

Der Bürgermeister

Hilden, den 28.12.2009

AZ.: IV 61.1 236A_00



Hilden

WP 09-14 SV 61/022

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 236A für den Bereich Gerresheimer Str. 20 u.a.
(Weiterbildungszentrum "Altes Helmholtz");
Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	20.01.2010			

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung wird anheimgestellt.

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Rates der Stadt Hilden am 28.01.2009 wurde nach eingehender Beratung des gemeinsamen Antrages der CDU-, BA- und Bündnis 90/Die Grünen-Fraktionen der Beschluss gefasst, den unwirksam gewordenen Bebauungsplan Nr. 236 in veränderter Form wieder neu aufzustellen und im Flächennutzungsplan wieder Fläche für Gemeinbedarf darzustellen.

Entsprechend dem Beratungsergebnis ist es nunmehr städtebauliches Ziel, auf dem lange zur Diskussion stehenden städtischen Hintergelände des Alten Helmholtz-Weiterbildungszentrums auf eine zusätzliche Wohnbebauung zu verzichten. Stattdessen soll eine öffentlich begehbare Grünanlage sowie zusätzliche Parkplätze für das Weiterbildungszentrum erstellt werden. Des Weiteren soll der Baumbestand durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Außerdem ist beabsichtigt, eine Fußwegeverbindung zur Gerresheimer Straße /Hoffeldstraße zu schaffen. (Diese Anbindung ist bereits heute möglich. Es ist Sache des Grundstückseigentümers diese Möglichkeit zu nutzen und eine weitere Erschließung zu realisieren.)

Da die diversen alternativen Nutzungsmodelle für diesen Bereich schon mehrfach Gegenstand der öffentlichen Diskussion war, möchte die Verwaltung mit dieser Sitzungsvorlage eine Ausnahme von dem beschlossenen Bürgerbeteiligungskonzept machen und vor der Diskussion des Entwurfs mit den Bürgerinnen und Bürgern zunächst in den politischen Gremien klären, ob der vorgelegte und von der Verwaltung erarbeitete Entwurf der beschlossenen Zielvorstellungen der Mandatsträger entspricht und den Beschluss korrekt ausformt.

Das bisherige Planungsrecht basiert auf dem Durchführungsplan Nr. 3 aus dem Jahre 1958. Dieser weist für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 236A Fläche für den Gemeinbedarf mit Baumöglichkeiten für eine Schule aus.

Im Zusammenhang mit dem im Normenkontrollverfahren aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 236 wurde im Jahre 2003 die städtische Grundstücksfläche im Rahmen der 40. Flächennutzungsplanänderung in „Wohnbaufläche“ umgewandelt.

Der hier zur Beratung vorgelegte städtebauliche Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 236A wurde mit der Grundstückseigentümerin des Weiterbildungszentrums, dem Amt für Gebäudewirtschaft und dem Kulturdezernat abgestimmt und sieht folgendes vor:

Für den Bereich des Weiterbildungszentrums sowie die rückwärtigen nicht-überbaubaren Bereiche wird der planungsrechtliche Status als „Fläche für Gemeinbedarf“ beibehalten.

Es ergeben sich für das Plangebiet zwei unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte.

Die Fläche des Weiterbildungszentrums orientiert sich in den Festsetzungen an den schon seit einigen Jahren existierenden Bestand. Das Hauptgebäude Gerresheimer Straße 20 steht unter Denkmalschutz und wird Schule und Verwaltung genutzt.

Die rückwärtig liegenden Gebäude bleiben ebenfalls in ihren derzeitigen Nutzungsbestimmungen für soziale, kulturelle und verwaltende Einrichtungen erhalten.

Der schon vorhandene Parkplatz des Weiterbildungszentrums wird um 24 Pkw-Stellplätze und eine überdachte Fahrradabstellanlage erweitert. Die hierfür benötigte Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Hilden und sollte – aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamts – an den Eigentümer des vorderliegenden Grundstücks des Weiterbildungszentrums veräußert werden.

Im vorhandenen Bestand werden neben den Pkw-Stellplätzen auch vereinzelte Bereiche für das Abstellen von Fahrrädern ausgewiesen.

Vor dem Hauptgebäude Gerresheimer Straße 20 existieren 8 große Bäume, die im Bebauungsplan festgeschrieben werden, um ihren Bestand und Erhalt zu sichern. Im Rahmen der Stellplatzerweiterung sollen im rückwärtigen Bereich 5 zusätzliche Straßenbäume gepflanzt werden.

Die gesamte Erschließungsfläche für den Parkplatz ist keine öffentliche Verkehrsfläche sondern Teil der privaten Erschließung des Weiterbildungszentrums.

Lediglich entlang der Gerresheimer Straße, unmittelbar vor dem Hauptgebäude Gerresheimer Straße 20, sind neben der Bushaltestelle 3 öffentliche Parkplätze ausgewiesen und auch dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.

Im Zusammenhang mit der Parkplatzerweiterung für das Weiterbildungszentrum wurde ein Lärmgutachten an das Büro TAC, Korschenbroich, in Auftrag gegeben, dass zu dem Ergebnis kommt, dass sich für die Nachtzeit bei 69 Pkw-Abfahrten vom Parkplatz zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr (lauteste volle Nachtstunde) z. T. Überschreitungen der Orientierungswerte und auch der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden Wohnhäusern ergeben. Die Spitzenpegel (z. B. Türeenschlagen) aus dem Betrieb des Parkplatzes würden ebenfalls die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts an einigen Punkten um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Eine vertretbare aktive Lärmschutzmaßnahme zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts an allen umliegenden Häusern kann nicht angegeben werden. So liegen die obersten Fenster des nördlich angrenzenden Hauses Gerresheimer Straße 22 ca. 9 m hoch, so dass eine abschirmende Wand hier nicht sinnvoll geplant werden kann. Laut Genehmigungsbescheid zum Betrieb des Weiterbildungszentrums ist eine Betriebszeit des Zentrums an Werktagen zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr genehmigt. Falls diese Betriebszeit die Abfahrten vom Parkplatz mit beinhalten, würden nachts keine unzulässigen Geräuschimmissionen aus dem Weiterbildungszentrum auf die Nachbarschaft einwirken.

Tatsächlich ist es zurzeit jedoch so, dass im Rahmen von „seltenen“ kulturellen Ereignissen, die auf 10 Veranstaltungen innerhalb eines Jahres begrenzt sind, diese erst nach 22.00 Uhr enden (ca. 22.30 Uhr) und danach auch Publikums- und PKW-Bewegungen gegeben sind.

Diese ausgeübte Nutzung hat – insbesondere weil die Nachbarschaft sie toleriert – Bestandschutz. Bei einer Erweiterung der Stellplatzanlage ist aber auf die Belange der Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, so dass hier noch „intelligente“ Lösungen zu finden sind.

Der rückwärtige und im städtischen Besitz befindliche Teil des Plangebietes soll zukünftig als öffentlich begehbbare Grünfläche und nichtüberbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden. Im Weiteren sollen auch dort vereinzelte Bäume im Bebauungsplan als erhaltenwert festgeschrieben werden.

Sollte der Stadtentwicklungsausschuss dem städtebaulichen Entwurf zustimmen, könnte dann im nächsten Verfahrensschritt, die Beteiligung der Bürger erfolgen.

Thiele