

Auszug aus der vorläufigen Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.: WP 09-14 SV 61/143
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 236A für den Bereich der Grundstücke Augustastraße 14 bis 24 / Weiterbildungszentrum „Altes Helmholtz“ Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss	

25.04.2012 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 5.4

Herr Pohlmann werde dem zustimmen und bat vor Satzungsbeschluss rechtzeitig um Vorlage der angekündigten Vertragsunterlagen zum Bau der privaten Erschließungsfläche. Dies sagte die Verwaltung zu.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, ließ die Vorsitzende über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:
- 1.1 Schreiben des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 02.03.2012:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die vom Rat der Stadt Hilden beschlossene Entwurfsvariante sieht im rückwärtigen Bereich des Denkmals „Altes Helmholtz“ neben den vorhandenen Gebäuden keine weitere Bebauung vor. Hier ist im Bebauungsplan der Bestand planungsrechtlich gesichert, die weiter östlich anschließenden Flächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Ferner ist östlich der vorhandenen Stellplatzanlage eine private Grünfläche festgesetzt. Somit kann dem Ansinnen des Einsenders entsprochen werden.

- 1.2 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 07.03.2012:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und können weitgehend im Planverfahren Berücksichtigung finden.

Seitens der Stadtwerke wird der geplante Standort der Mülltonnen zum Tag der Abholung neben der Bushaltestelle in Frage gestellt. Im Rahmen des Planverfahrens wurden hierzu mögliche Alternativen geprüft. Zunächst wurde beabsichtigt die Mülltonnen am Tag der Abholung am westlichen Anfang der geplanten Privatstraße zu positionieren, so dass hier auch

kurze Wege für die neuen Bewohner eingehalten werden können. Dies sollte unter der Voraussetzung erfolgen, dass die Müllabfuhr auf das Grundstück des Weiterbildungszentrums fährt. Es konnte jedoch im Rahmen des Planverfahrens festgestellt werden, dass die Müllabfuhr heute und in Zukunft das Grundstück nicht zur Abholung der Mülltonnen befahren wird. Folglich muss ein Standort an der Gerresheimer Straße gefunden werden. Somit wurde geprüft, die Mülltonnen am Tag der Abholung auf den westlichen Stellflächen des Parkplatzes Weiterbildungszentrums unterzubringen. Hierbei werden jedoch Stellplätze des Weiterbildungszentrums in Anspruch genommen, was nicht befürwortet wird. Die Zurücknahme der vorhandenen Grünflächen im Eingangsportal des Gebäudes „Altes Helmholtz“ zur Schaffung einer Stellfläche für Mülltonnen wird ebenfalls nicht favorisiert, da dies zu einer Reduzierung von Grün- bzw. Freiflächen im Vorbereich des Baudenkmals führt. Somit verbleibt unter Würdigung vorgenannter Alternativen nur die benannte Möglichkeit, die Mülltonnen am Tag der Abholung auf der ausreichend großen Gehsteigfläche nördlich der Bushaltestelle zu positionieren.

Die Hinweise in Bezug auf die Versorgung des Plangebietes, die Beleuchtung und weiterer notwendiger privatrechtlicher Regelungen werden zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.03.2012:

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird von der Verschiebung der Nachtzeit gemäß TA-Lärm abgesehen. Es wurde sich mit dem Lärm, welcher aus dem Betrieb des Weiterbildungszentrums resultiert nochmals intensiv unter Einbeziehung des Schallgutachters auseinandergesetzt. Daraufhin wurden in der schalltechnischen Untersuchung einzelne Anpassungen vorgenommen. Ein wesentlicher Aspekt ist, dass das Weiterbildungszentrum im Sinne der TA-Lärm eine Anlage für weitgehend soziale Zwecke darstellt und somit ist diese Nutzung vom Geltungsbereich der TA-Lärm ausgenommen. Zur Bewertung des durch das Weiterbildungszentrum ausgelösten Lärms wird in der schalltechnischen Untersuchung jedoch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm als Orientierung herangezogen. Eine immissionsschutzrechtliche Bindung an die TA-Lärm kann daraus nicht abgeleitet werden. Somit kann für die als Orientierung herangezogenen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ein Abwägungsspielraum unterstellt werden. Wie in dem vorausgegangenen Schallgutachten ersichtlich, ist der Nachtzeitraum lediglich durch mögliche abfahrende PKW nach 22.00 – bis maximal 22.30 Uhr betroffen. Das Weiterbildungszentrum verfügt derzeit über eine Betriebsgenehmigung von 8.00 – 22.00 Uhr. Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen in der Nachtzeit für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 werden für die betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch die Festsetzung von fensterunabhängigen und schall-gedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer kann in der relevanten Zeit zwischen 22.00 und 22.30 Uhr ein ausreichender Schallschutz bei zugleich ausreichender Belüftung bei geschlossenem Fenster sichergestellt werden. Ferner werden im Bebauungsplan weitergehende Festsetzungen zum Lärmschutz aufgenommen, um insgesamt ein tragfähiges Maßnahmenkonzept zur Handhabung der auf die Baugebiete einwirkenden Lärmimmissionen abzubilden.

Untere Bodenschutzbehörde

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt, da nach Recherche der vormaligen Nutzung des betroffenen Grundstücks folgendes festgestellt werden konnte: Im Jahr 1959 wurde eine Grundstücksteilung vorgenommen, welche den rückwärtigen Teil des Grundstücks Hoffeldstraße 21 für die Schullnutzung abtrennte. Es wurde das neue Flurstück Nr. 535 gebildet, welches nachfolgend Teil des Schulhofs war. Die chemische Reinigung, welche Grund für die Eintragung Altlastenverdachtsfläche Nr. 6571/26 Hi im Altlastenkatasters war, wurde erst ab dem Jahr 1962 auf dem Flurstück Nr. 536 aufgenommen. Somit sind die im Geltungsbereich des Plangebietes befindlichen Grundstücke (heutige Flurstücke Nr. 1117, 1142, 1143) nicht durch die gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen worden, folglich kann ein Altlastenverdacht hier nicht bestätigt werden.

Kreisgesundheitsamt

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan sind gemäß Empfehlungen des Schallgutachters die Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen übernommen worden. Somit wird im Schallgutachten

empfohlen, Lärmpegelbereich II als Mindeststandard festzulegen. Darüber hinaus ergeben sich im Plangebiet Anforderungen bis Lärmpegelbereich V, welche im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt sind. Gemäß schalltechnischer Untersuchung lassen sich insbesondere für die rückwärtigen Bereiche der Bestandsbebauung und auch für die neu geplante Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA3 geringere Überschreitungen bzw. auch keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 verzeichnen. Hier ergeben sich Anforderungen unterhalb des Lärmpegelbereiches III (bis Lärmpegelbereich II). Da sich für das Plangebiet gemäß schalltechnischer Untersuchung die lärmintensiveren und lärmärmeren Bereiche zum Teil eindeutig abgrenzen lassen und somit im rückwärtigen Bereich geringere Anforderungen erforderlich sind, wird von einer pauschalen Festsetzung des Lärmpegelbereiches III für das gesamte Plangebiet abgesehen.

Im Bebauungsplan wurden die Festsetzungen zum Immissionsschutz angepasst. Für die Fassaden, an denen nachts Beurteilungspegel von über 50 dB(A) verzeichnet werden, sind fensterunabhängige und schallgedämmte Lüftungsanlagen für Schlafräume und Kinderzimmer gemäß VDI 2719 festgesetzt. Den Anregungen kann somit gefolgt werden.

In den textlichen Festsetzungen wird zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen richtigerweise keine Differenzierung zwischen Bestands- und Neubebauung gemacht. Die im Bebauungsplan vorgesehenen passiven Maßnahmen des Immissionsschutzes gelten folglich grundsätzlich gleichermaßen für die bebauten Bestandsgebiete und das neu geplante Gebiet. Sofern für die Bestandsbebauung eine bauliche Änderung und ein Neubau vorgesehen werden, erfolgt dies unter Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Somit kann sichergestellt werden, dass den allgemeinen Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung getragen wird.

Gemäß vorausgegangener schalltechnischer Untersuchung war die Verschiebung der Nachtruhe gemäß TA-Lärm Nummer 6.4 Abs. 2 vorgeschlagen. Diese Vorgehensweise wird jedoch von der Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht als geeignetes Mittel zur Konfliktlösung beurteilt. Im Bebauungsplan wird von der Verschiebung der Nachtzeit gemäß TA-Lärm abgesehen. Es wurde sich mit dem Lärm, welcher aus dem Betrieb des Weiterbildungszentrums resultiert nochmals intensiv unter Einbeziehung des Schallgutachters auseinandergesetzt. Daraufhin wurden in der schalltechnischen Untersuchung einzelne Anpassungen vorgenommen. Ein wesentlicher Aspekt ist, dass das Weiterbildungszentrum im Sinne der TA-Lärm eine Anlage für weitgehend soziale Zwecke darstellt und somit diese Nutzung vom Geltungsbereich der TA-Lärm ausgenommen ist. Zur Bewertung des durch das Weiterbildungszentrum ausgelösten Lärms wird in der schalltechnischen Untersuchung jedoch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm als Orientierung herangezogen. Eine immissionsschutzrechtliche Bindung an die TA-Lärm kann daraus nicht abgeleitet werden. Somit kann für die als Orientierung herangezogenen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ein Abwägungsspielraum unterstellt werden. Wie in dem vorausgegangenen Schallgutachten ersichtlich, ist der Nachtzeitraum lediglich durch mögliche abfahrende PKW nach 22.00 – bis maximal 22.30 Uhr betroffen. Das Weiterbildungszentrum verfügt derzeit über eine Betriebsgenehmigung von 8.00 – 22.00 Uhr. Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen in der Nachtzeit für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 werden für die betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch die Festsetzung von fensterunabhängigen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer kann in der relevanten Zeit zwischen 22.00 und 22.30 Uhr ein ausreichender Schallschutz bei zugleich ausreichender Belüftung bei geschlossenem Fenster sichergestellt werden. Ferner werden im Bebauungsplan weitergehende Festsetzungen zum Lärmschutz aufgenommen, um insgesamt ein tragfähiges Maßnahmenkonzept zur Handhabung der auf die Baugebiete einwirkenden Lärmimmissionen abzubilden.

Untere Landschaftsbehörde

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Artenschutzbericht erstellt.

Planungsrecht

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben des BUND vom 09.03.2012:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht gefolgt. Zu dem Punkt 1 des Schreibens wird angeführt, dass durch die vorliegende Planung lediglich ein kleiner und untergeordneter Teil der öffentlichen Flächen für die wohnbauliche Entwicklung (private Erschließung) in Anspruch genommen werden soll. Die maßgeblichen Flächen des geplanten Wohngebietes WA3 befinden sich in privatem Besitz. Davon abgesehen wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hilden auch die Aufgabe besitzt, geeigneten Wohnraum für die Hildener Bevölkerung vorzuhalten bzw. bauleitplanerisch zu legitimieren. Die Schaffung von geeignetem Wohnraum ist somit ein öffentliches Interesse, dem die Stadt Hilden durch die Aufstellung von Bebauungsplänen nachkommt. Dabei verfolgt die Stadt Hilden die Maxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, so dass die Entwicklung von integrierten innerstädtischen Flächen Vorrang gegenüber einer weiteren Zersiedelung des Außenbereiches besitzt. Insgesamt wird die Aufstellung des Bebauungsplanes als zielführend angesehen, da das Plangebiet bzw. der rückwärtige Bereich der Bebauung Augustastraße Potenziale für eine Nachverdichtung in Sinne einer Innenentwicklung bietet. Unter Berücksichtigung einer behutsamen Bebauung, welche sich gegenüber der umliegenden Bebauung in Größe und Höhe unterordnet und ca. 6 zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht, kann auch in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und dem Immissionsschutz ein städtebaulich verträgliches und tragfähiges Konzept dargestellt werden.

In Bezug auf den Punkt 2 des Schreibens ist anzuführen, dass die Kosten für die Erstellung der Privatstraße veranlasserbedingt durch die Grundstückseigentümer Augustastraße 14 bis 24 zu tragen sind. Auch sind die Eigentümer für den Unterhalt der Privatstraße verantwortlich. Der Teil der Erschließungsstraße, welcher sich auf städtischem Grundstück befindet, soll im städtischen Eigentum verbleiben. Da die Straße in Gänze jedoch eine private Erschließung darstellt, kann keine Widmung dieser Fläche erfolgen.

Bezugnehmend auf den Punkt 4 des Schreibens ist zunächst zu erläutern, dass das Schreiben zu dem Planstand frühzeitige Beteiligung abgegeben worden ist. Somit handelt es sich um einen frühzeitigen Planstand, zu dem die betroffenen Fachbehörden aufgefordert wurden, im Rahmen ihres Aufgabenbereiches Stellungnahmen abzugeben. Ferner wird ausgeführt, dass zu dem frühzeitigen Planungsstand bereits ein ausgearbeiteter Bebauungsplanentwurf einschl. zeichnerischer und textlicher Festsetzungen, eine Begründung sowie ein Umweltbericht zum Bebauungsplan vorlagen. Darüber hinaus lag bereits eine schalltechnische Untersuchung vor. In dem Umweltbericht wurden zum frühzeitigen Planungsstand Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern getroffen. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wurden, wie in Begründung und Umweltbericht verwiesen, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Artenschutzbericht angefertigt. Entsprechende Hinweise zum Vorkommen planungsrelevanter Arten aus vorausgegangener Untersuchungen / Verfahren wurden bei der Erstellung vorgenannter Berichte berücksichtigt. Hierzu wurde insbesondere das Grünflächenamt der Stadt Hilden und die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann einbezogen. Im Schreiben des BUND wird auf den Abriss eines alten Gebäudes hingewiesen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist jedoch kein Abriss von Gebäudealtbestand erforderlich. Ggf. geht diese Aussage auf den vormaligen Gebäudealtbestand der vormaligen Schulnutzung zurück. Diese Gebäude wurden jedoch bereits vor mehreren Jahren abgebrochen.

1.5 Das Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 04.11.2010 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 236A sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde.

Das Plangebiet liegt nördlich der Hildener Innenstadt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 252, 254, 255, 256, 257, 262, 263, 534, 546, 931 (in Teilen), 1117, 1118, 1119 1120, 1121, 1122, 1142, 1143, 1182 und 1183 der Flur 50, Gemarkung Hilden. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,6 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die tiefen rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung Augustastraße zu entwickeln und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Neben der wohnbaulichen Nachverdichtung ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung an der Augustastraße und der Gerresheimer Straße sowie der Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen.

Der Sitzungsvorlage liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 03.04.2012 zugrunde.

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich beschlossen

mit 13 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen (Fraktion Bündnis90/Die Grünen) und 4 Enthaltungen (Fraktion BA/CDu und Fraktion Freie Liberale)