

Der Bürgermeister

Hilden, den 08.04.2009

AZ.: IV/61.1.or



Hilden

WP 04-09 SV 61/005

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 32 A, 7. Änderung für den Bereich Beethovenstraße
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage
2. Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Sitzung am:

Zuständigkeit

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Zuständigkeit
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2004	Entscheidung
Rat der Stadt Hilden	15.12.2004	Entscheidung

Ergebnisse aus

Sitzung am:

TOP

Ergebnis

der/den Vorberatung/en:

Ergebnisse aus der/den Vorberatung/en:	Sitzung am:	TOP	Ergebnis
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2009	14	

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

Schreiben des B.U.N.D. Ortsgruppe Hilden, vom 17.09.2004

Zu Punkt 1: Der Verfasser des Schreibens verweist auf die Tabelle 42, Seite 129 des Siedlungs-
dichtegutachtens, wonach der Bereich der Beethovenstraße dort nicht aufgeführt ist.

Bei aufmerksamer Betrachtung und Interpretation dieser Tabelle und der dazugehörigen Grafik fällt auf, dass die dort aufgeführten Bereiche mit deren Bevölkerungsdichten exemplarisch zu werten sind, es sich somit um charakteristische Quartiere handelt.

In diesem Zusammenhang wird in dem Schreiben auch auf die Tabelle 41, Seite 125 verwiesen, wonach die Nordstadt und da gehört die Beethovenstraße ohne Zweifel durchaus zu, mit 100 Einwohner/ha die höchste Bevölkerungsdichte hat.

Jedoch werden in Plan 11, Seite 126, die einzelnen Stadtteile noch mal differenziert betrachtet. Demnach ergibt sich für den Bereich der Beethovenstraße eine Bevölkerungsdichte von 61-80 Einwohner/ha. Er liegt lt. Siedlungsdichtegutachten somit tatsächlich im durchschnittlichen Bereich.

Die Anregungen werden daher als nicht zutreffend zurückgewiesen.

Zu Punkt 2: Der Anregung wird stattgegeben. Die fehlenden Bäume wurden nachträglich in die Grundlage des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans eingezeichnet.

Zu Punkt 3: Die unter Punkt 3 als Anregung aufgeführten Ausführungen beziehen sich nicht auf Inhalte des Bebauungsplanes und werden daher lediglich zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben des Kreises Mettmann, der Landrat, vom 25.08.2004

Hier: *Untere Wasserbehörde*

Da die zurzeit noch bestehende parallele Ausrichtung der Stellplätze 28 und 29 zum Bienenbach bereits im Offenlageplan so geändert wurde, dass eine Reduzierung an versiegelter Fläche erfolgt und die neuen Stellplätze in offenporigem Belag ausgeführt werden, wird die Anregung zurückgewiesen. Darüber hinaus ist anzumerken, dass seitens des Bergisch Rheinischen Wasserverbandes keine Anregungen diesbezüglich eingereicht wurden.

Hier: *Aus planungsrechtlicher Sicht*

Im Schreiben des Kreises Mettmann (im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) vom 25.02.2004 wurde festgestellt, dass die Planungsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 32 A, 7. Änderung, den derzeitigen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entspricht und somit die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden können.

Die im Schreiben vom 25.08.2004 formulierte Anregung, dass die Anregungen aus der ersten Beteiligung nur zum Teil eingearbeitet wurden, bezieht sich nach telefonischer Rücksprache auf die nicht vollständige Verlegung der Stellplätze Nr. 28 und 29.

Da dies wie oben bereits beschrieben im Plan zu Gunsten des Böschungsbereiches geändert wurde, wird die Anregung zurückgewiesen.

1.3 Anregung der Eheleute Kempkes vom 20.07.2004

Die Eheleute regen die Verlegung der Stellplätze 20-24 und der Müllcontainer an. Dieser Anregung wird entsprochen, sie werde in den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplan eingearbeitet.

1.4 Anregung des Eigentümerbeirates Johann-Strauß-Weg 2 vom 14.09.2004

Im Schreiben der Eigentümergemeinschaft werden Argumente gegen die Aufstockung der Häuser Beethovenstraße 50 – 64 genannt, die bereits während der Bürgeranhörung zum Thema gemacht wurden.

Bodenversiegelung durch Parkplätze und Mülltonnenstellflächen:

Die vorhandenen Stellplätze werden neu geordnet und es ist vereinzelt erforderlich, dass nördlich der Wohnhäuser teilweise in die vorhandenen Grünbereiche eingegriffen werden muss. Allerdings bleiben die nach Süden ausgerichteten rückwärtigen und begrüneten Bereiche unterhalb der Balkone davon unberührt, so dass die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird.

Insgesamt werden alle 16 neuen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen und somit kommt der Eigentümer seiner Verpflichtung des Stellplatznachweises für die zu schaffenden Wohnungen im DG entsprechend der Landesbauordnung nach.

Außerdem wird durch die Bebauungsplanänderung die bisher mögliche überbaubare Fläche reduziert und somit das Verhältnis zwischen Grünfläche und Baufläche weiterhin gewährleistet.

Die Notwendigkeit von Flächen für Müllcontainer ist unumstritten. Die Anregung, die Bodenversiegelung durch die Nicht-Bereitstellung dieser Flächen zu begrenzen, wird zurückgewiesen.

Allgemein schlechte Parkplatzsituation:

Die Verwaltung hat bereits vor der Bürgeranhörung zu verschiedenen Tages- und auch Nachtzeiten Ortsbesichtigungen durchgeführt und konnte feststellen, dass jedes Mal freie Parkplätze vorhanden waren. Dies betrifft insbesondere den Johann-Strauß-Weg als auch die straßenbegleitenden Parkplätze entlang der Beethovenstraße.

Dass die Anwohner des Johann-Strauß-Weges durch 5 neue Stellplätze für die Häuser Beethovenstraße 58 – 64 und 8 zusätzliche Wohneinheiten die momentane Parkplatzsituation als „gefährdet“ ansehen, ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere wenn man bedenkt, dass die Gebäude Johann-Strauß-Weg 2-6 in den 80er Jahren errichtet wurden und davon auszugehen ist, dass je Wohnung ein Stellplatz in der Tiefgarage nachgewiesen wurde.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhtes Unfallrisiko und angehobener Lärmpegel:

Wie bereits zuvor erwähnt, handelt es sich um 5 neue Stellplätze und 8 neue Wohnungen, die zusätzlich geschaffen werden und die vom Johann-Strauß-Weg angefahren werden. Die anderen Stellplätze und Wohneinheiten, die im Rahmen des Bebauungsplanes geschaffen werden, werden von der Lortzingstraße angefahren. Das relativiert die vorgebrachten Bedenken der Eigentümer. Hier mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, Unfallrisiko und Lärmpegel zu argumentieren, ist nicht nachvollziehbar, da bereits heute 15-17 Stell-

plätze angefahren werden.

Es gibt in Hilden eine übergroße Anzahl an Straßen, die wesentlich stärker frequentiert werden und die Einmündung Beethovenstraße/Johann-Strauß-Weg stellt auch keinen Unfallschwerpunkt dar.

Verminderung des Tageslicheinfalls:

Aufgrund der geografischen Ausrichtung des Hauses Beethovenstraße 64 ist selbst nach einer Aufstockung des Daches in Form eines Satteldaches nicht mit einer übermäßigen und beeinträchtigenden Verschattung des Gebäudes Johann-Strauß-Weg 4 zu rechnen, wie von den Eigentümern erwartet wird.

Anhand der beigefügten 3-D-Darstellungen wird dies noch mal verdeutlicht. Die Pläne zeigen den Schattenwurf des betroffenen Gebäudes der Beethovenstraße auf das Gebäude Johann-Strauß-Weg zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten und mit unterschiedlichen Dachformen.

Die Anregung, im Falle eines positiven Satzungsbeschlusses die Satteldächer nur halbseitig auszubauen, um den Tageslicheinfall nicht zu mindern, wird aus verschiedenen Gründen zurückgewiesen:

1. Die Ausführung der Dächer obliegt der Entscheidung des Eigentümers.
2. Eine Beeinträchtigung des Tageslicheinfalls ist nicht zu erwarten.
3. Das Gebäude Beethovenstraße 64 in seiner Form zu belassen und alle anderen Gebäude mit einem Satteldach zu versehen, ist städtebaulich unzumutbar.
4. Auch wenn der Rat der Stadt Hilden sich gegen eine Aufstockung in Form von Satteldächern aussprechen würde, besteht nach derzeitigem Planungsrecht die Möglichkeit, auf alle Gebäude ein Staffelgeschoss zu errichten. Somit würde sich an der Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten und erforderlichen Stellplätze, so wie sie in der 7. Änderung geplant sind, nichts ändern.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

1.5 Anregung der Eheleute Schott vom 01.09.2004

In dem Schreiben wird darauf hingewiesen, dass während der Bürgeranhörung „ein vielstimmiges Veto gegen die Maßnahme eingelegt“ wurde.

Allerdings ist es auch so, dass nicht nur während der Veranstaltung sich Bürger positiv über die Aufstockung geäußert haben, sondern auch schriftlich im Rahmen der Offenlage.

Dies sind vorwiegend Bürger bzw. Mieter, der betroffenen Gebäude der Beethovenstraße.

Da im Rahmen der Aufstockung auch gleichzeitig Fahrstühle angebracht werden, die insbesondere den älteren Mietern zugute kommen, kann nicht pauschal behauptet werden, dass die geplante Maßnahme grundsätzlich von den Bürgern abgelehnt wird.

Wie in vielen Bereichen treffen auch hier unterschiedliche Meinungen aufeinander, die sehr weit auseinander liegen können, und es somit nicht jedem recht zu machen ist.

In diesem Fall ist auch nicht versucht worden die geplante Aufstockung als „zwingend notwendige Wohnraumbeschaffungsmaßnahme“ zu schmücken. Grundsätzlich ist es immer noch so, dass man mit seinem Eigentum im Rahmen der Gesetze verfahren kann, wie man möchte. Im vorliegenden Fall ist es das Baugesetzbuch, durch das der Rahmen für den Eigentümer gesetzt wird.

Es ist auch nicht versucht worden, die Aufstockung vor geraumer Zeit „durch die Hintertür“ durchzupauken. Vielmehr war zunächst beabsichtigt, im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Umwandlung von Flachdächer in Satteldächer zu ermöglichen. Begründet wurde dies damit, dass die Änderung der Dach-

form in diesem Bereich nicht isoliert stehen würde, sondern durchaus als sukzessive städtebauliche Wandlung zu sehen sei, die auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits begonnen habe.

Wie bereits erwähnt, treffen hier unterschiedliche Meinungen aufeinander, eben auch, was die Dachform betrifft. Um eine Bürgerbeteiligung und Diskussion über das Vorhaben zu ermöglichen, wurde von der Stadt Hilden die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Satteldächer als einen „Fehlgriff in der Hildener Baulandschaft“ zu bezeichnen, würde die gesamte städtebauliche Entwicklung und Architektur der letzten Jahrhunderte in Frage stellen. Das Satteldach ist eine weit verbreitete und bewährte Form der Dachgestaltung und auch in Hilden kein Fremdkörper.

Bezüglich der vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der freien Sicht gen Westen wird darauf hingewiesen, dass eine Aufstockung auch ohne Änderung des Bebauungsplanes möglich wäre. Dann zwar in Form eines Staffelgeschosses mit Flachdach.

In dem Schreiben wird u.a. kritisch bemerkt, dass die geplante Dachsanierung in Kombination mit einer Aufstockung in Form von Satteldächern öffentlich gefördert würde, ohne das weiter auszuführen.

Nach Aussage des zuständigen Architekten wird die gesamte Maßnahme frei finanziert und geht ganz zu Lasten des Eigentümers.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

1.6 Schreiben der MUT e.V. vom 17.09.2004

Die in dem Schreiben vorgebrachten Anregungen stellen unter Punkt 1-3 das öffentliche Interesse der Bebauungsplanänderung in Frage.

Durch den Aufstellungsbeschluss hat der Rat das öffentliche Interesse zur Durchführung des Änderungsverfahrens ausreichend festgestellt.

Daher werden die vorgebrachten Anregungen unter Punkt 1-3 zurückgewiesen.

Der Anregung, die Dachform von Flachdach in Satteldach zu ändern, wird entsprochen. Allerdings wird die Firsthöhe so festgesetzt, dass eine Aufstockung soweit erfolgen kann, dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, ohne dabei jedoch die bisher geltende Geschoßzahl zu erhöhen.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

2. die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 A gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07. 1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl. S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 1169, 1443, 1444, 1439, 1176 sowie teilweise das Flurstück 1442 der Flur 7 Gemarkung Hilden.“

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 22.10.2004 zugrunde.

(G. Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Der Rat der Stadt Hilden hat am 23.06.2003 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 32 A, 7. Änderung beschlossen. Der Plan lag vom 26.07.2004 bis einschließlich 17.09.2004 öffentlich aus.

Die während dieser Zeit eingegangenen Anregungen wurden abgehandelt und die entsprechenden Änderungen wurden in den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplan eingearbeitet.

Insgesamt stellen die im Satzungsplan getroffenen Änderungen das dem Offenlageplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept nicht in Frage, sondern stellen lediglich kleinere Korrekturen dar. Daher kann der Plan ohne erneute Offenlage als Satzung beschlossen werden.

Nach Beschlussfassung kann die Bekanntgabe umgehend erfolgen und die Bebauungsplanänderung damit Rechtskraft erlangen.

Günter Scheib