Der Bürgermeister
Hilden, den 24.10.2008
AZ.: IV/61.1 - 14B-01 - Bp

WP 04-09 SV 61/246

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 14 B, 1. Änderung für den Bereich Am Kronengarten/ Heiligenstraße hier: 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses, 2. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, 3. Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	12.11.2008	

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	12.11.2008	mehrheitlich beschlossen Ja 15 Nein 3 Enthaltung 1

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt hiermit:

„1. Die Änderung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 14B, 1. vereinfachte Änderung durch Erweiterung um die Flurstücke 1065 und 1066 in Flur 49 der Gemarkung Hilden. Das erweiterte Plangebiet umfasst die Flurstücke 492, 496, 500, 507, 532, 536, 555, 571, 1061, 1064, 1065 und 1066, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

2. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden zur Kenntnis genommen.

3. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 14 B, 1. vereinfachte Änderung gemäß §3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.

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.

Das Ziel der Änderungsplanung ist es, die Ansiedlung zweier Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäfte zu ermöglichen und des Weiteren die Nutzung als Parkhaus aufrecht zu erhalten.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung vom 24.10.2008 zugrunde.“

Erläuterungen und Begründungen:

Am 06.06.2007 wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Beschluss zur Aufstellung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14B für den Bereich Am Kronengarten/ Heiligenstraße getroffen, da sich das Planungsziel des Ursprungsbebauungsplans (Rechtskraft März 2006) nicht verwirklichen ließ.

Da sich für die gewünschte Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im ersten Obergeschoss des geplanten Gebäudes kein Anbieter fand, sollen nun zwei Lebensmittelanbieter ins Erdgeschoss einziehen. Zusätzlich zu dem bereits vorgesehenen Aldi-Markt soll sich ein Bio-Supermarkt (denn’s) ansiedeln. Ein weiterer Shop von ca. 120m² Bruttogeschossfläche soll im westlichen Teil des Geschäfts- und Parkhauses vor dem Aldi-Markt entstehen. Weiterhin sollen Parkplätze in relevanter Anzahl in den Obergeschossen (neu ca. 319 Stellplätze, im Bestand 352) erhalten werden. Der zur Offenlage vorgestellte Entwurf sieht im östlichen Bereich drei Parkebenen, im westlichen Bereich vier Parkebenen vor.

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 vorlie-

genden Entwurf die Fahrradabstellanlagen alle südlich des Parkhauses im Bereich der Spindelrampe vorgesehen sind, und nicht im Bereich der Straße, wie im Ursprungsbebauungsplan. Des Weiteren wurden etliche Punkte angesprochen, die nicht unmittelbar mit dem Bebauungsplanverfahren zusammenhängen:

- Fehlende Zonierung der Straße Am Kronengarten, daher Gefährdung der Nutzer/innen,
- Gestaltung der Fassaden, hier auch Verunstaltung durch Plakate der Betreiber,
- Lärmschutz der angrenzenden Bebauung,
- Straßenausbau und die anfallenden Kosten für die Anlieger,
- Schließungszeiten des Parkhauses, Dauerparkplätze.

Das Protokoll der Bürgeranhörung liegt der 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 o.g. 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 Problematik der Fahrradabstellanlagen wurde mit dem Investor diskutiert.

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.

Da es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren handelt, ist für den vorliegenden Offenlagebeschluss eine Beteiligung des Rates nicht erforderlich. Der Rat wird abschließend über den Satzungsbeschluss befinden.

Günter Scheib