

Der Bürgermeister

Hilden, den 27.05.2009

AZ.: IV/61.1 73A-04 St



Hilden

WP 04-09 SV 61/288

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 73A, 4. beschleunigte Änderung für den Bereich
Berliner Str. / Am Rathaus;
Abhandlung der Anregungen
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	10.06.2009			
Rat der Stadt Hilden	26.08.2009			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die eingegangenen Anregungen wie folgt abzuhandeln:
 - 1.1 Zu den Anregungen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

1.1.1 Schreiben des BRW vom 20.04.2009

Nach Berücksichtigung der Anregungen des BRW vom 29.01.2009 werden nunmehr keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben.

Der Rat der Stadt Hilden nimmt dies zur Kenntnis

1.1.2 Schreiben der IHK zu Düsseldorf vom 23.04.2009

Die IHK ist mit der Planung des Bebauungsplans Nr. 73A, 4. Änderung inkl. der Beschränkung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet grundsätzlich einverstanden. Sie regt an, die Bebauungsplanbegründung in den Passagen zu überarbeiten, die zur Folge haben könnten, den Ausschluss von gewerblichen Nutzungen als nicht zulässigen Konkurrenzschutz für die Innenstadt zu interpretieren.

Dieser Anregung wird gefolgt und die Bebauungsplanbegründung wurde entsprechend überarbeitet.

1.1.3 Schreiben des ADFC vom 28.04.2009

Der ADFC regt an, auf den Wohnbaugrundstücken festzusetzen, dass mindestens 20 stabile Fahrradabstellanlagen errichtet werden müssen.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke west- und östlich der Straße Am Rathaus ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Künftige Bauvorhaben auf den Grundstücken sind private Vorhaben.

Gemäß § 51 Bauordnung NRW sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen private Abstellplätze für Fahrräder herzustellen. Die Entscheidung, wie viele Abstellplätze für ein geplantes Vorhaben notwendig sind, ist im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsprüfung des Vorhabens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu treffen. Da jedes Vorhaben ein Einzelfall darstellt, können auf Bebauungsplanebene nicht Vorgaben über die Anzahl von privaten Fahrradabstellplätzen festgesetzt werden – genauso wenig wie ein Bebauungsplan die Anzahl von Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit verbindlich festsetzen kann.

Von der Festsetzung und anschließenden Realisierung von öffentlichen Abstellplätzen für Fahrräder wird an dieser Stelle abgesehen, da die bisherige Erfahrung lehrt, dass diese Abstellplätze von den Fahrradfahrern, die zur Fußgängerzone in der Innenstadt fahren, nicht angenommen werden, weil sie zu weit weg vom Ziel sind. Selbst die überdachten Abstellplätze vor dem Nebeneingang des Rathauses, die näher bei der Fußgängerzone liegen, werden am Wochenende und außerhalb der Dienstzeiten des Rathauses nicht oder nur im Ausnahmefall genutzt.

1.1.4 Schreiben des Landesbetriebs Straße.NRW vom 04.05.2009

Der Landesbetrieb Straße.NRW weist darauf hin, dass die Berliner Straße eine Bundesstraße ist und dass die zukünftigen Bewohner des festzusetzenden Wohngebiets gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Ansprüche auf aktiven und passiven Lärmschutz gelten machen können. Gegen den Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben.

Der Rat der Stadt Hilden nimmt das Schreiben des Vertreters des Baulastträgers zur Kenntnis und weist darauf hin, dass im Bebauungsplan gutachterlich begründete Schalldämm-Maße für alle Außenbauteile festgesetzt werden, um die zukünftigen Bewohner vor den Lärmemissionen der Berliner Straße und der Straße Am Rathaus zu schützen.

1.1.5 eMail der Stadtwerke Hilden GmbH vom 23.03.2009 und vom 12.05.2009

Die Stadtwerke Hilden GmbH weisen darauf hin, dass abhängig vom Strombedarf eines künftigen Vorhabens auf dem östlichen Baugrundstück dort ggfs. eine eigene Transformatorstation errichtet werden muss.

In der Bebauungsplanbegründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass der Grundstückseigentümer oder seine Beauftragten bei der Planung eines Vorhabens frühzeitig mit den Stadtwerken Hilden GmbH Kontakt aufnehmen sollen, um die Notwendigkeit der Errichtung einer Transformatorstation abzustimmen. Der heutige Grundstückseigentümer wird über diese Notwendigkeit unmittelbar in Kenntnis gesetzt und gebeten, diesen Hinweis bei evtl. Grundstücksveräußerungen weiter zu geben.

Im weiteren weisen die Stadtwerke Hilden GmbH darauf hin, dass die Umlegung der Zu- und Ableitungen der Reserve-/Notwasserversorgung der Stadt Hilden zu Lasten des Vorhabenträgers durchzuführen sind und bitten, die Bebauungsplanbegründung entsprechend zu ergänzen.

Dieser Anregung wird gefolgt.

Der weitere Hinweis auf die dingliche Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen, die in der heute noch öffentlichen Grünfläche, aber künftig privaten Grundstücksfläche liegen, wurde an das Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungsamt weiter gegeben, weil es nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens ist.

1.1.6 Schreiben von Frau Elisabeth und Herrn Christoph Leimberg vom 23.05.2009

1.1.7 Schreiben des Herrn Rolf-Peter Cremer vom 23.05.2009

1.1.8 Schreiben des Herrn Kai Siepman vom 23.05.2009

1.1.9 Schreiben von Frau Sibylle Drews vom 23.05.2009

Da alle vier Schreiben wörtlich identisch sind, werden sie gemeinsam in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

Frau Elisabeth Leimberg und Frau Sibylle Drews sowie die Herren Christoph Leimberg, Rolf-Peter Cremer und Kai Siepman nehmen als Anwohner der Bismarckstraße zum Bebauungsplan Nr. 73A, 4. Änderung Stellung.

Insbesondere wird befürchtet, dass der Wegfall der seitens der Stadt Hilden provisorisch hergestellten öffentlichen Parkplätze auf den Grundstücken Am Rathaus 21 und 40 erhebliche negative Auswirkungen auf die umliegenden Straßen haben werden. Der Parksuchverkehr wird hier zunehmen und die vorhandene Situation weiter verschlechtern.

Im weiteren sind sie der Auffassung, dass die Grundstücke im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans auf Grund der Lärmemissionen der Berliner Straße nicht als all-

gemeines Wohngebiet ausgewiesen werden können.

Außerdem wird kritisiert, dass die öffentliche Grünfläche verkleinert und „wertvoller Baumbestand“ beseitigt wird.

Zusätzlich wird angemerkt, dass die Festsetzung eines Kinderspielplatzes – als Aufenthaltsraum der künftigen Bewohner im Grünen – fehlt sowie irrtümlich die Lage der Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage nur auf dem westlichen Baugrundstück thematisiert.

Zum Punkt: Wegfall von 60 öffentlichen Parkplätzen ist festzuhalten, dass diese erst im Jahr 2000 bzw. 2007 von der Stadt Hilden als Interimsnutzung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wurden. Von Anfang an war beabsichtigt, diese Parkplätze wieder einzuziehen. Die Parkplätze waren schon von daher rechtlich nie Teil einer gewidmeten öffentlich nutzbaren Verkehrsfläche.

Die Folge dieser tatsächlichen Nutzung der Grundstücke als öffentliche Stellplatzanlage war eine geringere Ausnutzung der öffentlichen Tiefgarage Am Rathaus sowie – insbesondere in Verkehrsspitzenzeiten – unzulässige und verkehrsgefährdende Rückstauereignisse in der Kfz-Aufstellfläche im Bereich der Straßeneinmündung Am Rathaus / Berliner Straße und sogar auf der Berliner Straße.

Die Stadt Hilden hat – wie selbst die Anreger nachweisen – genügend öffentlich nutzbaren Parkraum – auch entlang der Berliner Straße und der durch diese Straße inkl. der „Neben“-straßen erschlossenen öffentlichen Tiefgaragen. Nur in vereinzelten Ausnahmefällen werden einzelne Tiefgaragen zu Verkehrsspitzenzeiten zu 100 % ausgelastet. Das städtische Parkleitsystem leitet die möglichen Nutzer zu alternativen Parkhäusern.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass nicht-regelgerechtes Fahren und Parken nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des Ordnungsrechts ist. Grundlage der Bauleitplanung kann nur regelkonformes Verhalten sein.

Bezüglich der Lärmemissionen ist festzuhalten, dass der Schallgutachter – auf Grund der unbestrittenen Überschreitung der Richtwerte – die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen fordert. Wie der Gutachter in seinem Schreiben vom 06.02.2009 feststellt, wurde diese Forderung in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend umgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass in den Wohngebäude und südlich dieser Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen werden.

Mit dem kritisierten Bebauungsplan wird tatsächlich bauplanungsrechtlich die Voraussetzung geschaffen, die heutige öffentliche Grünfläche zu verkleinern und Bäume zu fällen. Auch können die Gebäude größer werden, als es die ehemaligen vorhandenen Verwaltungsgebäude waren.

Ziel der Planung ist eine für den zentralen Standort angemessene bauliche Nutzung herbeizuführen, die sich in Bezug auf die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur in den Nutzungszusammenhang der Hildener Innenstadt einfügt und zu einer Aufwertung des umliegenden Stadtraums beiträgt.

Der Bebauungsplan sieht zwei die Berliner Straße und die Straße Am Rathaus begleitende mehrgeschossige Wohngebäude vor, die sich in der Höhenentwicklung weitgehend am Bestand des Umfeldes (insbesondere: Rathaus, Am Rathaus 12 – 22 sowie Berliner Straße 27 und 29) orientieren. Durch die geplanten Gebäude sollen gegenüber dem umliegenden Stadtraum straßenbegleitende Raumkanten geschaffen werden, die durch eine zeitgenössische Formensprache und Fassadengestaltung die Räume der umliegenden Straßen sowie den Eingangsbereich zur städtischen Tiefgarage Rathaus und damit zur Innenstadt aufwerten.

Diesem Ziel wird in der Abwägung der Vorrang eingeräumt gegenüber dem vollständigen Erhalt der heutigen Grünflächen mit seiner sehr eingeschränkten, weil verlärmten Freiraumfunktion.

Bezüglich der Kinderspielplätze ist festzuhalten, dass sich der nächste öffentliche Kinderspielplatz im Bereich der Fortsetzung des öffentlichen Fuß- und Radweges nördlich der Ber-

liner Straße in fußläufiger Entfernung von ca. 200 m befindet. Dieser ist durch die Unterführung ohne Benutzung oder ebenengleicher Querung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen.

Im übrigen ist der Nachweis der Notwendigkeit und des Umfangs von Kinderspielflächen Gegenstand der Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Zum Schluss ist noch einmal deutlich zu machen, dass der ruhende Verkehr der geplanten Wohnanlage für das westliche Baugrundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen werden soll. Auf dem östlichen Baugrundstück ist vorgesehen, die notwendigen Stellplätze in einem evtl. abgesenkten Erdgeschoss zu erstellen. Somit hat jedes Vorhaben, auf seinem Grundstück seine eigenen Stellplätze.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Anregungen zur Kenntnis genommen werden. Jedoch verbleibt es bei dem bisherigen Ergebnis der städtebaulichen Abwägung.

1.1.9 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 25.05.2009

Untere Wasserbehörde:

Die Untere Wasserbehörde regt an, an der Nordseite der Itter im Bereich des östlichen Baugrundstücks die Fläche für Wasserwirtschaft durch die Festsetzung des Flurstücks 1786 als Grünfläche zu ergänzen.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da die Fläche im Bebauungsplan als nicht-überbaubare Grundstücksfläche dem Außenbereich des Baugrundstücks zugeordnet und somit gärtnerisch gestaltet wird, soweit die Flächen nicht als Fahrflächen für den Kfz-Verkehr benötigt werden. Welche Flächen des Grundstücks gärtnerisch oder als Fahrflächen gestaltet werden, ist eine Frage der Objekt- und nicht der Bauleitplanung. Im übrigen ist festzustellen, dass dieser Bebauungsplan der sog. „Blauen Richtlinie“ für Gewässer im Innenstadtbereich entspricht.

Im weiteren wird von der Unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass die Itter seit Rechtskraft des Landeswassergesetzes ein „sonstiges Gewässer“ darstellt. Dieser Hinweis wird aufgenommen und die Bebauungsplanbegründung entsprechend korrigiert.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gegen den Bebauungsplan keine Bedenken erhoben.

Untere Bodenschutzbehörde:

Wie bereits mit Schreiben vom 28.01.2009 stellt die Untere Bodenschutzbehörde fest, dass im Plangebiet keine Flächen liegen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Damit liegen für den Geltungsbereich keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann ein Altstandort für den westlichen Bereich des Plangebietes vorliegt. Da der Standort bislang nicht untersucht worden ist, sei unklar, ob Belastungen vorhanden sind und ob von der Fläche Gefahren ausgehen. Daher wird eine entsprechende Kennzeichnung bzw. ein entsprechender textlicher Hinweis im Bebauungsplan angeregt.

Wie bereits zum Offenlagebeschluss erläutert, war das betroffene Grundstück im Anschluss an die gewerbliche Nutzung seit Ende der 60er/Anfang der 70er Jahre mit einem Verwaltungsgebäude bebaut, das vor kurzem abgerissen wurde. Hierbei sind keine Auffälligkeiten aufgetreten

Da der Boden im fraglichen Bereich bis 3 m Tiefe ausgetauscht worden ist, ist nach Auffas-

sung der Stadt Hilden keine verbleibende Gefährdung gegeben; eine entsprechende Kennzeichnung wird deshalb auch weiterhin nicht als erforderlich angesehen. Jedoch wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist.

Kreisgesundheitsamt:

Das Kreisgesundheitsamt nimmt das ergänzende Schreiben des Schallgutachters vom 06.02.2009 zur Kenntnis genommen und bittet darum, in der Bebauungsplanbegründung auch auf dieses Schreiben hinzuweisen.
Dieser Anregung wird gefolgt.

Im weiteren regt das Kreisgesundheitsamt – wie im Schreiben vom 28.01.2009 – an, im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen, dass alle Wohnräume, Kinderzimmer und zum Schlafen geeignete Räume in den Wohnungen auf die lärmabgewandte Seite der Gebäude – von der Berliner Straße und der Straße Am Rathaus abgewandt – angeordnet werden.

Dieser Anregung wird – wie bereits zum Offenlagebeschluss ausgeführt – nicht gefolgt. Mit den vom Schallgutachter empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden diese Wohnbereiche bereits geschützt. Im Bebauungsplan werden verbindlich Schalldämmmaße für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgesetzt, so dass dem zitierten Beiblatt der DIN 18005 Teil 1 ausreichend Rechnung getragen wurde. Eine verbindliche Festsetzung, welche die Ausrichtung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen zur von der Berliner Straße / Am Rathaus abgewandten Seite verbindlich vorschreibt, ist auch in der geforderten Form aus Sicht der Stadt Hilden nicht zulässig, da sie in diesem Fall unverhältnismäßig ist. Eine solche Festsetzung wäre insbesondere im Vergleich zu der von der Stadt Hilden favorisierten Festsetzung von Lärmschutzbereichen – welche laut Gutachten ebenfalls einen hinreichenden Lärmschutz gewährleisten – nicht das mildere Mittel. Daher wird sie lediglich als Empfehlung für eine entsprechende Ausrichtung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen formuliert.

Soweit dieser Empfehlung nicht nachgekommen wird, ist durch die vorgeschriebenen Schalldämmmaße ein ausreichender Schutz für die künftigen Bewohner gegeben.

Dadurch wird dem späteren Bauherrn die Möglichkeit eingeräumt, selbst zu entscheiden, wie er bei seinen Bauvorhaben den Schutz der künftigen Bewohner gewährleistet. Dieser Schutz ist im Baugenehmigungsverfahren auch nachzuweisen.

Untere Landschaftsbehörde:

Die Untere Landschaftsbehörde erhebt gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

- 1.2 Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden unter Berücksichtigung der vorstehenden Stellungnahmen nicht anders in die städtebauliche Abwägung eingestellt, wie sie bereits durch den Rat am 01.04.2009 zum Offenlage-Beschluss (Beschlussvorlage 61/269) eingestellt wurden.
2. den Bebauungsplan Nr. 73A, 4. beschleunigte Änderung für den Bereich Berliner Str. / Am Rathaus gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zzt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der zzt. gültigen Fassung als Satzung.

Das Plangebiet der 4. beschleunigten Änderung liegt in unmittelbarer Nähe der Innenstadt und wird begrenzt im Norden durch die Berliner Straße, im Westen durch die westliche Grenze der öffentlichen Grünanlage Fußweg Rathaus-Berliner Str. sowie im Süden durch die Südseite der Itter. Davon betroffen sind die Flurstücke 803, 804, 805, 806 und 807 sowie

teilweise das Flurstück 801 der Flur 50 der Gemarkung Hilden und die Flurstücke 1720 und 1786 sowie teilweise das Flurstück 1847 der Flur 48 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung mit Stand vom 27.05.2009 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 13.08.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 73A, 4. Änderung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Im Zusammenhang mit dem beschleunigten Verfahren ist auf folgenden Beschluss des Rates der Stadt Hilden vom 17.12.2008 hinzuweisen:

„Grundsätzlich ist immer – auch in Fällen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB – die Überleitung in ein normales Verfahren vorzusehen. In begründeten Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn der Stadtentwicklungsausschuss in öffentlicher Sitzung die Anwendung des vereinfachten Verfahrens beschlossen hat.“

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 73A, 4. beschleunigte Änderung umfasst im wesentlichen die Grundstücke Am Rathaus 21 und 40, die südlich angrenzende Itter mit ihren Überböschungen sowie die Straße Am Rathaus im Bereich der Straßeneinmündung Am Rathaus / Berliner Straße.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 01.04.2009 die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (Bürgeranhörung am 18.12.2008 – siehe Anlage 2 – und die frühzeitige Beteiligung der TÖB) zur Kenntnis genommen sowie in die bisherige städtebauliche Abwägung eingestellt und anschließend die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. In der Zeit vom 20.04. bis zum 25.05.2009 lag der Entwurf, seine Begründung sowie die vorliegenden Umweltinformationen öffentlich im Rathaus aus. Am 09.04.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Anregung des Tiefbau- und Grünflächenamts leicht modifiziert. Im Bereich der signalgesteuerten Fußgängerquerung über die Berliner Straße wurde die öffentliche Verkehrsfläche zu Lasten des Baugrundstücks erweitert, um – entsprechend dem heutigen Bestand – auch künftig ausreichend Raum für das an dieser Stelle vorhandene starke Fußgängeraufkommen zu behalten. An dieser Stelle warten Fußgänger, um die Berliner Straße zu kreuzen, und längs der Berliner Straße verläuft der intensiv genutzte gemeinsame Geh- und Radweg. Im weiteren wird die Festsetzung eines Sichtdreiecks mit einer Schenkellänge von 2 m im Bereich der geplanten privaten Tiefgaragenzufahrt auf dem westlichen Baugrundstück vorgeschlagen, um den ausfahrenden Pkw den Einblick auf den Fußgängerverkehr entlang der Straße Am Rathaus zu ermöglichen. Aus gleichem Grund wird das Verbot der An- und Zufahrt zur Straße Am Rathaus auf dem östlichen Baugrundstück um 2 m nach Süden verlängert, um genügend Abstand von dem künftigen Gebäude zu erhalten.

Weitere Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans sowie an seinen ergänzenden Textlichen Festsetzungen werden von der Verwaltung nicht vorgeschlagen.

Mit Schreiben vom 12.02.2009 wurde die Regionalplanungsbehörde gemäß § 32 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz um landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten. Mit Schreiben vom 26.03.2009 (eingegangen bei der Stadt Hilden am 02.04.2009) teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass gegen den vorgelegten Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen. (siehe Anlage 1)

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, den vorgelegten, gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf leicht modifizierten Bebauungsplanentwurf als Satzung zu beschließen.

Günter Scheib