

## **Beschlussvorschlag:**

### **Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss**

#### **1. zu den eingegangenen Anregungen wie folgt Stellung zu nehmen:**

##### **1.1 Schreiben vom 03.06.2014 von der Unitymedia NRW GmbH**

Seitens der Firma Unitymedia NRW GmbH werden keine weiteren Anregungen vorgetragen. Es wird auf die Stellungnahme vom 20.03.2014 verwiesen, welche im Rahmen der ersten Trägerbeteiligung eingegangen ist.

So wurde in der Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/244 folgendes abgehandelt:

Die zentrale Planung der Unitymedia Kabel BW erhebt keine Einwände gegen die Planung. Es seien keine Neu- oder Mitverlegungen geplant. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH befinden und deshalb die „Kabelschutzanweisung“ zum Schutz unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer zu beachten sei (Schreiben von Unitymedia NRW GmbH vom 20.03.2014).

Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergegeben.

*Das Schreiben wird daher zur Kenntnis genommen.*

##### **1.2 Schreiben der des Kreises Mettmann vom 23.06.2014**

Seitens des Kreises Mettmann wurden einige Anregungen vorgetragen:

- Es wird der Hinweis gegeben, dass das Bebauungsplan Gebiet im Einzugsgebiet des Regenklär- und Regenrückhaltebecken Nové-Mesto-Platz liege. Für diese Beckenanlage, mit Einleitung in die Itter, besteht eine Ordnungsverfügung. Es dürfen keine zusätzlichen abflusswirksamen Flächen an die Beckenanlage angeschlossen werden.

*Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:*

*Dieser Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.3 [Ver- und Entsorgung] aufgenommen.*

- Die Untere Immissionsschutzbehörde merkt an, dass den Planunterlagen ein Gutachten des Büros grasy + zanolli (140304 BSI-V gy 140801, Stand 10.03.2014) beigefügt ist, in dem die Schallimmissionen aus Verkehr, den benachbarten Kerngebietsnutzungen, Anlieferverkehr und Klimaanlage auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung untersucht wird.  
Eine ernste Konfliktsituation ist lt. Gutachten bei Gewerbelärm nicht zu erkennen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Gutachter dennoch folgende Punkte zu bedenken gibt:

1. Sofern die nächtliche Nutzung des obersten Parkdeckes des östlich anschließenden Gebäudekomplexes mit Parkhaus möglich ist, ist bei der Planung eines Innenhofes, bei dem der Abstand zwischen Parkdeck und dem nächstgelegenen Fenster (Innenhof) geringer als 19 m ist, eine schalltechnische Prüfung zu erstellen.

2. Bei nächtlicher Nutzung der ebenerdigen Stellplätze auf der gegenüberliegenden

Seite der Straße Am Kronengarten rechnet der Gutachter damit, dass das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm nicht eingehalten wird.

3. Haustechnische Anlagen sollen auf dem Dach des Gebäudes im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze zum Parkhaus hin aufgestellt werden, um Beeinträchtigungen fremder wie im Plangebiet befindlicher Wohnnutzung auszuschließen.

Um Konflikt auszuschließen, sollten gemäß Kreis Mettmann die aufgeführten Punkte im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen geprüft werden.

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

*Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:*

*Zu Punkt 1: Das oberste Parkdeck ist theoretisch von Dauerparkern in der Nacht nutzbar. Da dieses Parkdeck nicht überdacht ist, ist generell davon auszugehen, dass es nicht präferiert genutzt wird, solange noch überdachte und näher zu erreichende Parkplätze auf den unteren Decks zur Verfügung stehen. Dennoch wurde darauf geachtet, dass die technische Aufbauten als „Puffer“ zwischen dem Parkhaus und dem Lichthof auf der östlichen Seite des Daches von dem geplanten Neubau angeordnet werden. Dies ist mit einem textlichen Hinweis gesichert worden.*

*Zu Punkt 2: In der Begründung wurde bereits auf die Problematik folgendermaßen eingegangen:*

*„...die Stellplätze im Nachtzeitraum durchaus privat genutzt werden. Da sich diese Fläche aber in einem Kerngebiet befindet, sind Wohnungen in diesem Bereich nur ausnahmsweise zulässig. Das Tanzlokal hat eine Betriebserlaubnis und somit ist es legitim, dort die Stellplätze auch nachts mit zu nutzen. Anwohner, welche die optimale Lage der Innenstadt als Wohnstandort genießen, müssen dementsprechend mögliche Lärmbelästigungen durch die gegenüberliegende Stellplatzanlage ertragen.“ (siehe Begründung Punkt 5.7)*

*Aktuell liegt zudem ein Bauantrag für die Grundstücke Am Kronengarten Nr. 9-11 vor, auf dessen Grundlage ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen soll. Bei Genehmigungsfähigkeit und Umsetzung werden etwa 32 Stellplätze entfallen. Es verbleiben daraufhin nur noch ca. 11 Stellplätze direkt vor der Diskothek „House of music“ und Kodi (gleiches Gebäude), wodurch die nächtlichen Lärmimmissionen auf das Plangebiet erheblich minimiert werden.*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu Punkt 3: Der Anregung wird nachgekommen und im Bebauungsplan ein textlicher Hinweis (Punkt 4.) und in der Begründung (unter Punkt 5.7) ergänzt.*

- Das Kreisgesundheitsamt führt aus, dass für das BP-Gebiet ein Schallgutachten erstellt wurde (Grasy u. Zanolli Engineering, vom 10.03.14), in dem die Immissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr und verschiedenen gewerblichen Bereichen beurteilt wurden.

Folgendes ist von Seiten des Kreisgesundheitsamtes dazu anzumerken:

Aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden Straßen wurden für das neue Wohn- und Geschäftshaus Lärmpegelbereiche (LPB III und IV) ermittelt und im BP festgesetzt.

Vom Schallgutachter wurden darüber hinaus noch schalldämmende Lüftungsanlagen empfohlen (empfohlen für Schlafräume ab LPB III, ab LPB IV für dringend er-

forderlich gehalten). Der BP enthält hierzu jedoch keine textlichen Festsetzungen.

Laut Schallgutachten besteht die Möglichkeit, dass es im Nachtzeitraum an dem geplanten Neubau zu erhöhten Schallpegeln aufgrund der nördlich gelegenen Stellplatzanlage „Am Kronengarten“ kommen kann (z.B. durch die Nutzung der Parkplätze durch die benachbarte Diskothek). Daher wird angeregt, die o.g. schalldämmenden Lüftungsanlagen nicht nur im Bereich des Lärmpegelbereichs (LPB) IV festzusetzen, sondern zumindest auch an der Fassade zu der genannten Stellplatzanlage hin (LPB III).

*Hierzu wird folgendermaßen Stellung genommen:*

*Der Anregung wird nachgekommen, indem der im Lärmgutachten vorgeschlagene textliche Hinweis im Bebauungsplan (Punkt 4.) aufgenommen wurde.*

- Im Weiteren wurde der Hinweis gegeben, dass im Schallgutachten unter dem Punkt 9 „Berechnungen“ (Seite 15, 4. Absatz) eine dB(A)-Angabe nicht mit den graphischen Anlagen zum Lärmgutachten übereinstimmen würde. Es wurde angeregt, dies mit dem Schallgutachter zu klären und ggfs. auch in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan zu korrigieren.

*Hierzu wird folgendermaßen Stellung genommen:*

*Dem Hinweis wird nachgekommen. Das Gutachten wurde in diesem Punkt vom Büro grasy + zanolli korrigiert und die geänderten Zahlen in die Begründung eingearbeitet.*

### 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 53) vom 26.06.2014

Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wurden zwei Hinweise vorgebracht, ansonsten wurden keine Bedenken zum Bebauungsplan geäußert.

- Zum einen wurde darauf aufmerksam gemacht, dass zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange es zu empfehlen wäre, der LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland (Puhlheim) und der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Bonn) sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Die Bezirksregierung sieht keine Anhaltspunkte, dass sich Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet befinden könnten.
- Zum anderen wird darum gebeten, dass neben den Dezernaten 51-54 der Bezirksregierung Düsseldorf noch die zuständigen unteren Umweltbehörden den Bebauungsplan prüfen und bewerten zu lassen.

*Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:*

*Aus der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan ging bereits hervor, dass das Grundstück Heiligenstraße 13 innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung Innenstadt (1987) liegt. Das betroffene Gebäude wird jedoch nicht als für das gesamte Erscheinungsbild „besonders prägend“ eingestuft, wodurch sich in diesem Zusammenhang keine Restriktionen für die Planung ergeben.*

*Die untere Denkmalschutzbehörde wurde in beiden Phasen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und sonstiger Behörden beteiligt, wobei keine Einwände vorgebracht wurden.*

*Da seit vielen Jahrzehnten bereits massive Eingriffe in den oberen Bodenhorizont im Plangebiet stattgefunden haben, besteht dort kein Anlass zur Annahme, dass Bodendenkmäler vorzufinden sein könnten.*

*Aus diesen Gründen wurde es für nicht notwendig erachtet, zusätzlich den LVR (Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege) zu beteiligen.*

*Die zuständigen unteren Umweltbehörden (Kreis Mettmann) wurden beteiligt und dessen Anregungen unter Punkt 1.2 dieser Sitzungsvorlage abgehandelt.*

*Das Schreiben wird daher zur Kenntnis genommen.*

**2. die Anregungen der BürgerInnen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wie folgt abzuhandeln:**

**2.1 Schreiben von Frau Ursula Probst vom 03.08.2014**

Frau Probst bemängelt, dass es keine Kostenaufstellung bezüglich des Verkaufswertes im Vergleich zu den Kosten (Gutachten, Umzüge, Anmietung, Abriss, Buchungsberichtigung usw.) gäbe. Die Abrisskosten würden erst im Haushaltsjahr 2015/2016 zum Tragen kommen, weshalb Sie an einem Gewinn für die Stadt Hilden zweifelt.

Sie weist darauf hin, dass „alle“ vom Bedarf an preiswertem Wohnraum sprechen und führt als Gegenargument folgendes Zitat aus der Entwurfsbegründung an:  
„In den darüber liegenden Geschossen würden hochwertige Wohnflächen in attraktiver Lage geschaffen werden.“

Frau Probst führt aus, dass Sie das heutige Jueck als „Hingucker“ und den geplanten Neubau als wenig ansprechend empfindet.

Weiterhin stellt sie sich die Frage, wie lange die Kastanie noch überleben mag. Sie befürchtet, dass die Baumaßnahme die Kastanie schädigen wird und sie somit die vom Baumgutachter prognostizierte Lebenserwartung von weiteren 5-10 Jahren nicht schaffen würde. Sie fragt außerdem, ob und an welcher Stelle Ersatzpflanzungen für einen solchen Fall vorgesehen seien. Sie befürchtet, dass Maßgaben für Ersatzpflanzungen wie Baumart, Höhe und Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt fehlen.

Nach Meinung von Frau Probst sei die Versiegelung von 90% des Grundstücks selbst für den Innenstadtbereich maßlos.

*Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:*

*Es ist richtig, dass es keine öffentliche Kostenaufstellung gibt. Die von Frau Probst aufgeführten Posten wie Umzüge, Anmietung und Buchungsberichtigung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, weshalb an dieser Stelle nicht näher darauf eingegangen werden soll. Die Abrisskosten trägt bei diesem Projekt der Investor (Teil der öffentlichen Ausschreibung/ Kaufvertrags), sodass dadurch keine Kosten für die Stadt Hilden entstehen.*

*Am 16. Oktober 2013 wurde der Antrag, auf dem Grundstück Heiligenstraße 13 und Am Kronengarten 2 sozialgerechten Wohnungsbau zu realisieren, im Rat der Stadt Hilden mehrheitlich abgelehnt (siehe Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/210). Die Wohnungsbau-gesellschaft Hilden (WGH) gab im Vorfeld die Stellungnahme ab, dass die Grundstücke für sie nicht geeignet seien und deshalb im Aufsichtsrat der WGH beschlossen wurde, die Untersuchung der Bebaubarkeit der Grundstücke nicht weiter zu verfolgen.*

*Preiswerten Wohnraum zu schaffen, war dementsprechend vom Aufstellungsbeschluss an kein Ziel des Bebauungsplanverfahrens. So wurde in der Entwurfsbegründung erläutert: „Ziel der Planung ist eine für den zentralen Standort angemessene bauliche Nutzung herbeizuführen, die sich in den Nutzungszusammenhang der Hildener Innenstadt einfügt und zu einer Aufwertung des umliegenden Stadtraums beiträgt.“ (siehe Punkt 3 „Ziel und Zweck der Planung“ der Entwurfsbegründung).*

*Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Hilden der Abriss der Bestandsgebäude (ehem. Jueck und ehem. Lagerhalle Schnatenberg) und die Neubebauung der Grundstücke beschlossen. Der Entwurf des geplanten Neubaus wurde vom Rat der Stadt*

*Hilden aus mehreren Entwürfen ausgewählt. Dabei hat die Optik (neben anderen funktionalen Kriterien) ebenfalls eine Rolle gespielt. Das nicht der Geschmack eines jeden Bürgers damit getroffen werden kann ist bedauerlich, aber leider nicht zu vermeiden.*

*Der Offenlageentwurf gibt bereits alle Antworten auf die Fragen bezüglich des Erhalts der Kastanie. Folgende textliche Festsetzungen und Hinweise sollen den Erhalt sichern und eine Wiederanpflanzung gewährleisten:*

Textliche Festsetzungen:

4.2 Auf der Fläche zum Erhalt des Baumes sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen oder Carports ausgeschlossen.

5. Erhaltung vorhandener Gehölze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) sowie Unterhaltung und Wiederanpflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Der im Plan zum Erhalt gekennzeichnete Baum (Kastanie an der Heiligenstraße 13) ist mit der Unterpflanzung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Dazu ist es erforderlich, dass die ausgewiesene Fläche unter der Kastanie vollständig entsiegelt und gärtnerisch angelegt wird. Jeglicher Eingriff in das Erdreich ist untersagt, d.h. es dürfen keine Grabungen oder Versiegelungen stattfinden, dazu gehören auch offenporige Belagsarten sowie jegliche Art von Fundamenten. Zum Schutz der Wurzeln soll der Asphalt von der Baumscheibe erst dann entfernt werden, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind.

Vor der Baumaßnahme ist eine Kronensicherung einzubauen. Während der Baumaßnahmen ist der Baum gem. DIN 18920 und der RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu schützen.

5.2 Muss der Baum aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen. An gleicher Stelle ist eine Kastanie, Mindestqualität: Hochstamm 3 x v, mDb, STU 18-20 nachzupflanzen.

Textliche Hinweise:

2. Schutz des zu erhaltenden Baumes

Ausschachtung: Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtungen und Verfüllungen sollten in der Regel innerhalb eines Tages erfolgen. Ausschachtungen in einem Abstand zum Stamm von kleiner als 2,50 m sind wenn möglich zu vermeiden, andernfalls in Handschachtung durchzuführen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel (fungizidhaltig) zu behandeln. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in einem Abstand zum Stamm kleiner als 2,50 m ist zu vermeiden. Falls sie notwendig werden, haben sie in Abstimmung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadtverwaltung zu erfolgen.

Es wird empfohlen, die südliche Kellermauer des Altgebäudes auf dem Grundstück Heiligenstraße 13 zu erhalten, weil davon ausgegangen werden muss, dass Wurzeln der Rosskastanie bis an die Kellermauer herangewachsen sind.

Zuwegungen: Bei der Anlegung von Zuwegungen im Bereich um die Kastanie ist ein Baumsachverständiger hinzuzuziehen.

Fixierung der Kronengröße: Es wird empfohlen die Kronengröße durch regelmäßigen Rückschnitt im Feinastbereich (max. alle 3 Jahre) zu fixieren. Hierdurch wird u.a. verhindert, dass die Krone bis an das neue Gebäude heranwächst.

Bauzaun: Die Rosskastanie muss während der gesamten Bauzeit mindestens ab Traufkante der Krone bis zu Stamm gegen Überfahren und Lagerung von Baumaterial im Wurzelbereich und gegen Verletzungen geschützt werden. Dazu muss außerhalb der Kronentraufe ein Bauzaun zu errichtet werden (Ausführungsbestimmungen gemäß DIN 18920 und RAS-LP4).

Bewässerung: Die Wurzeln der Rosskastanie müssen nach Beginn der Ausschachtung gegen Austrocknung geschützt werden. Wird die Ausschachtung während der Vegetationsperiode ausgeführt, muss eine kontinuierliche Bewässerung (Tröpfchenbewässerung) der gesamten Baumscheibe vorgesehen und witterungsabhängig eingesetzt werden.

Wurzelvorhang: Alle Tiefbauarbeiten müssen außerhalb der Kronentraufe stattfinden (s. 2173 AEHI HI: 4.1.2 Planungsunterlagen). Theoretisch sollten deshalb bei der Ausschachtung keine Wurzeln freigelegt werden. Tatsächlich ist das Wurzelwachstum von den konkreten Bodenbedingungen abhängig (Krieter 1993), weshalb der Wurzelverlauf nicht vorhergesagt werden kann. Wenn bei den Ausschachtungsarbeiten Wurzeln freigelegt werden, dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden, bis der Eingriff fachlich qualifiziert beurteilt worden ist. ggf. muss zum Schutz der Wurzeln ein Wurzelvorhang, gemäß DIN 18920 Abs. 2.7 angelegt werden.

Regelkontrollen: Bei Regelkontrollen soll insbesondere auf folgende Symptome geachtet werden, die anzeigen, dass eine eingehende Untersuchung gemäß FLL-Baumkontrollrichtlinie durchgeführt werden muss:

- Neubildung von Borkenschäden und/oder Erweiterung der vorhandenen Schäden, die anzeigen, dass sich die Pseudomonas- und/oder Phytophthora-Infektion ausbreitet und die Kompensationsfähigkeit einschränkt.
- Entwicklung von Rinden- oder Borkenschäden und/oder Fruchtkörperbildung, vor allem im Stammfußbereich, die anzeigen, dass Holzfäulepilze von innen nach außen durchwachsen.
- Intensivierung der vorhandenen Fruchtkörperbildung und/oder Neubildung von Fruchtkörpern an insbesondere am Stamm, die anzeigen, dass der Austerseitling das gesunde Holz der Kompensationsbereiche durchwächst und sich die Fäule im Stamm ausbreitet.
- Ausdehnung der Borkenschäden an dem gekappten Starkast mit Fruchtkörperbildung, die anzeigen, dass der Ast weiter eingekürzt werden muss.
- Entwicklung von Kronenschäden (Auflichtung und/oder Totholzbildung), die anzeigen, dass der holzerstörende Pilz die Leitbahnen im Stamm in größerem Umfang durchwachsen hat.
- Entwicklung von Kronenschäden (Blatterkrankungen, Auflichtung und/oder Totholzbildung), die anzeigen, dass der Baum nicht mehr in ausreichendem Maß Holz produzieren kann, um pilzbedingten Holzabbau zu kompensieren.
- Entwicklung Borkenschäden am Boden und von Kronenschäden (Auflichtung und/oder Totholzbildung), die anzeigen, dass Wurzeln absterben.

Die Kontrollen sollen möglichst einmal jährlich alternierend im belaubten und unbelaubten Zustand durchgeführt werden.

Prüfung der Standsicherheit: Um zu kontrollieren, wie sich der durch den Austerseitling (*Pleurotus ostreatus*) verursachte Holzabbau im Stammbereich entwickelt und wie sich die Wurzeln an die veränderten Standortbedingungen angepasst haben, wird empfohlen die Prüfung der Baumstatik spätestens in 5 Jahren zu wiederholen.

*Bezüglich der 90%igen Versiegelung ist zu sagen, dass das Grundstück Am Kronengarten 2 bereits als Kerngebiet (MK) ausgewiesen ist und das Grundstück Heiligenstraße 13 ebenfalls mit Abschluss dieses Bebauungsplanverfahrens in ein solches umgewandelt werden soll. Gemäß § 17 BauNVO ist für ein Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 (also 100% Bebaubarkeit des Grundstücks) möglich. Eine 90%ige Versiegelung ist somit an-*

*gemessen für diesen innerstädtischen Standort und sichert durch den geringeren Versiegelungsgrad den Standort der Kastanie für die Zukunft.*

*Die Anregungen werden somit zur Kenntnis genommen.*

2.2 Die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits in dem Offenlagebeschluss des Rates vom 14.05.2014 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/244) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen keine Änderungen vorgenommen wurden. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 14.05.2014 verwiesen.

**3. den Bebauungsplan Nr. 14B, 2. beschleunigte Änderung für den Bereich Heiligenstraße/ Am Kronengarten gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert wurde, als Satzung.**

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Bereich der Hildener Innenstadt südlich der Straße Am Kronengarten und wird im Westen durch die Heiligenstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst einen kleinen Teil der Straße Am Kronengarten (Flurstück 1174) sowie die Flurstücke 1187, 1188, 1989 und 1194, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Ziel der zweiten Änderung des Bebauungsplans 14B ist es, den Bau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes zu ermöglichen und zudem die stadtverträgliche Nutzung im Plangebiet zu sichern, indem Vergnügungsstätten inklusive Spielhallen und sog. „Rotlicht-Nutzungen“ im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung vom 11.08.2014 zugrunde.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 22.01.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 2. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14B gefasst, der am 03.02.2014 im Amtsblatt der Stadt Hilden öffentlich bekannt gemacht wurde.

Beim Plangebiet handelt es sich um die Grundstücke des ehem. Jugendzentrums „Jueck“ und der ehem. Lagerhalle des Kaufhauses „Schnatenberg“. Der Geltungsbereich liegt in der Hildener Innenstadt mit unmittelbarer Anbindung an die Fußgängerzone im Kreuzungsbereich der Straßen Am Kronengarten und Heiligenstraße.

Trotz der Möglichkeiten des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens wurden die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) am 06.03.2014 gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum von 13.03.14 bis zum 14.04.14 gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aus dieser ersten Beteiligungsphase sind einige Anregungen hervorgegangen, welche zu einem ergänzenden Gutachten (Zugtest Kastanie) sowie punktuellen Änderungen am Entwurf bzw. an der Begründung geführt haben.

Der Beschluss über die anschließende Offenlage wurde am 14.05.2014 im Rat gefällt und am 16.05.2014 im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (gem. § 4 (2) BauGB) hat im Zeitraum vom 26.05.2014 bis zum 27.06.2014 stattgefunden, vom 26.05.2014 bis zum 08.08.2014 wurde die öffentliche Auslegung (gem. § 3 (2) BauGB) durchgeführt.

Die Resonanz auf die Beteiligungen war sehr gering. Aus der Bürgerschaft hat es im Rahmen der Offenlage eine Stellungnahme gegeben.

Die Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange/ Behörden haben punktuell zu Änderungen und Ergänzungen hinsichtlich der textlichen Festsetzungen wie auch der Entwurfsbegründung geführt. Auf die grundlegenden Planinhalte hat sich dies nicht ausgewirkt. Insgesamt gab es keine negativen Stellungnahmen oder solche, die grundlegende Änderungen des Entwurfes notwendig gemacht hätten.

Es sind ebenso keine Anregungen eingegangen, die aus Sicht der Verwaltung eine Abkehr vom formulierten Planungsziel erfordern würden. Die bisherigen Abwägungsentscheidungen durch den Rat werden bestätigt und sind Teil der endgültigen städtebaulichen Abwägung des Satzungsbeschlusses.

Seitens der Verwaltung wird der Bebauungsplan Nr. 14B, 2. beschleunigte Änderung nun dem Rat der Stadt Hilden zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Bezirksplanungsstelle hat in ihrem Schreiben vom 10.07.2014 gemäß § 34 Landesplanungsgesetz keine landesplanerischen Bedenken erhoben und gegen die nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans keine Bedenken vorgebracht (siehe Anlage).

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ist nun auf einem Stand, der einen Beschluss als Satzung möglich macht. Sollte der Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14B, 2. beschleunigte Änderung fassen, wird dieser Beschluss umgehend im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht und dadurch rechtskräftig.

gez. Birgit Alkenings  
Bürgermeisterin