

Der Bürgermeister

Hilden, den 08.12.2005

AZ.: IV/61.1-Hol



Hilden

WP 04-09 SV 61/089

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 14 B für den Bereich Am Kronengarten / Kirchhofstraße / Heiligenstraße; hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage; 2. Beschluss als Satzung

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	11.01.2006			
Rat der Stadt Hilden	01.03.2006			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

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

1.1 Schreiben des Staatlichen Umweltamtes vom 12.12.2005 und 09.09.2005

Der Anregung, dass Diskotheken und Tanzlokale ausgeschlossen werden, wird gefolgt. Die Festsetzung Nr. 1.1 sowie die Begründung zum Bebauungsplan in Punkt 4.2 werden geändert bzw. ergänzt.

Die Informationen über das Grundwasser wurden in den Umweltbericht unter Punkt 5.2.5 eingearbeitet.

Die Überrechnung des Kanalnetzes hatte zum Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den darin festgelegten Baugrenzen direkt keine Auswirkungen auf das RW-Kanalnetz verursacht. Aus hydraulischen und baulichen Gründen wird im Zusammenhang mit einem geplanten Straßenausbau „Am Kronengarten“ ein Austausch der Regenwasserkanäle vorgenommen. Durch entsprechende geringfügige Vergrößerungen der Rohrdurchmesser und Einbau einer Drosselstrecke im Kreuzungsbereich Heiligenstraße können rechnerisch festgestellte Engpässe im weiteren Netzverlauf behoben werden. Den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren wird gefolgt.

1.2 Schreiben des Landesbetriebes Straßen.NRW vom 15.11.2005 und 09.08.2005

Die Anregung aus dem Schreiben vom 15.11.2005 wird zur Kenntnis genommen. Die Finanzierung der verkehrstechnischen Maßnahmen - ausgelöst durch das Bauvorhaben - werden die Stadt Hilden bzw. der Investor tragen.

Wie im Schreiben vom 09.08.2005 angeregt, wurde inzwischen die Mikrosimulation durchgeführt. Die Untersuchung bestätigt die Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten der Stadt Hilden. In den Spitzenzeiten wird in der Prognose mit der derzeitigen Signalplanung nur die Qualitätsstufe F

(Überlastung) für die Fahrtrichtung Nord erreicht. Der Gutachter stellt folgende Schwachstellen fest, die sich auf den Knotenpunkt Kirchhofstraße/ Am Kronengarten auswirken: An der Parkhauseinfahrt bildet sich ein Rückstau, da die Einfahrt mit nur einer Schranke und Fahrbahn nicht leistungsfähig ist. Dieser wirkt sich dann auf den Knotenpunkt aus und beeinträchtigt den Verkehrsablauf in der Kirchhofstraße. Zudem wird auch der Knotenpunkt Berliner Straße/ Hochdahler Straße betroffen, da der Rückstau bis in diesen Knotenpunkt wirkt. Um auch in den Spitzenzeiten zumindest die Qualitätsstufe D (stabiler Verkehrszustand) für den Knotenpunkt Kirchhofstraße/ Am Kronengarten zu erreichen - und damit auch die weiteren benachbarten Knotenpunkte zu entlasten-, schlägt der Gutachter folgendes vor: Die Einrichtung einer zweistreifigen Parkhauseinfahrt mit zwei Abfertigungsanlagen. Zudem sollen die vorhandenen Freigabezeitreserven von 2 Sekunden am Knoten Kirchhofstraße/ Am Kronengarten zu Gunsten der Zufahrt Am Kronengarten genutzt werden und zusätzlich sollen zu Gunsten dieser Zufahrt noch 2 Sekunden zu Lasten der Fahrtrichtung Süd aufgestockt werden. Mit diesen Maßnahmen, die von der Stadt Hilden bei Verwirklichung des Vorhabens veranlasst werden, kann das Niveau der Qualitätsstufe D gehalten werden. Die Begründung wird in Punkt 4.8 hinsichtlich dieser Ergebnisse ergänzt.

Zur weiteren Verbesserung des Knotenpunktes schlägt der Gutachter außerdem eine verkehrsabhängige Signalsteuerung vor. Hier muss eine Kostenprüfung erfolgen, um eine Entscheidung zu treffen.

1.3 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden vom 13.11.2005:

Punkt 1:

Wie schon in der Abhandlung zur Sitzungsvorlage Nr. 61/069 dargestellt, wurde sich Seitens des Stadtmarketings um eine Einzelhandelsansiedlung am Warringtonplatz bisher vergeblich bemüht. Im Gegensatz zum Projekt am Kronengarten, welches auf einem städti-

schen Grundstück entwickelt wird, handelt es sich am Warringtonplatz um einen privaten Eigentümer der nach seinen wirtschaftlichen Vorstellungen handelt, so dass die Stadt keinerlei Handhabe hat, die Ansiedlung zu forcieren.

Inwieweit eine Schließfachanlage innerhalb eines der Einzelhandelsgeschäfte untergebracht werden kann wird beizeiten geprüft, da es das Einverständnis der Geschäftsinhaber voraussetzt. Es ist allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Punkt 2:

Die hydrodynamische Überrechnung des Kanalnetzes hatte zum Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den darin festgelegten Baugrenzen direkt keine Auswirkungen auf das RW-Kanalnetz verursacht. D.h. der Austausch der Regenwasserkanäle bringt eine Verbesserung des allgemeinen Zustandes ist aber nicht bedingt durch die Planung, so dass es auch keinen Grund gibt, das Plangebiet auszuweiten.

Auch die Einbeziehung der Kirchhofstraße in das Plangebiet würde an den Untersuchungsergebnissen der Immissionsschutzgutachten nichts ändern. Die Auswirkungen des Verkehrs auf das Plangebiet werden auf jeden Fall berücksichtigt.

Punkt 3:

Da diese Anregung keine Neuerungen zu der Anregung vom 12.08.2005 enthält, wird auf die Abhandlung zur Sitzungsvorlage Nr. 61/069 Punkt 3 verwiesen. Hier wird ausreichend dargestellt, warum bei der Planung die Flächen des „Jueck“ zugunsten des Einzelhandelsvorhabens genutzt werden.

Punkt 4:

Auch hier kann nur nochmals auf die Abhandlung zur Sitzungsvorlage Nr. 61/069 (Punkt 4) und das erstellte Gutachten verwiesen werden.

1.4 Schreiben von Gertrud Kreitz-Zweifel, Gertrud Kreitz, Susanne Kreitz-Sandberg vom 13.11.2005

Die geschlossene Ausführung der Parkhaus- und Spindelfassade nach Süden bzw. Westen, also in Richtung der Häuser und Gärten der Grundstücke an der Heiligenstraße, ist durch die Textliche Festsetzung Nr. 9.5 gewährleistet, so dass hier auch eine rechtliche Sicherheit durch den Bebauungsplan geschaffen wird. Auch die Fassadenbegrünung ist in der Planzeichnung festgesetzt und damit verbindlich.

1.5 Schreiben von Dr. Susanne Kreitz-Sandberg (ohne Datum)

Der Anregung folgend, wird die Baulinie im hinteren Bereich des Gebäudes in eine Baugrenze umgewandelt, Spielraum für eventuelle Erweiterungen gelassen und mit der Textlichen Festsetzung Nr. 3. die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Bau eines Wintergartens die Baugrenze zu überschreiten.

Der Bau von Garagen und Stellplätzen im Bereich des Gartens ist möglich, da diese sowie auch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen werden. Laut der Festsetzung Nr. 4.3 müssen nur 80% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche begrünt sein, so dass auf der verbleibenden Fläche Stellplätze und Garagen untergebracht werden können. Für die Erschließung ist im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen. Die weitergehende Sicherung durch eine Baulast sowie die Eintragung des Rechtes in das Grundbuch ist allerdings Sache des Umlegungsverfahrens.

Die geschlossene Ausführung der Parkhaus- und Spindelfassade nach Süden bzw. Westen, also in Richtung der Häuser und Gärten der Grundstücke an der Heiligenstraße, ist durch die Textliche Festsetzung Nr. 9.5 gewährleistet, so dass hier auch eine rechtliche Sicherheit durch den Bebauungsplan geschaffen wird. Auch die Fassadenbegrünung ist in der Planzeichnung festgesetzt und damit verbindlich.

1.6 Schreiben von Hanneliese Kreitz-Eickhorn vom 09.10.2005

Da es sich bei der Heiligenstraße um eine Anliegerstraße mit verkehrsberuhigenden Einbauten handelt und bei der Kirchhofstraße um eine Hauptverkehrsachse, ist davon auszugehen, dass der Verkehr hauptsächlich über die Kirchhofstraße abgewickelt wird. Auch das

Lärmschutzgutachten geht nur von einer Erhöhung der Lärmbelastung auf der Heiligenstraße von 1,2 dB(A) aus. Von den Fahrradständern wird kein „Lärm“ ausgehen, da lediglich Geräusche durch Konversation entstehen können. Zudem werden diese Ständer auch nicht sehr hoch frequentiert werden, da sie hinter dem Gebäude liegen.

Um die Störung durch die Be- und Entlüftungsanlage weiter einzuschränken, wird der Standort um 5 m nach Osten verschoben, eine Einhausung textlich festgesetzt und der Schalleistungspegel in Festsetzung 9.8 um weitere 5 dB(A) begrenzt.

Die Entstehung einer ungünstigen Thermik ist nicht sehr wahrscheinlich, da der angesprochene Bereich durch die umliegende Bebauung und den Baumbestand im Süden relativ windgeschützt liegt.

Auch von einer vermehrten Einsichtnahme in ihren Garten ist nicht auszugehen, da das Parkdeck durch eine 0,90 m hohe Brüstung geschützt ist und nicht wahrscheinlich ist, dass die Parkenden sich Richtung Brüstung bewegen um dort hinüber in die Gärten zu schauen. Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass es sich bei der Wohnlage um eine absolute Innenstadtlage handelt, in der die Änderung der Bebauung und Nutzung zu Gunsten der Cityfunktion als natürliche Entwicklung einer funktionierenden Innenstadt zu sehen ist. Die durch die Stärkung der City entstehenden Einschränkungen der bisher innenstadtypischen Wohnsituation (niedrige Bebauung, große Hausgärten, wenig Lärm) sind laut der maßgebenden Gesetzgebung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 14 B sind daher als so genannte Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Grundstückes Heiligenstraße 21 zu betrachten, so dass kein finanzieller Ausgleich notwendig ist.

1.7 Schreiben von Vera Mylord und Johannes Buse vom 21.11.2005

In dem Anschreiben wird im letzten Abschnitt geschrieben, dass seitens der Verwaltung behauptet wurde, die Klima-, Be- und Entlüftungsanlage würde sich in den Betrachtungen des Lärmschutzgutachtens an der „Am Kronengarten“ zugewandten Seite befinden. Dieses wurde seitens der Verwaltung nie behauptet, noch entspricht es den Tatsachen. Auch im Gutachten ist der Standort in der Nähe der Spindel vorgesehen. Um die Störung durch die Be- und Entlüftungsanlage weiter einzuschränken, wird der Standort um 5 m nach Osten verschoben, eine Einhausung textlich festgesetzt und der Schalleistungspegel in Festsetzung 9.8 um weitere 5 dB(A) begrenzt.

Das als Anlage beigefügte Schreiben vom 04.11.2005 wurde damals im Zuge des Umlegungsverfahrens erstmals verfasst und nun als Anregung zum Bebauungsplan ergänzt. Dadurch gibt es in dem Schreiben viele Passagen, die für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant sind und auf die daher im Zuge dieser Abhandlung nicht eingegangen wird. Zu diesen Passagen hat der Umlegungsausschuss allerdings mit einem gesonderten Schreiben geantwortet.

Zu folgenden das Bebauungsplanverfahren betreffenden Passagen des Schreibens wird Stellung genommen:

Seite 1, letzter Absatz: Dass die Lagerhalle nicht mehr nutzbar ist, wird in der Umlegung dahingehend berücksichtigt, dass der Mietausfall entschädigt wird. Alternativ könnte die Lagerhalle aber auch unter Absprache mit den Nachbarn über die Heiligenstraße 17 angefahren werden, da dieses Grundstück auch heute schon, allerdings aus Richtung Osten, überfahren wird. Dieses Überfahrtsrecht ist Sache der beteiligten Grundstückseigentümer und wird im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Seite 2, 2. Absatz: Die durch die beschriebenen Bauten ausgelösten Abstandsflächen auf dem betroffenen Grundstück werden durch Baulasten gedeckt, die auch an die Grundstückbesitzer in der Umlegung entschädigt werden sollen.

Seite 2, ab Absatz 6 bis Seite 3, Absatz 2: Im Bebauungsplan Nr. 14 A ist der Bereich des Hinterhauses als nichtüberbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Der Bestandsschutz des Hinterhauses bezieht sich nur auf die Nutzung als Gewerbe, da es keine genehmigte Änderung für die Wohnnutzung gibt. Dagegen wurde für den Bau des Parkhauses eine Baugenehmigung erteilt.

Die nicht ordnungsgemäße Bekanntmachung der Widmung aus dem Jahre 1973 der Park-

platzfläche bzw. der Fläche über die das Grundstück durch das Parkhaus erschlossen wird, hat für die Grundstückseigentümer des Hauses Heiligenstraße Nr. 19 bisher keine Nachteile gebracht, im Gegenteil. Auch wenn eine ordnungsgemäße Bekanntmachung der Widmung erfolgt wäre, würde nun aus planerischen Gründen die Entwidmung der Fläche erfolgen, wie das jetzt der auch der Fall ist.

Seite 3, vorletzter Absatz: Von der Tatsache, dass die Spindel gebaut werden soll und dem Standort, wurden die Umlegungsbeteiligten frühzeitig informiert, und zwar zu dem Zeitpunkt, als der städtebauliche Entwurf am 8.12.2004 auch dem Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt wurde.

Am 21.07.2004 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, um in die Entwurfsphase einzutreten. Die Umlegung wurde zu diesem Zeitpunkt angeordnet und erst später eingeleitet.

Seite 4, 2. Absatz: Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass es sich bei der Wohnlage um eine absolute Innenstadtlage handelt, in der die Änderung der Bebauung und Nutzung zu Gunsten der Cityfunktion als natürliche Entwicklung einer funktionierenden Innenstadt zu sehen ist. Die durch die Stärkung der City entstehenden Einschränkungen der bisher innenstadtuntypischen Wohnsituation (niedrige Bebauung, große Hausgärten, wenig Lärm) sind laut der maßgebenden Gesetzgebung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 14 B sind daher als so genannte Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Grundstückes Heiligenstraße 19 zu betrachten.

Seite 5, vorletzter und erster Abschnitt letzter Absatz: Tatsächlich ist es das Bestreben der Stadt, sich mit den umliegenden Eigentümern einvernehmlich zu einigen. Die Ausweisung eines Kerngebietes hätte zwar auch Abstandsflächen ausgelöst, wenn auch geringere. Allerdings könnte durch die Festsetzung einer Baulinie verhindert werden, dass Abstandsflächen entstünden. Diese Baulinie städtebaulich zu begründen wäre möglich. Bezüglich des Artikels 14 des Grundgesetzes wird nochmals auf die bereits oben erwähnte Inhalts- und Schrankenbestimmung hingewiesen.

Seite 6 Mitte und drittletzter Absatz bis Seite 7, 2. Absatz: In der Argumentation wird von der irrtümlichen Annahme ausgegangen, dass das Hinterhaus als Bauland zu sehen ist. Es hat allerdings „nur“ Bestandsschutz und dieser gilt „nur“ für eine gewerbliche Nutzung. So ist die Ausweisung des neuen Baufensters für Wohnbauland natürlich eine Aufwertung des Grundstückes. Eine Wohnnutzung an dieser Stelle ist nicht abwegig, da alle umliegenden Wände, die nur im Norden und Osten liegen, geschlossen werden und die Belästigung gering gehalten wird. Im Süden des Baufensters befinden sich große Hausgärten, die erhalten bleiben

Seite 12 bis 13, 1. Absatz: In der Schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Lärmpegel des Bereiches vor der umhausten Anlieferungszone untersucht. Es wird von 5 LKW-Anfahrten am Tag ausgegangen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das der entstehende Lärm die Vorgaben der Richtlinien einhält. Zudem befand sich bis vor kurzem das Lager von Schnatenberg in diesem Bereich. Auch dieses Lager erzeugte Zulieferverkehr der inzwischen wegfiel.

Die Wahrscheinlichkeit, dass jeder in den Garten schaut ist relativ gering, da der Fahrer eines Autos in einer runden Auffahrt auf die Fahrbahn achten muss, aber auch eventuelle Mitfahrer haben durch die Bewegung des Autos kaum Gelegenheit im steilen Winkel nach Unten zu schauen.

Der Eingriff in die bestehenden Grünflächen im Plangebiet ist minimal. Natürlich ist durch die Fällung der Fichten vorübergehend der Blick auf das Gebäude im Norden freigegeben, dieses wird allerdings durch die festgesetzte Fassadenbegrünung mit der Zeit wieder kompensiert. Und natürlich wird die Belastung auf dem Grundstück zunehmen, aber im Rahmen der gesetzlich zulässigen Werte. Das Wohnen im Zentrum einer Stadt hat viele Vorteile, aber es hat den Nachteil, dass es in der Regel durch eine dichte Bebauung mit geringem Grünflächenanteil und einer hohen Lärm- und Verkehrsbelastung gekennzeichnet ist. Die Ausweisung des Baufensters im Osten des Grundstückes bietet allerdings die Chance

auf dem Grundstück zwischen den Baufenstern im Westen und Osten einen Erholungs- und Ruheort zu schaffen, indem diese zurzeit fast vollständig versiegelte Fläche entsiegelt und begrünt würde.

Da die Gebäude an der Heiligenstraße von der Neuplanung nur geringfügig betroffen sind und bisher auch noch nicht abzusehen ist, wann die Planung umgesetzt wird, ist diese als Kündigungsgrund nicht schlüssig.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Kronengarten/ Kirchhofstraße kann laut einer gutachterlich durchgeführten Mikrosimulation durch verschiedene Maßnahmen so aufgefangen werden, dass auch in den Spitzenzeiten zumindest ein stabiler Verkehrszustand erreicht wird.

Bezügliches des Bedarfes an den vorgesehenen Einzelhandelsgeschäften: Es geht ja gerade darum, dass die Hildener Bürger nicht nach Düsseldorf oder Langenfeld fahren müssen um ihren Bedarf zu decken. Wer z.B. nach Düsseldorf fährt um Elektroartikel zu kaufen, wird dort auch noch andere Einkäufe tätigen. Dies geht zulasten des Hildener Einzelhandels. Je weniger Käufer Hilden hat umso mehr hochwertige Geschäfte werden schließen müssen und die Innenstadt verödet. Das ist nicht im Interesse der Stadtentwicklung

2. den Bebauungsplan Nr. 14 B 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 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der zzt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Kronengarten in der Hildener Innenstadt und umfasst die Flurstücke 130, 132, 406, 492, 496, 500, 507, 508, 532, 536, 555, 569, 571, 861, 862, 1061, 1063, 1064, 1065, 1066 und 1067, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 22.12.2005 zugrunde.“

In Vertretung

(Thiele)
1. Beigeordneter

Finanzielle Auswirkungen	Ja
Die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens werden in der Begründung unter Punkt 7. „Kosten und Zeitpunkt der Durchführung“ aufgeführt.	
Finanzierung:	Sichtvermerk Kämmerer

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 14 B wurde am 28.09.2005 vom Rat der Stadt zur Offenlage beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 10.10. - 14.11.2005 im Rathaus statt.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Lediglich vom Staatlichen Umweltamt wurden die Anregungen aus der 1. Beteiligung aufrechterhalten. Diese konnten damals durch den sehr verspäteten Eingang nicht mehr berücksichtigt werden. Die Eingabe des Staatlichen Umweltamtes sowie die eingegangenen Anregungen des BUND und einiger Anlieger im Plangebiet werden in dem Beschlussvorschlag abgehandelt. Dem Schreiben des BUND ist die Abhandlung aus der Sitzungsvorlage Nr. 61/069 beigelegt. Des Weiteren liegt der Sitzungsvorlage zusätzlich zu der Entscheidungsbegründung inklusive des Umweltberichtes eine zusammenfassende Umwelterklärung gemäß § 10 (4) BauGB bei.

Aufgrund der Eingaben wurden Änderungen in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung vorgenommen. Diese sind allerdings so geringfügig, dass sie die Grundzüge der Planung nicht berühren und der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Die schriftlichen Änderungen sind *kursiv* dargestellt und die Änderungen in der Planzeichnung werden umkreist.

Sollte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden, kann er im März 2006 Rechtskraft erlangen.

In Vertretung

(Thiele)
1. Beigeordneter