

# Übersicht



Die Bürgermeisterin  
Hilden, den 06.03.2017  
AZ.: IV/61.1 Groll\_BPlan 32 B

WP 14-20 SV 61/121

## Antragsvorlage

**Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Hilden:  
Bebauungsplan Nr. 32 B, 1.Änderung  
für den Bereich  
Beethovenstr./Zelterstr./Johann-  
Sebastian-Bach-  
Str.:Aufstellungsbeschluss und Verhängung einer Veränderungssperre**

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Rat der Stadt Hilden

22.03.2017

Entscheidung

Stadtentwicklungsausschuss

05.04.2017

Entscheidung

## Abstimmungsergebnis/se

Rat der Stadt Hilden

22.03.2017

an Fachausschuss verwiesen

Anlage 1: SPD-Antrag 02-2017

Anlage 2: B-Plan 32B\_S-B-Plan

**Antragstext:**

Die SPD-Fraktion Hilden beantragt nach §1 Abs. 1 der „Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Hilden und seine Ausschüsse“ folgenden Punkt zur Beratung und Beschlussfassung auf die Tagesordnung der Sitzung des Rates der Stadt Hilden am 22.03.2017 aufzunehmen:

Bebauungsplan Nr. 32 B, 1.Änderung für den Bereich Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach-Str.:

Aufstellungsbeschluss und Verhängung einer Veränderungssperre für das Plangebiet.

**Erläuterungen zum Antrag:**

Durch die Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32B hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung neu definiert werden. Dabei darf die Gebäudehöhe maximal vier (4) Geschosse nicht überschreiten, die Firsthöhe ist entsprechend festzuschreiben. Die Baukörper sollen gegliedert sein, die einzelnen Fassaden erkennbar. Damit soll erreicht werden, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in die bestehende Situation einfügen.

Die Verwaltung wird gebeten, eine entsprechende Sitzungsvorlage vorzulegen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
<b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b>	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:  
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:  
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.  
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Gesehen Klausgrete

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der vorliegende Antrag der SPD-Fraktion bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 32B, der im Oktober 2015 rechtswirksam wurde.

Dieser Bebauungsplan umfasst drei grundsätzlich unterschiedliche Teilbereiche: im Westen wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen (Bestand), im Norden und Osten wird der öffentliche Straßenraum der Johann-Sebastian-Bach-Straße dargestellt (ebenfalls Bestand), im Zentrum des Bebauungsplangebietes liegt eine als „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesene Fläche, in der sich zur Zeit ein 12-/13-geschossiges Mehrfamilienhaus (Beethovenstraße 31/33) sowie ein kleines Nahversorgungszentrum befinden.

Für den Bereich von Wohnhaus und Nahversorgungszentrum enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

MK (Kerngebiet); GRZ 1,0, GFZ 3,0, FD (Flachdach), max. Geschossigkeit IV (im südöstlichen Eckbereich mindestens II, aber maximal IV Vollgeschosse).

Die **städtebauliche Konzeption** wird in der Begründung zum **Bebauungsplan** wie folgt beschrieben:

*„Das planerische städtebauliche Konzept orientiert sich in weiten Teilen an den vorhandenen Strukturen, indem an der Nutzung als Nahversorgungsstandort innerhalb eines MK-Gebietes auch zukünftig festgehalten wird. Ebenfalls soll die Grünfläche weiterhin größtenteils unangetastet und planungsrechtlich gesichert bleiben. Lediglich der private nördliche Teil der Grünfläche wird aus der grafischen und planungsrechtlichen Darstellung als bisherige zusammenhängende Grünfläche herausgenommen und als nichtüberbaubare Grundstücksfläche eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgewiesen. Der Charakter der Grünfläche bleibt erhalten. Die ursprüngliche Ausweisung als öffentliche Straßenfläche entfällt.*

*Mit der Möglichkeit, in Zukunft innerhalb der als MK ausgewiesenen überbaubaren Fläche die Erdgeschosse gewerblich nutzen zu können und ab dem I.OG Wohnen zu ermöglichen, bietet sich die Chance, diesen Bereich nachhaltig durch eine Stärkung der Wohn- und Gewerbenutzung zu beleben.*

*Festgesetzt wird für das gesamte MK-Gebiet eine maximal IV-geschossige Bebauung, wobei hier in einem Teilbereich eine II-IV-Geschossigkeit vorgegeben wird. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden Flachdächer vorgeschrieben.*

*Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Straßenraumsituation gegenüber der im alten Bebauungsplan Nr. 32 noch geplanten, wäre eine Überplanung des gestalterisch vernachlässigten und vollständig versiegelten Straßenraums der Johann-Sebastian-Bach-Straße langfristig anzustreben, um dadurch die Attraktivität und Akzeptanz dieses städtischen Nahversorgungsbereiches zu erhöhen.*

*Die Stärkung des Standortes durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Verbindung mit Wohnen und einer Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes würden sich in die funktionelle Struktur des Quartiers einfügen und die Planungsintention der Stadt Hilden unterstreichen.*

*Eine Überplanung der Verkehrsflächen im Sinne einer Attraktivierung des Straßenraumes ist allerdings derzeit nicht absehbar.*

*Die bereits erwähnte II-IV-Geschossigkeit wird nur für den unmittelbaren Eckbereich der Beethovenstraße mit der Johann-Sebastian-Bach-Straße ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um den städtebaulich auffälligsten Punkt im Schnittpunkt zweier Straßen (Ecksituation). Die aus der mindestens II-geschossigen Bauweise resultierende Gebäudehöhe verleiht einem möglichen Neubau ein eigenes gestalterisches Gewicht gegenüber der i.d.R. höheren Wohnbebauung der Umgebung und verbindet dies mit der Chance, auch eine vielfältigere Nutzung (z.B. Wohnen) für einen*

*Neubau umzusetzen.“ [Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 32 B, Seite 5/6; 2015]*

In der Bauberatung bei der Stadtverwaltung Hilden (hier: Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt; Planungs- und Vermessungsamt; Team Wirtschaftsförderung) wird derzeit ein Projekt diskutiert, welches sich auf den heutigen Standort des Nahversorgungszentrums bezieht. Der Grundstücksbereich hat eine Größe von ca. 4.000m<sup>2</sup> und liegt genau im Eckbereich von Beethovenstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße.

Es ist seitens des Projektträgers daran gedacht, einerseits den gewerblichen Teil des Nahversorgungszentrums zu erneuern, durch eine größere gewerblich nutzbare Fläche für einen Supermarkt (Discounter oder Vollversorger) sowie kleinere Ladeneinheiten wie Bäcker, Kiosk u. ä.. Andererseits sollen ab dem I. Obergeschoss Wohnungen gebaut werden; insgesamt über 110 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, nach Aussagen des Projektträgers als Mietwohnungen für den eigenen Bestand im „preisgedämpften“ Sektor (also in der Kaltmiete zwischen dem öffentlich geförderten Wohnungsbau und dem Hochpreissektor angesiedelt).

Die Stellplätze für die Wohneinheiten sollen, so die derzeitige Planung, zum einen in einer Tiefgarage mit ca. 80 Plätzen, zum anderen in einer erdgeschossigen Parkpalette mit 44 Stellplätzen untergebracht werden (=> 124 private Stellplätze).

Für die Deckung des gewerblichen Stellplatzbedarfes (Kundenparkplätze) ist daran gedacht, den öffentlichen Straßenraum der Johann-Sebastian-Bach-Straße nördlich des Nahversorgungszentrums (in Richtung Molzhausweg/Schumannstraße) auf Kosten des Projektträgers umzugestalten, um dort anstelle der heute vorhandenen ca. 32 in Zukunft ca. 64 öffentliche Parkplätze zu erhalten. Die Ausrichtung des Projektes auf die Nahversorgungsfunktion für den Hildener Norden wird dadurch überdeutlich. Eine Ausweitung des Stellplatz-Angebotes ist nicht im Sinne der Nahversorgungsfunktion.

Näheres muss natürlich einem späteren Bauantragsverfahren bzw. einer Bauvoranfrage und den damit verbundenen konkreteren Planungen vorbehalten sein. Dies gilt z.B. auch für die Planung von Zu- und Ausfahrten zu den Parkplätzen oder der Tiefgarage. Veränderungen im öffentlichen Straßenraum gingen jeweils zu Lasten des Projektträgers und würden vertraglich gesichert.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch kein offizieller Antrag des Projektträgers vor.

Nach ersten Gesprächen zwischen Verwaltung und Projektträger wurde am 01.02.2017 dem Stadtentwicklungsausschuss das Projekt vorgestellt. Die Rückmeldungen aus dem Ausschuss führten zu weiteren Gesprächen mit dem Projektträger, der die konzeptionelle Planung daraufhin umgestellt hat.

Entsprechende Pläne können in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 05.04.2017 vorgestellt werden.

Die städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 32 B würden erfüllt, die Ausweisungen eingehalten.

Ebenfalls angemerkt werden darf an dieser Stelle, dass auch das städtische Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, welches sich derzeit in der Fortschreibung befindet, durch das diskutierte Projekt unterstützt würde: Der Standort ist in dieser Fortschreibung als Nahversorgungsstandort Hilden-Nord ausdrücklich ausgewiesen. Eine Stärkung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 32B ist daher sehr zu begrüßen.

Es darf nicht vergessen werden, dass das heute bestehende Nahversorgungszentrum äußerlich und funktional „in die Jahre gekommen ist“. Es verfügt über bauliche und strukturelle Mängel, die eine Neuvermietung leerstehender Ladenlokale durchaus schwierig macht. Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32B war die missbräuchliche Nutzung eines solchen leer stehenden Ladenlokals.

Bei einer Umsetzung des Projektes dagegen erhält man neben zahlreichen „bezahlbaren“ Neu-

bauwohnungen und einem aufgewerteten Nahversorgungszentrum zusätzliche öffentliche Parkplätze, die beispielsweise auch dem Nachbarschaftszentrum Friedenskirche zu Gute kommen können. Es gibt also ein nachvollziehbares öffentliches Interesse an der Umsetzung des Projektes.

Der Antrag der SPD-Fraktion zielt nun darauf ab, 1. eine Gebäudehöhe festzuschreiben, mit der eine IV-Geschossigkeit nicht überschritten werden kann, und 2. eine Fassadengliederung in den Bebauungsplan aufzunehmen, die dazu beiträgt, einzelne Fassaden (gemeint sind wahrscheinlich: einzelne Gebäude) erkennbar zu machen und so das Vorhaben in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen.

Hierzu soll ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden verbunden mit dem Erlass einer Veränderungssperre.

Hinsichtlich der angesprochenen IV-Geschossigkeit, die der Bebauungsplan als Obergrenze vorsieht, ist zunächst zu vermerken, dass im Planungsrecht mit der Angabe der Geschossigkeit implizit immer auch ein „Dachgeschoss“ verbunden ist. Dieses „Dachgeschoss“ wird nicht auf die Geschosshöhe angerechnet, wenn es (bei einem Ausbau als Satteldach) drei Viertel der darunterliegenden Geschossfläche nicht überschreitet; bei einem Ausbau als Flachdach (= Staffelgeschoss) dürfen zwei Drittel der darunterliegenden Geschossfläche nicht überschritten werden (§ 2 Abs. 5 BauO NRW; gültig bis 31.12.2017).

(Hinweis:

Nach § 2 Abs. 6 BauO NRW in der ab dem 01.01.2018 geltenden Fassung ist das oberste Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.)

Der Projektträger geht in seiner Planung daher von IV Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss (Staffelgeschoss; Flachdach) aus.

Insofern wird der Antrag der SPD dahingehend interpretiert, im Bebauungsplan eine solche Gebäudehöhe festzuschreiben (entgegen dem heutigen Spielraum bezüglich der Gebäudehöhe), die ein zu Wohnzwecken ausgebautes „Dachgeschoss“ unmöglich machen würde.

Hierzu ist der § 39 BauGB „Vertrauensschaden“ zu zitieren:

„Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitung für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren.“

Ein solcher Vertrauensschaden würde hier aller Voraussicht nach eintreten.

Dies gilt umso mehr, als dass sich das Projekt hinsichtlich seiner geplanten Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen würde. Folgende Beispiele machen das deutlich: Höhe des Gebäudes Beethovenstraße 31/33 ca. 33m, Joh.-Seb.-Bach-Straße 2-12 ca. 13m; Neubau-Projekt Wandhöhe Staffelgeschoss ca. 16m.

Weiterhin beantragt die SPD-Fraktion gestalterische Festsetzungen, um die Einfügung in die Umgebung zu erreichen.

Um solche gestalterischen Festsetzungen städtebaulich zu rechtfertigen und zu begründen, ist eine entsprechende, für gestalterisch unsensible Eingriffe empfindliche Umgebung erforderlich. Allerdings fehlt es hinsichtlich der Gebäudegestaltung an maßstabgebenden Vorgaben aus der Umgebung.

Schließlich regt die SPD-Fraktion in ihrem Antrag die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses mit gleichzeitiger Verhängung einer Veränderungssperre an.

Aus Verwaltungssicht ist hierzu auszuführen, dass die Verhängung einer Veränderungssperre zunächst nicht sinnvoll ist, da kein offizieller Antrag vorliegt und damit auch keine Fristen zu beachten sind.

Üblicherweise würde erst eine Zurückstellung nach § 15 BauGB „Zurückstellung von Baugesuchen“ erfolgen (für die Dauer eines Jahres); eine Veränderungssperre (nach § 14 BauGB) würde sich der Zurückstellung anschließen, sollte bis dahin keine Übereinkunft gefunden worden sein. Auch eine unbegründete Zurückstellung bzw. Veränderungssperre kann zu einem Vertrauensschaden im Sinne von § 39 BauGB führen (Zeitfaktor).

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass sich aus dem eingangs dargestellten Projekt für das Grundstück Beethovenstraße/Johann-Sebastian-Bach-Straße kein Planerfordernis gemäß § 1 Absatz 3 BauGB ableiten lassen; die Rahmenbedingungen dieses erst im Oktober 2015 rechtswirksamen Bebauungsplans werden durch das Projekt eingehalten, die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen sog. „Angebotsbebauungsplan“ handelt, sind die Festsetzungen natürlicherweise weniger restriktiv als bei Bebauungsplänen, bei denen Bauprojekte bereits konkreter vorliegen.

Daher ist im vorliegenden Fall zu bedenken, dass der Bebauungsplan Nr. 32B es auch zulässt, seinen planerischen Rahmen nicht vollständig auszunutzen und dennoch eine im städtebaulich-funktionalen Zusammenhang ungünstigere Lösung zu verfolgen. Das gilt beispielsweise für den Bau eines auf die autofahrende Kundschaft ausgerichteten größeren SB-Warenhauses mit Parkpalette auf dem Dach; die Größe des Grundstückes gibt auch eine solche Auslegung her.

Da eine solche Nutzung aber nicht nur der Nahversorgungsfunktion widersprechen würde, sondern auch aus verkehrsplanerischer Sicht (Zunahme des Kfz-Verkehrs; Lärmbelastung für die Umgebung) keine Vorteile mit sich bringt, liegt es eher im Interesse der Stadt Hilden, dass ein Projekt mit Einzelhandels- und Wohnnutzung umgesetzt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Antrag abzulehnen.

Gez.  
Birgit Alkenings

## Auszug aus der Niederschrift

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich		<b>SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/121</b>
<b>Betreff:</b>	Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Hilden: Bebauungsplan Nr. 32 B, 1.Änderung für den Bereich Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach- Str.:Aufstellungsbeschluss und Verhängung einer Veränderungssperre Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Hilden, Bebauungsplan Nr. 32 B, 1.Änderung für den Bereich Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach- Str.:Aufstellungsbeschluss und Verhängung einer Veränderungssperre	

**22.03.2017 Rat der Stadt Hilden**

**TOP 4.5**

Rm. Barata/ SPD schlug vor, den Antrag an den Stadtentwicklungsausschuss zu verweisen. Bürgermeisterin Alkenings fragte, ob jemand Gegenrede zu diesem Antrag zur Geschäftsordnung erheben wolle, was nicht der Fall war.

**Antragstext:**

Die SPD-Fraktion Hilden beantragt nach §1 Abs. 1 der „Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Hilden und seine Ausschüsse“ folgenden Punkt zur Beratung und Beschlussfassung auf die Tagesordnung der Sitzung des Rates der Stadt Hilden am 22.03.2017 aufzunehmen:

Bebauungsplan Nr. 32 B, 1.Änderung für den Bereich Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach-Str.:  
 Aufstellungsbeschluss und Verhängung einer Veränderungssperre für das Plangebiet.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig an den Stadtentwicklungsausschuss verwiesen.

**05.04.2017 Stadtentwicklungsausschuss**

**TOP 4.1**

Herr Scholz und Herr Buchner sprachen sich für die Änderung des Bebauungsplans 32 B aus städtebaulichen Gründen aus. Die Fehler des Bebauungsplanes müssen bereinigt werden. Wenn Verbesserungen der Gestaltung des Baukörpers, der Flurlängen und Wohnungsgrößen, der Nutzung der Kleingewerbeflächen vorgenommen werden, könne das Verfahren wieder eingestellt werden.

Herr Scholz stellte folgenden geänderten Antrag:

Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet.

**Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32B, 1. Änderung für den Bereich Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach Str.:**

Aus städtebaulichen Gründen sollen u.a. folgende Punkte in dem Planverfahren sichergestellt werden:

1. Großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss.
2. Das Angebot kleiner Gewerbeeinheiten muss in dem Gebiet wie derzeit vorgehalten werden. Die Nutzung auch außerhalb der Geschäftszeiten des großflächigen Einzelhandels möglich sein.
3. Für die Baukörper sind Baugrenzen festzulegen, die in den Obergeschossen Wohnen in 2, 3 oder 4 Zimmereinheiten ermöglichen. Die Baukörper sollen gegliedert sein, die einzelnen Baukörper erkennbar. Damit soll erreicht werden, dass das Neubauvorhaben zum bestehenden Quartier „passt“. Dabei darf die Gebäudehöhe max. 4 Geschosse nicht überschreiten.

Die Verwaltung wird gebeten, eine entsprechende Sitzungsvorlage vorzulegen.

Herr Böhm erläuterte anhand einer  
Herr Reffgen schloss sich der Meinung der SPD-Fraktion an.

Frau Hoff erläuterte, die Änderung eines Bebauungsplanes sei Städtebaurecht und kein Sozialrecht. Der Rat über durch den Erlass von Bebauungsplänen die Planungshoheit der Gemeinde aus. Die Verwaltung habe die Aufgabe im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf die Einhaltung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu sichern. Entspricht ein Bauvorhaben allen Vorschriften, gebe es keine Diskussionsgrundlage. Die Verwaltung habe dem geltenden Recht dann Folge zu leisten.

Frau Schlottmann erklärte, dass man durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes keinerlei Einfluss auf die Wohnungsgrößen habe. Es läge auch noch kein Bauantrag vor und man könne sicherlich die Einwände und Wünsche der Politik mit den Investoren besprechen.

Frau Vogel, Herr Joseph, Herr Buchartz sowie Herr Knak waren mit der frühzeitigen Information der Verwaltung sehr zufrieden.

Herr Joseph führte weiter aus, dass die Politik nicht alles bis ins kleinste Detail regeln könne. Ein Bebauungsplan lege die Rahmenbedingungen fest.

Herr Buchner führte aus, die SPD-Fraktion sei mit den Vorstellungen des Investors nicht zufrieden. Die Einwohnerfragestunde habe gezeigt, dass auch die Bürger/innen die Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten ablehne. Das Vorhaben müsse über ein geändertes Planungsrecht eingegrenzt werden, damit die Bürger/innen zufrieden seien und ein sozialer Brennpunkt vermieden werde.

Dem widersprach Herr Joseph. Es müsse Raum für Gestaltungsspielräume vorhanden sein. Die Forderungen des geänderten Antrages seien bereits geltendes Recht.

Die Vorsitzende rief zur Abstimmung auf.

**Geänderter Beschlussvorschlag:**

Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet.

**Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32B, 1. Änderung für den Bereich Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach Str.:**

Aus städtebaulichen Gründen sollen u.a. folgende Punkte in dem Planverfahren sichergestellt werden:

4. Großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss.
5. Das Angebot kleiner Gewerbeeinheiten muss in dem Gebiet wie derzeit vorgehalten werden. Die Nutzung auch außerhalb der Geschäftszeiten des großflächigen Einzelhandels möglich sein.
6. Für die Baukörper sind Baugrenzen festzulegen, die in den Obergeschossen Wohnen in 2, 3 oder 4 Zimmereinheiten ermöglichen. Die Baukörper sollen gegliedert sein, die einzelnen Baukörper erkennbar. Damit soll erreicht werden, dass das Neubauvorhaben zum bestehenden Quartier „passt“. Dabei darf die Gebäudehöhe max. 4 Geschosse nicht überschreiten.

Die Verwaltung wird gebeten, eine entsprechende Sitzungsvorlage vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt mit

7 Ja-Stimmen (SPD-Fraktion, Fraktion Bürgeraktion)

10 Nein-Stimmen



SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS  
Fraktion im Rat der Stadt Hilden

SPD Ratsfraktion Hilden • Bahnhofsallee 24 • 40721 Hilden

An die Bürgermeisterin der Stadt Hilden  
Frau Birgit Alkenings

Am Rathaus 1  
40721 Hilden



21.02.2017

### Antrag zur Tagesordnung für die Sitzung des Rates der Stadt Hilden am 22.03.2017

Die SPD-Fraktion Hilden beantragt nach § 1 Abs. 1 der „Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Hilden und seine Ausschüsse“ folgenden Punkt zur Beratung und Beschlussfassung auf die Tagesordnung der Sitzung des Rates der Stadt Hilden am 22.03.2017 aufzunehmen:

Bebauungsplan Nr. 32B, 1. Änderung für den Bereich  
Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach Str.:  
Aufstellungsbeschluss und Verhängung einer Veränderungssperre für das Plangebiet.

#### Begründung:

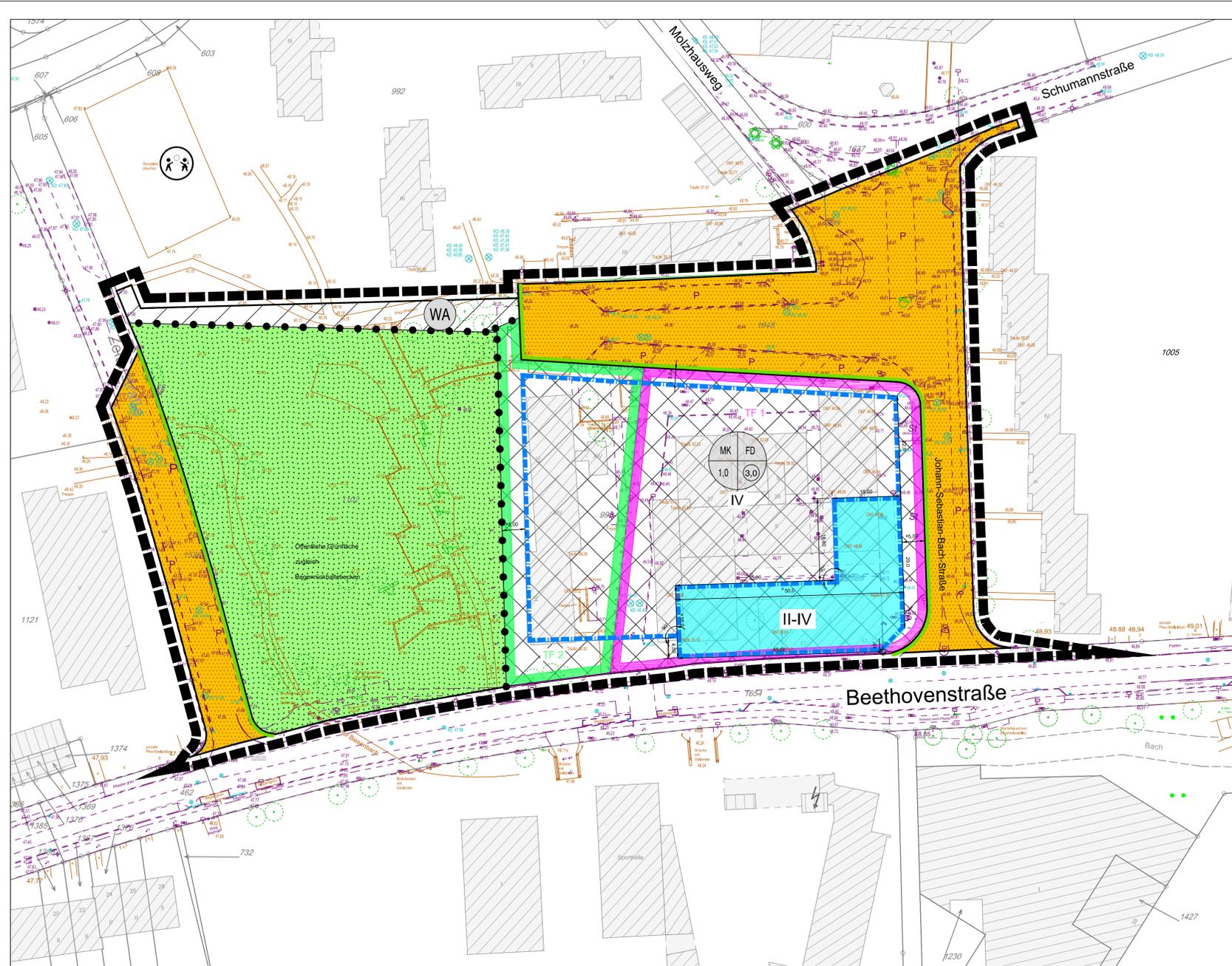
Durch die Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32B hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung neu definiert werden. Dabei darf die Gebäudehöhe maximal vier (4) Geschosse nicht überschreiten, die Firsthöhe ist entsprechend festzuschreiben. Die Baukörper sollen gegliedert sein, die einzelnen Fassaden erkennbar. Damit soll erreicht werden, dass sich künftige Bauvorhaben städtebaulich in die bestehende Situation einfügen.

Die Verwaltung wird gebeten, eine entsprechende Sitzungsvorlage vorzulegen.

Anabela Barata  
Fraktionsvorsitzende

Kevin Buchner  
Ratsmitglied

Jürgen Scholz  
Ratsmitglied



**Gf bUf fYb [ Ya ] E'XY'JYfXbi b[ ~ VY'X'Y'S i gUVY]h b[ 'X'Y' 6 U 'Y]d' b'Y' b'X'X'Y'8 U'gh' i b[ 'X'Y'g'D'U'ib' U'Hg (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs.2 Nr.1 und § 9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

**MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

**WA** Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs.2 Nr.1 und § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**3,0** Geschosflächenzahl

**1,0** Grundflächenzahl

**IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FD** Flachdach

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**Grünflächen**

**Sonstige Planzeichen**

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

**Strassenbegrenzungslinie**

**öffentliche Grünfläche**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs.7 BauGB)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**

**Bereich der Textlichen Festsetzung Nr. 6.1**

**TF 1**

**TF 2**

**Textliche Festsetzungen**

- In dem als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauNVO ausgewiesenen Bereich sind von den nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende Arten von Nutzungen ausgeschlossen:
  - Sex-Kinos, Peep-Shows, Strip-Tease-Shows, Eros-Center, Swingerclubs, Drogenunterkünfte, Bordelle und bordellerartige Betriebe
  - Spielhallen, Wettbüros
  - Tanzbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Alle übrigen Vergnügungstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment mit erotischen Angeboten (Sex-Shops, Erotik-Fachmärkte) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im Kerngebiet (MK) sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
- AUE'XY'Bi h[ b[ 'E' Ya 'Y' - 5 Vg'g'Bi'U ; 6 1 b'X'Y' 5 Vg'g'Bi' 1 b'X' 6 U BJCZ'Y' 5 Vg' 6 U BJC'gk'Y'Y' 5 Vg' 6 U BJC'L**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden.
- Yg'U'W'g'W'Y' : Yg'Y'hi b[ Y' h'Y'W'Y'g'U j'c'g'W' j'z'w' b[ Ya ] E'Y' - f'k'6'6'U ; j'z'w' - Y' , 6 U C'BF'k'L**
- Fassaden im Erdgeschoss im Bereich Beethovenstr./Johann-Sebastian-Bach-Str. im gekennzeichneten Bereich sind in den Erdgeschossfassaden mindestens 50 % der Flächen mit Fenstern auszustatten. Sie dürfen nur bis zu einer Größe von maximal einem Viertel der jeweiligen Fensterfläche beklebt sein. Bis zu 50% dieser Fenster können ausnahmsweise mit entsprechend anderem Glas versehen werden, wenn aus funktionalen Gründen (z.B. WC) eine Durchsichtigkeit unerwünscht ist. Die nicht transparenten Fenster müssen mit den Fenstern mit durchsichtigem Glas eine gestalterische Einheit bilden.
- Werbeanlagen  
 Werbeanlagen dürfen räumlich nur dort angebracht werden, wo sich auch die Geschäftsräume des Leistungsangebots befinden. Aushang - Werbung ist ausschließlich in dafür vorgesehene Vitrinen auszuhängen.  
 Im Übrigen hat sich die Gestaltung der Werbeanlagen nach den Vorschriften der §§ 5 bis 10 der Satzung der Stadt Hilden über Werbeanlagen, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der Gestalt der Mittelstraße und ihrer Seitenstraßen vom 28.10.2003 zu richten.
- Q'W' d' j' h'z'z' : U'U' Y' b' i' b' ; Ya Y'p'g'U' U'g' U'U' Y' b'**  
 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Geschosfläche (§ 20 BauNVO) um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.  
**: Ya X' - "c'g'Y'g'Y'hi b[ 'E' Ya 'Y' - 5 Vg'g'Bi' 6 U BJC'L**
- Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Um- und Ausbaumaßnahmen, die zur Erhaltung, Sicherung, Modernisierung, Sanierung und funktionsgerechter Nutzung der ursprünglichen baulichen Anlage des Gebäudes Beethovenstraße 31-33 auf dem Flurstück 993, in Flur 7 der Gem. Hilden erforderlich sind, zulässig.
- J'c'f' Y' i' b[ Y' h' a' G'W' i' h' j' c'f' g'W' X'Y' W' Y' b' a' k' Y'W'p'k' j' j' b[ Y' h' E'Y' - 5 Vg'g'Bi' - 6 U ; 6 j'z'w' - Y' - 5 Vg'g'Bi'Z'W' 6 U ; 6 U**
- An den Außenfassaden sind bei Neu-, Aus- und Umbauten Schutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu treffen:  
 Lärmpegelbereiche  
 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen  
 Tabelle 8, DIN 4109, Nov. 1989

\*) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenrauspegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Speile	1	2	3	4	5	
Zimm.	Lärm-zentrale	Wohn-, gewerbliche Nutzung, Büro	Räumertypen			Büro/Produkt./ und andere
			Wohnraum	Außenbauteile in Wohnraum	Wohnraum/ Außenbauteile in Wohnraum	
			Dämmmaß			
			40	45	50	55

9.2 Auf der im Plan mit TF 1 gekennzeichneten Fläche sind, solange das Gebäude Beethovenstraße 31-33 mit seiner Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauGB im Bestand geschützt ist, nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent [dB]	
	tags	nachts
TF 1	61	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Richtungssektor	Emissionskontingent [dB]	
	tags	nachts
TF 1	61	49

Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA-Lärm, wie Berücksichtigungen der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit, Regelungen für kurzzeitige Geräuschkontingente etc. Diebeln von diesen Festsetzungen unberührt.

9.3 Nach Aufgabe der Nutzung des Gebäudes Beethovenstraße 31-33 (z.B. Abriss) sind auf den im Bebauungsplan mit TF 1 und TF 2 gekennzeichneten Flächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

MK-Gebiet gesamt (TF 1 + TF 2)	Emissionskontingent [dB]	
	tags	nachts
TF 1	60	45
TF 2	60	45

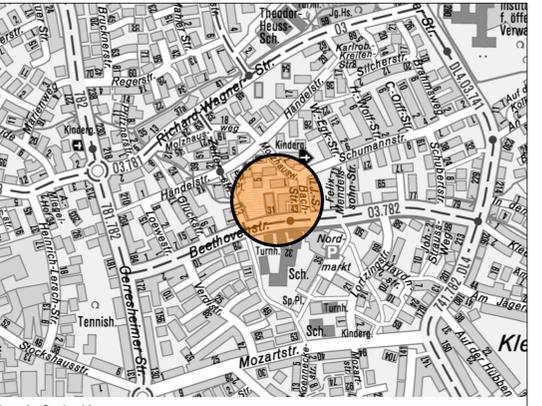
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Richtungssektor	Emissionskontingent [dB]	
	tags	nachts
TF 1	60	45
TF 2	60	45

Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA-Lärm, wie Berücksichtigungen der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit, Regelungen für kurzzeitige Geräuschkontingente etc. Diebeln von diesen Festsetzungen unberührt.

**Textliche Hinweise**

- J'c'f' Y' i' b[ Y' h' a' G'W' i' h' j' c'f' g'W' X'Y' W' Y' b' a' k' Y'W'p'k' j' j' b[ Y' h' E'Y' - 5 Vg'g'Bi' - 6 U ; 6 j'z'w' - Y' - 5 Vg'g'Bi'Z'W' 6 U ; 6 U**  
 Bei einem konkreten Bauvorhaben ist auf der Fläche TF 1, nach Nutzungsaufgabe des Gebäudes Beethovenstraße 31-33, auf den Teilflächen TF 1 und TF 2 im Rahmen des Bauantrages unter Berücksichtigung der vom jeweiligen Betrieb in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsrechnung auf Grundlage des festgesetzten LEK gemäß DIN 45691 durchzuführen.
- Im Bauantragsverfahren ist die Zulässigkeit einzelner Geräuschquellen in Bezug auf die Nutzungen des Gebäudes (insbesondere der sonstigen Wohnungen in den Obergeschossen) nach den Anforderungen der TA-Lärm (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (November 1989, Berichtigung August 1992) (Beuth Verlag GmbH) nachzuweisen.
- Bei Neu- oder Umbaumaßnahmen ist zu prüfen, ob für zum Schlafen geeignete Räume die im Bereich der Beethovenstraße angeordnet werden, schalldämmte Lüftungsanlagen erforderlich sind.
- Artenschutz**  
 Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist vor dem Abbruch von Gebäuden eine Kontrolle der zu entfernenden Gebäudeteile auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten durchzuführen. Ebenso sind vor der Fällung von Großgehölzen diese nach Nestern und Höhlen abzusuchen.
- Kampfmittel**  
 Luftbilder aus dem Jahre 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise, dass im Plangebiet verminerte Kampfmündungen stattgefunden haben und ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch) existiert.  
 Vor Erdarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu beteiligen und eine Überprüfung des konkreten Verdachts durchzuführen.
- 9'g' j' b[ 'n' 'X'Y' s' b'X'Y' i' b[ Y' b' U'W' 'X'Y' C'Z'w' U' Y'**  
 Die außerstaatliche Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen und Hinweise Bezug genommen wird, können im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, eingesehen werden.  
 Hierbei handelt es sich um:  
 - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (November 1989, Berichtigung August 1992)  
 - DIN 45691 - Geräuschkontingentierung, Dezember 2006  
 Ebenso kann das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 32B vom 30.07.2014 eingesehen werden.



Lage im Stadtgebiet

**Plangrundlage**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen geometrisch einwandfrei.  
 Hilden, den 07.04.2015

Planungs- und Vermessungsamt  
 (Stuhlträger)  
 Stadtvermessungsdirektor

**Ausfertigerungsvermerk**

Der Rat der Stadt Hilden hat am 30.09.2015 diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.  
 Hilden, den 01.10.2015

(Alkenings)  
 Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Am 07.10.2015 wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.  
 Hilden, den 12.10.2015

Planungs- und Vermessungsamt  
 Im Auftrag  
 (Sachbearbeiterin)

**9'f' j' b[ 'n' 'X'Y' s' b'X'Y' i' b[ Y' b' U'W' 'X'Y' C'Z'w' U' Y'**

Der eingetragene Entwurf und die Textlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden beschlossenen Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan.  
 Hilden, den 02.10.2015

Planungs- und Vermessungsamt  
 Im Auftrag  
 (Sachbearbeiterin)

**Verfahren**

Aufstellungsbeschluss: 15.06.2011  
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 20.06.2011  
 Offenlagebeschluss: 17.06.2015  
 Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses: 01.07.2015  
 Offenlage: vom 13.07.2015 bis einschl. 28.08.2015

# Bebauungsplan Nr. 32B

für den Bereich  
 Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach Str.