben vom 31.08.2005 stellen die Eigentümer des Grundstücks Heiligenstraße 23 den in der Anlage beigefügten Antrag, ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14B einbezogen zu werden.

Die Eigentümer streben an, den für das Hintergelände des Grundstücks Heiligenstraße 19 vorgesehenen Weg durch das geplante Parkhaus zu verlängern und auch die Grundstücke Heiligenstraße 21 und 23 für PkW zu erschließen. Hier soll dann die Möglichkeit eröffnet werden, für die vorhandenen Wohngebäude an der Heiligenstraße im rückwärtigen Gartenbereich tatsächlich Stellplätze und Garagen zu errichten.

Bisher sind diese Grundstücke nur über ein ca. 1,5 m breites Geh- und Reitrecht rückwärtig erschlossen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Antrag entsprochen werden.

Da die Eigentümer in ihrem Antrag weitere Punkte ansprechen, soll hierzu kurz Stellung genommen werden.

Im Bebauungsplanentwurf wird bereits festgesetzt, dass das Parkhausgebäude nach Osten und Süden (mit Ausnahme der Durchfahröffnungen nach Süden) zu schließen ist. Die Zufahrtsspindel muss auf der Westseite ebenfalls geschlossen werden. Außerdem sind diese Fassaden – im Bebauungsplanentwurf mit ~ ~ ~ ~ gekennzeichnet – mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen vollständig zu begrünen.

Auf dem Flurstück 1089 („Röttgers Park“) stehen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 14B, jedoch unmittelbar im Grenzbereich mehrere Platanen, die gemäß Bebauungsplan Nr. 14A zum Erhalt festgesetzt sind.

Laut des städtischen Tiefbau- und Grünflächenamtes ist es sehr wahrscheinlich, dass der Baum, der in die geplante Auffahrtsspindel ragt, mit einer entsprechenden Beschneidung zu erhalten ist. Da es sich um eine Platane handelt, wird der Baum durch eine solche Maßnahme nicht nachhaltig geschädigt.

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 14B wird deshalb textlich festgesetzt, dass die Bäume während der Baumaßnahme entsprechend den technischen Regeln zu schützen sind.

Im übrigen wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der Kompensationsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan Nr. 14B verursachten Eingriffe vorschlägt. Auch diese

sind Teil des Bebauungsplanentwurfs.

Da für die Grundstücke im Eckbereich der Heiligenstraße und der Straße Am Kronengarten das Umlegungsverfahren Nr. 40 eingeleitet wurde, sollte das Grundstück Heiligenstraße 23 ebenfalls noch in dieses Umlegungsverfahren einbezogen werden, um die aus dem Bebauungsplan Nr. 14B folgenden rechtlichen Regelungen auch umsetzen zu können.