



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 28.07.2008
AZ.: IV/61.1 73A-04 St

WP 04-09 SV 61/226

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 73A, 4. Änderung für den Bereich Berliner Straße / Am Rathaus
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB); hier: Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 13.08.2008

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 13.08.2008 mehrheitlich beschlossen
Ja 15 Nein 3 Enthaltung 1

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73A, 4. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Innenstadt und 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden ermöglichen.

Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Erläuterungen und Begründungen:

Zuletzt sollte sich der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 14.05.2008 mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie zwei Bauungsvorschlägen für die Grundstücke Am Rathaus 21 und 40 beschäftigen. Da ein Investor sein Interesse kurzfristig zurückgezogen hat und der andere Investor sein Baukonzept überarbeiten wollte, wurde die Sitzungsvorlage Nr. 61/217 von der Verwaltung zu Beginn der Sitzung zurückgezogen.

Die beiden städtischen Grundstücke im Eckbereich von Berliner Straße und der Straße Am Rathaus (Am Rathaus 21 auf der Westseite und Am Rathaus 40 auf der Ostseite der Straße Am Rathaus) werden derzeit als – provisorische – öffentliche Parkplätze genutzt.

Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73A respektive seiner jeweiligen Änderungen.

Das Grundstück Am Rathaus 21 liegt innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73A, die derzeit die Ausweisung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit max. IV Voll-Geschossen, einer GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,2 festsetzt; außerdem gibt es Baugrenzen. Der Flächennutzungsplan stellt ebenfalls eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude dar.

Für das Grundstück Am Rathaus 40 wurde in 1999/2000 neben der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan Nr. 73A zum 3. Mal geändert. Seitdem stellt der Flächennutzungsplan ein Kerngebiet dar und der Bebauungsplan setzt ein „Kerngebiet“ (MK) mit max. IV bzw. VI Voll-Geschossen, eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 fest; auch hier gibt es Baugrenzen, die auf einem damaligen Bauungsvorschlag basieren.

Die Grundstücke werden im Süden und Westen von öffentlichen Grünflächen und der Itter eingrahmt.

Es handelt sich um zwei Grundstücke, die aus städtebaulichen Gründen für die Hildener Innenstadt besonders wichtig sind, stellen sie doch – insbesondere von den nördlich und östlich gelegenen Wohngebieten der Stadt Hilden aus betrachtet – einen der Eingangsbereiche zur Innenstadt sowie das „Tor“ zur öffentlichen Tiefgarage Rathaus dar. Die Situation ist vergleichbar mit der des „Neumarktes“, heute Nové-Mesto-Platz, vor ca. 15 Jahren.

Aufgrund ihrer exponierten Lage hat es für die beiden Grundstücke bereits mehrere Anläufe gegeben, sie zu vermarkten und dann zu bebauen.

Es sei an dieser Stelle an das Investoren-Auswahlverfahren aus dem Jahr 2003/2004 erinnert, welches leider nicht zu konsensfähigen Resultaten führte. Es wurde nach Ratsbeschluss kein Investor ausgewählt, da alle eingereichten Arbeiten grundsätzlich die Anregungen und Vorgaben der Auslobung nicht erfüllten und kein Vorschlag die Bewertungskommission städtebaulich und finanziell überzeugen konnte. Neben zwei Vorschlägen, die eine Büronutzung vorsahen, hatte ein weiterer Teilnehmer bereits damals eine Wohnbebauung für die beiden Grundstücke vorgeschlagen.

Ende 2007, Anfang 2008 wurde dann über den Bau eines Mehrgenerationenhauses auf den beiden Grundstücken diskutiert. Daraufhin haben – wie zu Anfang kurz erläutert – zwei unterschiedliche Investoren zwei Bebauungsvorschläge mit einer Wohnnutzung eingereicht.

Aus den geschilderten Diskussionen wird deutlich, dass auf den beiden Grundstücken an der Berliner Straße, trotz der Lage an dieser sehr stark befahrenen Hildener Verkehrsader nicht nur Büronutzungen denkbar sind, sondern auch Wohnnutzungen – vorausgesetzt, die Architektur nimmt bei Fassaden- und Grundrissgestaltung Rücksicht auf die besondere Lärmproblematik.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung, heute ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um auf den Grundstücken – ggfs. unter Einbezug geringer Teilflächen der breiten Grünfläche der Fußwegverbindung Rathaus–Unterführung der Berliner Straße–Hagdornstraße, jedoch unter Beibehaltung des Standortes der Transformatorenstation der Stadtwerke Hilden und des Pumpwerkes zur Trinkwasser-Notversorgung der Stadt Hilden – die Bebauung von mehrgeschossigen Wohngebäuden zu ermöglichen.

An den städtebaulichen Rahmenbedingungen, die schon Grundlage des erwähnten Investoren-Auswahlverfahrens waren, sollte sich auch für das angestrebte Bebauungsplanverfahren nichts ändern. Diese Rahmenbedingungen sollen hier kurz wiederholt werden:

Geschossigkeit / Gebäudehöhe:

- Das Grundstück Am Rathaus21 (westlich der Straße Am Rathaus) kann mit bis zu V Geschossen bebaut werden, das Grundstück östlich der Straße Am Rathaus mit maximal IV Vollgeschossen. Staffelgeschosse sind nur einmal zulässig.
- Die maximale Firsthöhe darf bei bis zu V-geschossiger Bauweise 71 m über NN, bei bis zu IV-geschossiger Bauweise 67 m über NN nicht überschreiten. (Ausgangspunkt: Brücke über die Itter mit 50,8 m über NN; Firsthöhe des Rathauses: ca. 72,5 m über NN).

Abstände:

- Unmittelbar südlich der beiden betroffenen Grundstücke verläuft die Itter. Von der Oberkante Böschung des Baches sind mind. 10 m Abstand zu halten.
- Ebenso soll die geplante Neubebauung im Bereich der Berliner Straße und an der Straße Am Rathaus nicht schon an der Hinterkante Gehweg beginnen. Vielmehr ist auch hier möglichst ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten.

Stellplätze:

Die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze sind möglichst in einer Tiefgarage unter den Gebäuden oder ggfs. in einem abgesenkten Erdgeschoss unterzubringen. Hierbei ist von einer größtmöglichen Konfiguration der Tiefgarage auszugehen; der Mindestabstand zur Litter sollte aber auch unterirdisch möglichst nicht unterschritten werden.

Freiflächen:

- Die für die Grundstücke maximale Überbauung wird auf 80 % der Grundstücksgröße festgelegt.
- Die Freiflächen sind – bis auf die erforderlichen Verkehrsflächen – gärtnerisch anzulegen. Die Freiflächen sollen nicht als oberirdische Stellplatzfläche genutzt werden.
- Die vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen sind zu erhalten.

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 können ab dem 01.01.2007 Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Ein beschleunigtes Verfahren kann ohne weitere formelle Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn

- a) im Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- b) nicht durch den Bebauungsplan ein nach Bundes- oder Landesrecht UVP-pflichtiges Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Auf Grund seiner Lage und Größe des Plangebiets erfüllt der Bebauungsplan Nr. 73A, 4. Änderung diese Zulässigkeitsvoraussetzungen. Deshalb sollte die Stadt Hilden bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von den gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten, die der § 13a BauGB bietet, Gebrauch machen – insbesondere auch deswegen, da bei diesem Verfahren trotz gegenteiliger Darstellungen nicht auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Jedoch muss der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben werden, sich über die allgemeinen Ziele und Zweck sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und anschließend innerhalb einer bestimmten Frist äußern zu können. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, auf die eingeführte Form der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgeranhörung auch im beschleunigten Verfahren nicht zu verzichten. Beim Bebauungsplan Nr. 73A, 4. Änderung empfiehlt die Verwaltung neben einer Bürgeranhörung auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und die übrigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- Wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn seine Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist später im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind somit nicht mehr auszugleichen.

- Außerdem wird von der formalen Umweltprüfung, von der Erstellung eines formellen Umweltberichts sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Verfahrens und weiteren Monitoring-Maßnahmen abgesehen.

Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Voraussetzungen ändern, so könnte das beschleunigte Verfahren in ein Regelverfahren überführt werden.

(Günter Scheib)