

Der Bürgermeister
Hilden, den 23.04.2014
AZ.: IV/61.1_14B-
02_BPlan_O_Pe

WP 09-14 SV 61/244

Beschlussvorlage

öffentlich

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

Bebauungsplan Nr. 14B, 2. Änderung für den Bereich Heiligenstraße/ Am Kronengarten: Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2014
Rat der Stadt Hilden	14.05.2014

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2014
----------------------------	------------

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben von Unitymedia NRW GmbH vom 20.03.2014

Die zentrale Planung der Unitymedia Kabel BW erhebt keine Einwände gegen die Planung. Es seien keine Neu- oder Mitverlegungen geplant. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH befinden und deshalb die „Kabelschutzanweisung“ zum Schutz unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer zu beachten sei (siehe Anlage).

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergegeben.

1.2 Schreiben von Stadtwerke Hilden GmbH vom 08.04.2014

Die Stadtwerke Hilden GmbH erläutert in ihrer Stellungnahme, dass in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 14B bereits die Notwendigkeit der Versetzung der Verteilerkästen berücksichtigt wurde. Dabei handle es sich im Detail um einen Kabelverteilerkasten zur Stromversorgung einschließlich eines Kabelverteilerschranks für die öffentliche Beleuchtung. Es wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf einen neuen Standort des Kabelverteilerkastens bereits Abstimmungsgespräche mit der Stadt Hilden stattgefunden haben und ein potentieller Standort vor der Hausecke Heiligenstraße 24/28 vorgeschlagen wurde. Zudem wird bemerkt, dass während der Bauphase die Verlagerung des Lampenstandorts vor dem Haus „Am Kronengarten 2“ erforderlich werden wird.

Ein endgültiger Standort wurde noch nicht gefunden. Das beauftragte Architekturbüro pagelhenn schlägt alternativ die Verortung der Verteilerkästen auf dem Flurstück des Nachbarn (1187) an der Giebelwand vor. Die Abstimmungsgespräche laufen weiterhin parallel zum Verfahrensablauf, um den optimalen Platz festzulegen. Zum Satzungsbeschluss wird dieser gefunden sein. Die Hinweise bezüglich des neuen Lampenstandorts werden zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergeleitet.

2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 14B, 2. Änderung die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Bereich der Hildener Innenstadt südlich der Straße Am Kronengarten und wird im Westen durch die Heiligenstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst einen kleinen Teil der Straße Am Kronengarten (Flurstück 1174) sowie die Flurstücke 1187, 1188, 1989 und 1194, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Ziel der zweiten Änderung des Bebauungsplans 14B ist es, den Bau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes zu ermöglichen und zudem die stadtverträgliche Nutzung im Plangebiet zu sichern, indem Vergnügungsstätten inklusive Spielhallen und sog. „Rotlicht-Nutzungen“ im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom 16.04.2014 zugrunde.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Erläuterungen und Begründungen:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Hildener Innenstadt mit unmittelbarer Anbindung an die Fußgängerzone im Kreuzungsbereich der Straßen Am Kronengarten und Heiligenstraße.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 14B als „Kerngebiet (MK)“ dar. Das Plangebiet, welches von der zweiten Änderung betroffen ist, wird momentan als „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtung“ und Kerngebiet (MK) dargestellt. Mit der Bebauungsplanänderung soll die hier beschriebene Fläche zukünftig komplett als „Kerngebiet (MK)“ dargestellt werden.

Um die geplanten Nutzungen zu verwirklichen, soll der Flächennutzungsplan auf Grundlage des beschleunigten Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der nachträglichen Berichtigung angepasst werden.

Aktuell befinden sich in dem Planbereich das Gebäude des ehemaligen städtischen Jugendtreffs „Jueck“ und eine Lagerhalle des ehemaligen Kaufhauses Schnatenberg sowie eine große Kastanie, welche das Straßenbild wesentlich prägt.

Zukünftig soll an dieser Stelle ein modernes Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen, in dessen Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und/oder Einzelhandel angesiedelt werden sollen. In den darüber liegenden Geschossen würde Wohnen in attraktiver Lage geschaffen werden. Durch den Abriss der aktuellen Bebauung des Plangebietes soll ein Anbau an das Parkhaus Am Kronengarten ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde am 22.01.2014 im Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Der Bebauungsvorschlag sieht eine Bebauung mit vier Vollgeschossen vor. Das oberste Geschoss ist im Eckbereich Am Kronengarten / Heiligenstraße gestaffelt. Im Erdgeschoss ist entlang der Straße Am Kronengarten die Einrichtung von drei Ladeneinheiten mit ca. 700 m² Gesamtnutzfläche vorgesehen. In den drei Obergeschossen (inkl. gestaffeltem Penthaus) sollen Wohnungen errichtet werden. Die Wohnungen werden über drei Treppenhäuser erschlossen, die einmal von der Straße Am Kronengarten und zweimal von der Heiligenstraße aus erreicht werden.

Zur Straße Am Kronengarten überschreitet die Gebäudefassade in den Obergeschossen die Grundstücksgrenze und ragt keilförmig in den Straßenraum. Entlang der Heiligenstraße weicht die Gebäudefront im Erdgeschoss von der Grundstücksgrenze zurück. Der dadurch entstehende „Keil“ der Obergeschosse bildet im Fußgängerbereich so eine kleine Überdachung aus.

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, die von der Straße Am Kronengarten angefahren wird. Sollte die Kapazität der Tiefgarage nicht ausreichen, werden die zusätzlich erforderlichen Stellplätze abgelöst.

Die Kastanie soll in dem Bebauungsplan dauerhaft erhalten werden. Um dies zu gewährleisten wurde die Ausarbeitung eines Baumgutachtens beauftragt, welches den Vitalitätszustand und die Kompensationsfähigkeit des Baumes bestimmen sollte. Hieraus wurden Maßnahmenvorschläge zur Erhaltung der Kastanie erarbeitet.

Ein Maßnahmenvorschlag war u.a. die Durchführung eines „Zugtests“, welcher daraufhin ebenfalls in Auftrag gegeben wurde. Dieser Zugtest gab Aufschluss über die Baumstatik, d.h. wie standfest der Baum ist und wie dieser auf die veränderte Windbelastung durch Freistellung auf Grund des Abrisses der Altgebäude reagieren wird. Vom Gutachter wurden auf dieser Grundlage Empfehlungen ausgesprochen und erforderliche Sicherungsmaßnahmen aufgelistet. Die Ergebnisse dieser beiden Gutachten sind in den Bebauungsplan eingeflossen, wodurch der Erhalt der Kastanie während und nach der Baumaßnahme, trotz der Nachbarschaft zum Neubauvorhaben, sichergestellt wird.

Durch die Planung entfällt der derzeitige Glascontainerstellplatz Am Kronengarten. Ein geeigneter Ersatzstandort kann zurzeit nicht lokalisiert werden. Die Übersichtskarte „Abfallentsorgung und Kehrbezirke“ der Stadt Hilden zeigt bezüglich der Glascontainerstandorte aber deutlich auf, dass in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet aus weitere Altglascontainer (zum Beispiel ca. 350m Mühlenstraße/ Wendehammer und ca. 395m Am Feuerwehrhaus) vorzufinden sind. Man kann dementsprechend davon ausgehen, dass voraussichtlich kein Engpass durch den Wegfall der Glascontainer Am Kronengarten entstehen wird.

Um negativen Entwicklungen, sogenannten „Trading down-Effekten“ vorzubeugen, soll in diesem Bereich ebenfalls die Ansiedlung stadtbild-unverträglicher Nutzungen durch textliche Festsetzungen vermieden werden. Mittels dieser werden Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, Sex-shops, Peep-Shows und andere „Rotlicht-Nutzungen“ im Plangebiet ausgeschlossen werden. Abgesehen von dieser Einschränkung bleiben die Eigenschaften eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO vollkommen gewahrt.

Um eine negative äußere Erscheinung der Werbeanlagen der Einzelhandelsgeschäfte zu vermeiden, soll in diesem Gebiet zukünftig ebenfalls die Werbesatzung der Stadt Hilden greifen.

Da es sich bei der Zielsetzung der zweiten Änderung um die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf einer bereits für bauliche Zwecke genutzten Fläche handelt und aufgrund dessen keine Eingriffe in Grund und Boden sowie Natur und Landschaft zu erwarten sind, kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden.

Trotz der Möglichkeiten dieses beschleunigten Verfahrens wurden die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) am 06.03.2014 gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum von 13.03.14 bis zum 14.04.14 gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Protokoll der Bürgeranhörung sowie die Teilnehmerliste

sind dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Aus der Bürgeranhörung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen keine Aspekte hervor, die zu einer grundlegenden Überarbeitung und/oder Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes führten. Es wurden jedoch Präzisierungen und punktuell Änderungen sowohl in der Bebauungsplan-Zeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen als auch in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) weist darauf hin, dass es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet gibt.

Der aktuelle Entwurf ist nun auf einem Stand, der eine Offenlage möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert. Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage im Zeitraum Mai/ Juni 2014 möglich.

In Vertretung

gez. Norbert Danscheidt

1. Beigeordneter