

Der Bürgermeister

Hilden, den 08.03.2005

AZ.: IV/61.1-Hol



Hilden

WP 04-09 SV 61/036

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 239 für den Bereich Hagelkreuzstraße,
Kirchhofstraße;
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage
2. Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2005			
Rat der Stadt Hilden	27.04.2005			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die eingegangenen Anregungen während der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden, vom 15.02.2005

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Pkt. 1+2 - Auch der erneute Vorschlag für den Standort des Neubaus wird nicht als möglich erachtet. Der Vorschlag beinhaltet wiederum, dass ein noch intakter Gebäudeteil abgerissen wird. Auch wenn dieses in der frühen Planungsphase zugunsten eines Parkplatzes vorgesehen war, ist man von diesem Konzept wieder abgewichen um das Gebäude zu erhalten, da auch diese Räumlichkeiten benötigt werden und dafür ein Ersatz geschaffen werden müsste. Eine weitere Geschossigkeit auf dem Neubau wäre einerseits für die Nachbarschaft sowie den Klinikbetrieb selber nicht erstrebenswert, andererseits würde der Bau dann auch den Rahmen der in der Umgebung typischen Bauhöhe sprengen.

Der angeregte Standort des Neubaus würde den größten Teil des von den Patienten genutzten Liegewiesen vernichten sowie auch einige erhaltenswerte Bäume und Hecken, so dass ein typischer Bestandteil eines Parks, und zwar Rasenflächen mit Solitärbepflanzungen und Pflanzengruppen, wegfallen würde. Auch werden bei dem Vorschlag die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten. Unter Einbeziehung aller notwendigen Abstände zu den Nachbargrundstücken würde sich der Neubau weiter in Richtung des Altbaues verschieben. Es ist fraglich, ob hier die gemäß der BauONW vorgeschriebenen Abstände zu dem bestehenden Gebäude eingehalten werden könnten. Der Liegewiesenbereich wäre damit vollständig für die Patienten verloren.

Durch die teilweise stationäre Behandlung in dem Klinikgebäude unterscheidet sich die Nutzung nicht besonders von einer Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet, so dass hier auch keine Nutzungskonflikte vorprogrammiert sind.

Bezüglich des Immissionsschutzes wird auf die Stellungnahme zum Offenlagebeschluss verwiesen:

„Emissionen werden von dem Klinikgebäude genauso wenig ausgehen wie von einem reinen Wohngebäude, insbesondere, da sich der Eingangsbereich auf der der Nachbarschaft abgewandten östlichen Seite des Gebäudes befindet.“

Pkt. 4 - Die Anregungen zu diesem Punkt wurden bereits zum Offenlagebeschluss abgehandelt. Auf diese Abhandlung wird hiermit verwiesen:

„Es wird in dem Schreiben unter Punkt 4 bemängelt, dass die Vogel- und Kleintierfauna in dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag keine Rolle spielt. Diese Betrachtung wird für den vorliegenden Bebauungsplan nicht für notwendig erachtet, da ausreichende Rückzugsmöglichkeiten auf dem Restgelände innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Aus rechtlicher Sicht ist der verbleibende Baumbestand durch den Bebauungsplan erst durch die Planung wirksam vor Abholzung geschützt. Zurzeit könnten alle Bäume ohne Rücksicht auf ökologische Belange gefällt werden.“

Das in dem Schreiben angesprochene „Scoping“ ist für das Verfahren dieses Bebauungsplanes, da es nach altem Recht innerhalb der Überleitungsfristen beendet wird, nicht relevant. Die Anregungen aus der Bürgeranhörung wurden protokolliert und dem Rat der Stadt Hilden zur Kenntnis gebracht.

Pkt. 5 - Bereits im Offenlageentwurf des Bebauungsplanes wurde auf der südöstlichen Seite des II-geschossigen Altbaus eine Fahrradabstellanlage festgesetzt.

1.2 Schreiben der Rechtsanwälte Dr. Einbeck, Schmidt, Dr. Berghaus + Kollegen vom 14.02.2005

Gemäß dem Schreiben sollen drei Punkte gegen das Abwägungsgebot im Bauleitplanverfahren verstoßen haben. Zu diesen drei Punkten wird hiermit im Einzelnen Stellung genommen:

Pkt. 1 - Erforderlichkeit

Auch was für private Belange geplant wird, kann der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dienen, denn wäre das nicht so, würden unsere Städte nicht existieren, da die meisten Bauten in Deutschland privater Natur sind. Eine Stadt muss den Lebensgrundfunktionen der aktuellen Gesellschaftsform gerecht werden. Das heißt für uns, sie dient dem Wohnen, dem Arbeiten, dem Handel, der Versorgung, der Bildung, der Freizeitgestaltung und auch dem damit einhergehenden Verkehr usw. Die meisten dieser Funktionen werden durch private Leistungen abgedeckt. Aufgabe der Bauleitplanung ist es nun, alle diese Funktionen im Sinne der diesem Land zugrunde liegenden Vorstellung zur räumlichen Ordnung in Einklang zu bringen. Natürlich ist die Klinik des Betreibers MKB privat, aber gleichzeitig erfüllt sie für die in der Stadt und in ihrem Umland lebenden Menschen wichtige Funktionen. Sie bietet medizinische Versorgung an, stellt gleichzeitig Arbeitsplätze sicher und ist Steuerzahler.

Hinzu kommt auch, dass der jetzige Standort für „alte Hildener“ schon seit den 50er Jahren mit diesen Gebäuden und der Nutzung einer Klinik verbunden ist. Bis Mitte der 80er Jahre befand sich dort eine Frauenklinik, in der viele Hildener geboren wurden. Aus diesem Grund ist es sogar zu begrüßen, dass der Standort als Klinik erhalten bleiben kann und somit gleichzeitig die Sanierung der alten Fabrikantenvilla ermöglicht wird.

Das in der Vorgeschichte zu dieser Planung der Wegzug der Klinik in einen anderen Bereich der Stadt vorgesehen war, ist mit der gesamtwirtschaftlichen Situation zu erklären, die die städtebauliche Entwicklung natürlich mit beeinflusst. Die Klinikbetreiber hatten in noch besseren wirtschaftlichen Zeiten eine erhebliche Erweiterung ihrer Klinik geplant, die an dem jetzigen Standort an ihre räumlichen Grenzen stieß. Trotzdem lag der Stadt an dem Erhalt der Klinik im Stadtgebiet, um weiterhin diese Art der Versorgung und Arbeitsplätze sicher zu stellen, so dass ein anderer Standort gesucht wurde.

Der vorgesehene Umfang der Erweiterung musste nun durch die allgemeinwirtschaftlich schlechtere Lage seitens der Betreiber zurückgenommen werden. Die verkleinerte Version der Erweiterung bot damit die Chance, den bisherigen Standort zu erhalten.

Der Erhalt des Baumbestandes im gesamten Plangebiet war ein Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig bestand aber auch ein starkes Interesse an der baulichen Entwicklung, was auch in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss dokumentiert ist. Die von den Architekten eingereichten Entwürfe zur Wohnbebauung sahen die komplette Rodung des Grundstückes vor, so dass diese Baugesuche zurückgestellt werden konnten. Mit dem Anbau an das bisherige Klinikgebäude konnte ein Kompromiss zwischen einer baulichen Entwicklung und dem Erhalt des Baumbestandes gefunden werden. So können sämtliche Großbäume entlang der öffentlichen Straßen und weitere Bäume sowie groß gewachsene Hecken auf dem Gelände erhalten werden. Ohne die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens könnten die wertvollsten Bäume durch die nach § 34 BauGB ermöglichte Bebauung entlang der Hagelkreuzstraße gefällt werden.

Da der Erhalt der Klinik an seinem jetzigen Standort aus den bereits genannten Gründen städtebaulich erwünscht ist, spielt die nicht für die Öffentlichkeit bestimmte finanzielle Lage der Betreibergesellschaft keine Rolle für das Bauleitplanverfahren.

Pkt 2 - Rücksichtnahmegebot/ Alternativplanung

Um das Nachbargrundstück nicht über das vertretbare Maß - welches sich nach der BauONW mit seinem Abstandsflächenverlass richtet - hinaus zu beeinträchtigen, wird die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren überprüft. Da der Bebauungs-

plan die III-geschossigkeit nicht zwingend vorschreibt und dadurch auch eine I-geschossige Bebauung möglich wäre, gehen die Baugrenzen näher an das benachbarte Grundstück heran, als es ein III-geschossiges Gebäude tatsächlich könnte. Des Weiteren wurde darauf geachtet, dass die Höhe des Hauses der Mandantin nicht von dem Neubau überschritten wird. Bezüglich der Belichtung des Grundstückes der Mandantin ist die durch den Neubau hinzukommende Beschattung zumutbar, da z.B. im April um 10.00 Uhr das Haus kaum noch verschattet wird und der Garten nur zur Hälfte. Um 11.00 Uhr ist auch der Garten wieder fast komplett besonnt. Im Juni ist um 9.00 Uhr morgens bereits kaum noch eine Verschattung von Haus und Garten festzustellen und auch im Dezember liegt ab 9.00 Uhr zumindest das Haus nicht mehr im Schatten. Ab 13.00 ist auch der Garten in der dem Haus zugewandten Hälfte besonnt. In den Nachmittag- und Abendstunden verursacht der Neubau im ganzen Jahr keine Verschattung des nordwestlich benachbarten Grundstückes. Dieses konnte durch ein Schattenwurfprogramm im CAD simuliert werden. Da für die Vegetation auf dem Nachbargrundstück insbesondere die Jahreszeiten Frühjahr bis Herbst ausschlaggebend sind, dürfte sich für die Bepflanzung auf dem Grundstück der Mandantin nicht viel ändern, insbesondere, da zurzeit der vorhandene Baumbestand des Parks den Garten in der gleichen Zeit verschattet.

Der Einsicht in den Garten durch die Patienten im Klinikneubau kann im Sommer durch die vorhandene Bepflanzung auf dem Grundstück der Mandantin sowie möglicher Neupflanzungen entgegengewirkt werden. Für den Winter wird eine doch üblicherweise geringe Nutzung des Gartens unterstellt. Die Einsicht in die Wohnungen des Hauses der Mandantin ist aufgrund der Stellung der Gebäude zueinander schlecht möglich.

Zudem muss man bedenken, dass sich das Grundstück in innenstadtnaher Lage befindet und damit eine hohe bauliche Dichte städtebaulich gewollt ist. Da eine Stadt sich stets im Wandel befindet, ist eine Nachverdichtung in Innenstadtnähe ein auch von der übergeordneten Planung empfohlenes Konzept der Stadtentwicklung, auch wenn es aus subjektiver Sicht der Betroffenen nachteilig sein kann.

Natürlich wird über Planungsalternativen nachgedacht und abgewogen. Zu diesem Abwägungsprozess gehört zum einen, dass die Stadt für die Versorgung ihrer Bürger ein Interesse daran hat, die Klinik zu erhalten. Dieses kann nur in einem wirtschaftlich sinnvollen Rahmen geschehen, sonst machte Bauleitplanung keinen Sinn. Das neue Gebäude an sich muss zum anderen in seiner Räumlichkeit für die vorgesehene Nutzung funktionsfähig sein. An ein Klinikgebäude mit Operationssälen und Praxen sind dahingehend spezielle Anforderungen gestellt. Zudem muss die Zu- und Abfahrt an das Gebäude sichergestellt werden, so dass auch hier die Flexibilität der Planung eingeschränkt ist. Ein weiteres Abwägungsgebot war der Erhalt möglichst vieler Bäume und Sträucher aber auch der Liegewiesen für die Patienten. Die größten wichtigsten Bäume (insbesondere die an der Hagelkreuzstraße) und Hecken können durch die jetzige Planung geschützt werden sowie auch fast vollständig die Liegewiesen. Dieses wäre bei den Vorschlägen, die z.B. vom BUND eingebracht wurden, nicht ausreichend geschehen. Zusätzlich enthielten diese Vorschläge immer den Abriss bestehender Gebäude, die keine Provisorien sind, wie es in dem Schreiben unterstellt wird, sondern funktionsfähige Gebäudeteile, die bereits zu Zeiten der Nutzung durch die Frauenklinik errichtet wurden. Hinzu kommt die Problematik, dass die wegfallenden Räume an anderer Stelle ersetzt werden müssten. Eine weitere Geschossigkeit auf dem Neubau wäre einerseits für die Nachbarschaft sowie den Klinikbetrieb selber nicht erstrebenswert, andererseits würde der Bau dann auch den Rahmen der in der Umgebung typischen Bauhöhe sprengen.

Pkt. 3 - Lärmemission

Selbst unter der Prämisse, dass der Stellplatznachweis nicht korrekt wäre, ist kein Fehler bezüglich der Lärmschutzberechnung gemacht worden, da keine weiteren Stellplätze in dem Bereich entstehen werden. Weder das Parkplatz- noch das Klinikgelände bieten Platz für weitere Stellplätze.

Auch wenn man sich nicht auf den Bestandsschutz beruft, ist die Anzahl der Stellplätze baurechtlich angemessen, da bisher die direkte Anbindung an den ÖPNV mit der benachbarten S-Bahnstation sowie den Bushaltestellen nicht in den Nachweis einberechnet wurde. Das Baurecht besagt, dass in diesem Fall von 30 % der nachzuweisenden Stellplätze befreit wer-

den kann. Ohne den Bestandsschutz einzubeziehen benötigt die Klinik insgesamt 46 Stellplätze. Zieht man 30 % davon ab, bleiben noch 32 zu erbringende Stellplätze, die die Klinikbetreiber auch auf dem Grundstück sowie auf dem neu erworbenen Gelände außerhalb des Plangebietes nachweisen können.

Die genaue Art der Berechnung der Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren nochmals überprüft und ist nicht Sache des Bauleitplanverfahrens.

Bezüglich der Verkehrsbelastung auf der Hagelkreuzstraße als Einbahn- und Fahrradstraße ist zu sagen, dass das Verkehrsaufkommen so gering ist, dass die zu erwartende Erhöhung lärmschutzrechtlich völlig unbedenklich ist. Außerdem soll der Haupteingang zur Klinik nach wie vor der II-geschossige Altbau sein. Die Schalltechnische Untersuchung zur Lärmbelastung auf der Kirchhofstraße wurde nicht wegen einer erheblich erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehrs der Klinik erstellt, sondern da diese Straße als Landesstraße eine sehr hohe Verkehrsbelastung aufweist und davon sowohl die Klinik sowie auch die benachbarte Wohnbebauung betroffen sind.

2. den Bebauungsplan Nr. 239 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. I S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung als Satzung.

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt im nordwestlichen Eckbereich der Kirchhofstraße und Hagelkreuzstraße. Es wird von diesen Straßen begrenzt sowie durch die nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen des Flurstückes 845 und die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 480 und 445, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 21.02.2005 zugrunde.“

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 239 wurde am 15.12.2004 vom Rat der Stadt Hilden zusammen mit der 35. Flächennutzungsplanänderung zur Offenlage beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 10.01. - 18.02.2005 im Rathaus statt.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine erneuten Anregungen vorgetragen. Die eingegangenen Anregungen des BUND sowie eines Rechtsanwaltsbüros, das die Besitzer des Hauses Hagelkreuzstraße 23 vertritt, werden in dem Beschlussvorschlag abgehandelt. Zur Ergänzung des Punktes 2 der Abhandlung des Rechtsanwaltschreibens sind der Sitzungsvorlage Schattenwürfe beigefügt.

Weder in der Planzeichnung noch in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie der Begründung müssen aufgrund der Eingaben Änderungen vorgenommen werden.

Sollte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden, kann er nach der Genehmigung der 35. Flächennutzungsplanänderung im Juli/ August 2005 Rechtskraft erlangen.

Günter Scheib