

Der Bürgermeister

Hilden, den 29.06.2010

AZ.: IV/61.1 BPlan 256 Hamann/Groll



Hilden

WP 09-14 SV 61/050

Beschlussvorlage

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 256 (VEP Nr. 14) für den Bereich Nidenstraße / Eichenstraße:
Abhandlung der Anregungen
Beschluss des Durchführungsvertrages
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	14.07.2010			
Rat der Stadt Hilden	29.09.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 12.05.2010

Umweltamt: 1. Untere Wasserbehörde:

Keine Bedenken oder Anregungen.

Die in der Planung vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der Neubauten über Rigolen wird ausdrücklich befürwortet.

2. Untere Immissionsschutzbehörde:

keine Anregungen

3. Untere Bodenschutzbehörde:

1. Allgemeiner Bodenschutz: keine Anregungen

2. Altlasten:

Es gibt über die bestehenden Planinhalte hinaus keine Anregungen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass das Grundwasser mit LCKW verunreinigt ist und daß nur die Nutzung zur Bewässerung unbedenklich ist. Jede höherwertige Nutzung ist nicht ohne Vorbehandlung möglich.

Empfehlung zur Abwägung: Aufgrund der Grundwasserbelastung erfolgt auf dem Bebauungsplan der Hinweis, dass die Grundwasserentnahme nur für die Bewässerung unbedenklich ist und dass jede höhere Nutzung nicht ohne Vorbehandlung möglich ist.

Darüber hinaus wird bestätigt, dass das vorgelegte hydrogeologische Gutachten des Ingenieurbüros Müller zur Regenwasserversickerung eine genaue Beschreibung der hydraulischen Eigenschaften des Untergrundes gibt und dass die Berechnungen korrekt durchgeführt wurden.

Kreisgesundheitsamt:

Es wird angeregt, die Begründung bzw. den Umweltbericht um den „Schutzgut Mensch“ und Aussagen zur Immissionssituation zu ergänzen (auch wenn diese unkritisch ist).

Empfehlung zur Abwägung: Der Umweltbericht wird um das „Schutzgut Mensch“ erweitert.

Planungsamt: 1. Untere Landschaftsbehörde:

Landschaftsplan: keine Anregungen

Umweltprüfung / Artenschutz: keine Anregungen

Eingriffsregelung:

Durch die Planung entstehen geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft, deren Ausgleichsbedarf im Bebauungsplan beurteilt wurde.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) geht von einem Kompensationsdefizit von 301,9 Punkten oder 38 qm Fläche aus. Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde sind wegen der geringen Größe keine externen Maßnahmen notwendig.

Das Kompensationsdefizit konnte in der Weiterbearbeitung auf 247,1 Punkte (d.h. 95,05 %) verringert werden.

2. Planungsrecht:

Zum Planungsrecht schreibt das Planungsamt des Kreises Mettmann, seine Anregungen aus der Stellungnahme vom 27.11.09 (im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) seien nur zum Teil in das städtebauliche Konzept eingearbeitet worden. Seinerzeit wurden jedoch keine Anregungen zum Planungsrecht gemacht.

1.2 Schreiben der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH vom 16.04.2010

Die RWE erteilt Auskunft über die in der Niedenstraße und Eichenstraße vorhandenen Trassen. Darüber hinaus: keine Anregungen.

1.3 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes vom 13.04.2010

Es werden in dem Schreiben keine Anregungen gemacht.

1.4 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden, vom 14.05.2010

Der BUND beklagt eingangs, dass die „vorgelegte Planung zwar einige akzeptable Ansätze beinhaltet (wie z.B. die Artenschutzbetrachtung), aber deutlich eine auf die Investoreninteresse zielende und Nachbarinteressen ausgrenzende Vorhabenplanung darstellt..“. Diese Beurteilung hätten überwiegend auch die Bürger (siehe Bürgeranhörung am 24.9.09) geteilt. Es sei aber nicht erkennbar, dass deren Anregungen „abgewogen und, wo erforderlich, eingearbeitet“ wurden.

Konkret wurden folgende Punkte benannt:

1. Es wird (wie schon in der Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB) kritisiert, daß die bereits vorhandene „überstarke“ Versiegelung als Basis zur Überbauung der „ursprünglich als Gärten geplanten Grundstücksflächen“ genommen wird. Der BUND verweist auf die „seltsame Form und Ausgestaltung des B-Planes“ hin und hält es für „nicht nachvollziehbar, warum die benachbarten Flurstück 181, 676 und 316 nicht in der städtebaulichen Planung berücksichtigt würden.
2. In der Bürgeranhörung war das Hereinragen der Grundstückseinfriedungen in den Straßenraum der Eichenstraße war moniert worden. Seine Beseitigung wurde vom BUND als „gute Maßnahme“ bezeichnet.
3. Der BUND bezeichnet die neue Bebauung als „Hinterbebauung“. Durch sie sei der Gartenbereich des Grundstückes Niedenstraße 30 „eingemauert“. Es wird daher angeregt, die neuen Häuser und Garagen in Richtung Eichenstraße zu verschieben und eine Gartenan-Garten-Situation zum Nachbargrundstück zu schaffen.
4. Auf diese Weise sei, so der BUND, auch die „Versickerungsproblematik“ zu lösen, da dann die erforderlichen Abstände zur Grundstücksgrenze und den unterkellerten Gebäuden einzuhalten sei. Der BUND schlägt vor, dieses mit entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.
5. Der BUND weist auf Flächen im Plangebiet hin, die nach seiner Meinung von einer Altlast und von Grundwasserverunreinigungen (CKW-Fahne) betroffen sind. Es gäbe hierzu keine „klaren Aussagen, die die Unbedenklichkeit bescheinigen“. Er schlägt vor, hierzu noch die Stellungnahme des Kreises abzuwarten.
6. Der BUND stellt fest, wie es auch der Verfasser des Hydrogeologischen Gutachtens bei der Bürgeranhörung am 24.9.09 erläutert hat, dass es in der jüngsten Vergangenheit starke Schwankungen des Grundwasserspiegels gegeben habe. Er erwähnt eine Gerichtsentscheidung, nach der „der verantwortliche Architekt die Grundwassersituation auch der Vergangenheit in eine vorsorgende Planung einzubeziehen hat.“ Dies sei in den Unterlagen nicht festzustellen.

Abschließend hält der BUND das Konzept für „noch nicht ausgereift und deshalb nicht geeignet, eine an gesunden Natur-, Boden- und Wohnverhältnissen orientierte Entwicklung in diesem Bereich zu erreichen...“.

Er schlägt vor, „dieses Verfahren bis zur Klärung der offenen Fragen und mit der Aufforderung, einen 100 % - Ausgleich zu realisieren, an den Vorhabenträger zur Überplanung zurückzugeben.“

Empfehlung zur Abwägung:

zu 1. *Eine bereits vorhandene „überstarke Versiegelung“ des Bereiches ist nicht erkennbar. Da für die neue Bebauung nur die bereits vorhandenen Erschließungsflächen genutzt werden, werden zu diesem Zweck keine weiteren Flächen versiegelt.*

Die Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, waren zudem bisher nicht explizit als Gärten geplant. Im Flächennutzungsplan sind hier Wohnbauflächen ausgewiesen.

Zur Form des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: die vom BUND erwähnten Flurstücke 676 (Niederstraße 26) und 316 (Niederstraße 24) einzubeziehen ergäbe wegen der dort bereits vorhandenen Bebauung keinen Sinn.

Die Einbeziehung des Flurstückes 181 (Niederstraße 30) würde das Einverständnis des Eigentümers voraussetzen, welches aber nicht gegeben wurde.

Der Verlust gesunder Wohnverhältnisse ist nicht zu befürchten. Zudem wird im jetzt gültigen LFB ein Ausgleich der Maßnahmen von 95,05 % erreicht, ein für ein innerstädtisches Planungsvorhaben hohes Maß, das der angestrebten „behutsamen Nachverdichtung“ entspricht (siehe Aufstellungsbeschluss vom 10.6.09). (Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Mettmann sind daher auch keine externen Maßnahmen notwendig.)

Es wird empfohlen, der Stellungnahme des BUND bei diesem Punkt nicht zu folgen.

zu 2: *Der Anregung aus der Bürgerversammlung wurde im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes bereits gefolgt.*

zu 3: *Der Garten hinter dem Haus Niederstraße 30 wird nicht „eingemauert“. Der Spielplatz, der zum Haus Niederstraße 28 gehört bleibt erhalten. Das erste der drei geplanten Einfamilienhäuser ist von diesem Haus mindestens 17,50 m entfernt.*

Eine Verschiebung der geplanten Häuser in Richtung Eichenstraße, wie sie vom BUND vorgeschlagen wird, würde zum einen für die Bewohner der neuen Gebäude kaum nutzbare Gärten und zum anderen zu wenig Raum für die Versickerungsanlagen (Rigolen) zur Folge haben.

Es wird empfohlen, der Stellungnahme des BUND bei diesem Punkt nicht zu folgen.

zu 4: *Zu den Flächen für die Versickerungsanlagen (Rigolen): siehe 3.*

zu 5: *Im Plangebiet gibt es keine Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Nach den Ergebnissen der flächendeckenden Altstandorterfassung des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet der Altstandort (Key-Fläche) 64609 Hi (Flurstücke 674 und 677) mit den ehemaligen Nutzungen der Branchen Spedition, Tankstelle, Kfz-Reparatur oder Handel mit festen Brennstoffen und Mineralöl-Erzeugnissen. Daher besteht ein Altlasten-Anfangsverdacht.*

Es wurde in der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB vorsorglich angeregt, diese Fläche im Bebauungsplan zu kennzeichnen und den Hinweis aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde am baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet und der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann hat bereits darauf hingewiesen, dass das Grundwasser mit LCKW verunreinigt ist und dass nur die Nutzung zur Bewässerung unbedenklich ist. Jede höherwertige Nutzung ist nicht ohne Vorbehandlung möglich. Aufgrund der Grundwasserbelastung erfolgt (wie unter 1 erläutert) auf dem Bebauungsplan der Hinweis, dass die Grundwasserentnahme nur für die Bewässerung unbedenklich ist und dass jede höherwertige Nutzung nicht ohne Vorbehandlung möglich ist.

Der Anregung des BUND ist damit in modifizierter Form Folge geleistet.

Zu 6: *Die Schwankungen des Grundwasserspiegels in den letzten Jahren erstreckten*

sich über eine Fläche, die weit über Hilden hinausgeht. Ihre Ursachen sind bisher nicht geklärt.

Das vom BUND erwähnte Urteil bezieht sich auf die Bauplanung durch den verantwortlichen Architekten und eine nicht ausreichend abgedichtete Unterkellerung. Dieser Sachverhalt ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und damit nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes.

Zusammenfassung:

Das Planverfahren sollte fortgesetzt und der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden. Die Anregungen des BUND sind entweder aufgrund der Stellungnahmen des Kreises Mettmann bereits aufgenommen oder sie sind planerisch nicht sinnvoll.

1.5 Schreiben des Behindertenbeirates vom 07.05.2010

Der Behindertenbeirat gibt in seiner Stellungnahme Empfehlungen, die für konkrete Bauvorhaben von Interesse sind. Sie betreffen:

- die barrierefreie Zuwegung von der Eichenstraße zu den Häusern
- den barrierefreien Zugang in die Gebäude und die Nutzbarkeit der Eingangstür für Rollstuhlfahrer
- die Ausbildung der Flure, Türen, Treppen in die Geschosse, Fenster, Badezimmer und Gästetoiletten in den Gebäuden.

Die Empfehlungen sind für die Planung der Einzelgebäude von Wichtigkeit, können jedoch nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1.6 Schreiben von Frau Ingrid Bulka, Schmalfeld, vom 30.04.2010

Frau Bulka ist Eigentümerin des benachbarten Grundstückes Niedenstraße 30. Sie erhebt folgende Einwände:

1. Sie sieht die drei großkronigen Buchen an der Ostgrenze ihres Grundstückes durch die drei Metallcontainer auf dem Grundstück (Flurstück 696) des Vorhabenträgers gefährdet und fragt, ob die Stadt Hilden deren Bestandsschutz garantieren könne, ob es rechtlich zulässig sei, die Wurzeln zu beschädigen und ob in diesem Falle der Vorhabenträger oder die Stadt Hilden zu Schadensersatz verpflichtet sei.

2. Sie verweist auf den Bau des Hauses Niedenstraße 28 und die „völlig unzumutbaren Baustörungen“ und fragt, ob der Antragsteller dafür sorgen könne, dass diesmal alles ordnungsgemäß abläuft. Sie fragt außerdem, ob er rechtlich verpflichtet und bereit sei, „rechtlich unvermeidbare Aufwendungen für Mietminderung in den Nachbarhäusern zu übernehmen“.

3. Frau Bulka befürchtet, dass die vorgesehene Grundstücksentwässerung bei heftigen Platzregen oder Dauerregen die Aufnahme des Niederschlagswassers nicht gewährleisten könne, so dass sich Überschwemmungen einstellen könnten.

Das sei seit dem Bau des Hauses 28 in den Häusern 34 und 36 aufgetreten. Das Grundwasser flösse auf das Haus Niedenstraße 30 zu.

Sie fragt, wer beim Nachweis dadurch aufgetretener Schäden, für die anfallenden Kosten aufkomme: der Investor, der hydrogeologische Gutachter oder die Stadt.

4. Das anfallende Dachwasser sollen über Rigolen versickert werden. Rigolen müssen jedoch gewartet werden. Es könne, wenn diese verstopften, zu Überschwemmungen kommen. Frau Bulka fragt, wie diese Gefahr bei heftigen Niederschlägen zu beurteilen sei und wer für Schäden aufkomme.

5. Die Planung sieht als eine der Varianten zu Energieversorgung Wärmepumpen vor. In der Bürgeranhörung wurde hingegen gesagt, dass keine „geothermale Energiegewinnung“ mehr vorgesehen sei. Frau Bulka fragt, ob diese Aussage juristisch verbindlich sei. Sie sieht für den Fall von Bohrungen die Gefahr von „massiven Erd- und Hauseinstürzen“ wie in Kamen oder Baden-Württemberg.

6. Der erste Antrag des Investors im Jahre 2007 sei vom Bürgermeister wie folgt beantwortet worden: „Nach § 34 BauGB können nach Einschätzung der Verwaltung die Grundstücke im Eckbereich Niedenstr./Eichenstr. nur entlang der Straße bebaut werden und.... kann aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamtes einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücke nicht zugestimmt werden.“

Nach Frau Bulkas Meinung ist es „sehr erstaunlich, inwiefern sich der Wind dieser Beurteilung politisch inzwischen gedreht hat.“

Anmerkungen zur Abwägung:

zu 1. Der Abstand der Bäume auf dem angrenzenden Grundstück Niedenstraße 30 entspricht nicht dem gem. § 41 NachB-NRW (Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen) geforderten Grenzabstand. Sie genießen jedoch aufgrund des Alters und der langjährigen Duldung Bestandsschutz.

Gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB 1 § 190) hat ein Eigentümer das Recht, Wurzeln und Zweige eines Baumes, die von einem Nachbargrundstück eingedrungen sind, zu entfernen, sofern sie eine Beeinträchtigung seines Grundstückes darstellen. Das heißt z.B. bei einer Nutzung der heute von den Wurzeln aufgeworfenen Fläche als Weg, Terrasse o.ä. dürfte der Eigentümer die Wurzeln entfernen.

(Dass der Vorhabenträger mit seinen Containern den Abstand von 3 m einzuhalten hat, ist in diesem Zusammenhang nicht primär von Belang, da diese seit Jahren dort stehen und den Bäumen nicht geschadet haben.)

Juristisch ist die Situation damit eindeutig, jedoch sollte man den Beitrag der Bäume zur Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten (der bestehenden und der geplanten Bauten) sehen. Es ist daher *zu empfehlen*, dass der Vorhabenträger mit Frau Bulka eine Vereinbarung auf freiwilliger Basis trifft.

zu 2. Der Ablauf von Baumaßnahmen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sondern des Baurechts, des Nachbarrechts (hier: des Hammerschlags- und Leiterrechts), der Baustellenverordnung etc. Zusätzlich gelten die Bestimmungen des Durchführungsvertrages zum VEP.

zu 3. Es ist im Bebauungsplan vorgesehen (und im Durchführungsvertrag enthalten), dass die Versickerung des Dachflächenwassers der Neubauten über Rigolen geschieht. Mittels der Rigolen wird dafür gesorgt, dass dieses Wasser in die versickerungsfähige Bodenschichtungen gelangt. Das quantitative Aufkommen an Wasser, das auf dem gesamten Grundstück versickert werden muss, ist mit oder ohne Neubauten identisch.

Die Baugrunduntersuchung am 9.7.2009 ergab einen Grundwasserhorizont, der zwischen 3,2 und 3,5 m unter dem jeweiligen Geländeniveau liegt.

Nach Unterlagen, die vom Kreis Mettmann (Untere Bodenschutzbehörde) zur Verfügung gestellt wurden, beträgt die Schwankung des Grundwasserhorizontes über einen Zeitraum von 6 Jahren etwa 0,65 m. Die Rigolen sind mit dem entsprechenden technischen Regelwerk so ausgelegt, dass die Einleitung des Dachflächenwassers in den tieferen Untergrund das Niveau des Grundwassers nicht bzw. nur unwesentlich verändert.

zu 4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gem. VEP und Durchführungsvertrag (sowie dem Entwässerungsentwurf beim Bauantrag) zum Bau der Rigolen und ihrer fachgerechten Unterhaltung.

zu 5. Gemäß Bebauungsplan (Begründung Punkt 5) hat die vorgesehene Bebauung den Energiestandard KfW 40 einzuhalten. Außerdem ist die Warmwasserversorgung über Solaranlagen und/oder die Heizung durch Wärmepumpen festgeschrieben.

Für den Fall der Beheizung durch Wärmepumpen: hier handelt es sich um „Oberflächen-nahe Geothermie“ zum Heizen von Einzelgebäuden mit Bohrungen von ca. 5 bis maximal 10 m.

Sie darf nicht mit der „Tiefen-Geothermie“ verwechselt werden, die zur Nutzung im Wärmemarkt dient und für die Bohrungen bis zu mehreren hundert Metern notwendig sind.

Die Gefahr von Erd- und Hauseinstürzen durch Wärmepumpen besteht nicht.

zu 6. Die Ablehnung des Antrages von 2007 auf der Basis des § 34 BauGB durch den Bürgermeister ist folgerichtig. Nach § 34 ist „ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“ .

Daher ist ein Bebauungsplan die notwendige Voraussetzung für eine Nachverdichtung und Bebauung im Blockinnenbereich.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.7 Schreiben von Frau Lilly Krause vom 28.04.2010

Frau Krause ist mit dem Bebauungsplan aus folgenden Gründen nicht einverstanden:

- Mit dem Vorhaben wird eine der letzten Grünflächen im Hildener Westen beseitigt.

- Als sie dort vor etwa 40 Jahren dort gebaut hat, war die Nidenstraße ein „weitgehend unerschlossenes landwirtschaftliches Gebiet“.

Damals durfte sie in ihrem Garten „nicht einmal ein kleines Steinhaus für Gartengeräte errichten“ und beklagt, „für dieses Gerätehaus nicht das Instrument des Bebauungsplanes gewählt zu haben und politische Interessen hinter uns gebündelt zu haben“.

Mit diesem Instrument könne man heute wohl „völlig überdimensionierte Häuser (z.B. Nidenstraße 28) bauen. Es sei für sie als „seit 50 Jahren in Hilden wohnende Bürgerinerschreckend, daß man mit diesen Instrumenten die Politik offenbar dazu bewegen kann, ein städtebauliches Chaos wie auf der Eichen- und Nidenstraße bereits geschehen, anzurichten“.

- Ebenso wie ihre Tochter, Frau Bulka, spricht sie intensiv das Thema „Grundwasser“ an.

- Zum Abschluss des Briefes kündigt sie an, sich nicht noch einmal (wie bei den bisherigen Bauten des Vorhabenträgers) ruhig zu verhalten, wenn „Baumaßnahmen zu unzulässigen Zeiten in unzulässiger Form durchgeführt“ werden. Man werde „nötigenfalls rechtliche Schritte dagegen einleiten“.

Anmerkungen zur Abwägung:

Die Enttäuschung von Frau Krause, die seit 40 Jahren in der Niedenstraße wohnt, über die zunehmende Verdichtung und Verstädterung des einstmaligen „landwirtschaftlichen Gebietes“ ist verständlich.

Es ist jedoch anzumerken, daß sich auf dem Grundstück Niedenstraße 28 von 1969 bis 1987 ein Betrieb zur Herstellung von Kunststoffwaren und Fertigsteilen aus Holz befand. (Deshalb hat die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann dieses Grundstück als Altlastenverdachtsfläche eingestuft.)

Der wichtigste Grund für die Veränderung dieses Gebietes ist jedoch, dass Hilden in dieser Zeit eine rasantes Bevölkerungswachstum und eine starke wirtschaftliche Entwicklung erlebt hat. Heute ist es mit 2.180 Einwohnern pro Quadratkilometer die Stadt mit der höchsten Bevölkerungsdichte im Kreis Mettmann. (Zum Vergleich: Erkrath 1.771 und Langenfeld 1.435). Dazu ist der Hildener Westen bereits seit mehr als 40 Jahren als gewerbliche Baufläche in den Planwerken der Stadt enthalten.

Das Instrument des Bebauungsplanes wurde in diesem Bereich erst relativ spät angewandt: lediglich westlich der Niedenstraße gab es Bebauungspläne, die vor allem Gewerbegebiete zum Inhalt hatten. (Erst 2006 wurden Wohngebiete mit der 2. Änderung in den B-Plan Nr.103 aufgenommen.)

Die Mischung von Gebäuden auf der Nieden- und Eichenstraße basiert also gerade nicht auf Bebauungsplänen, sondern auf Entscheidungen nach § 34 BauGB!

Zu den Themen „§ 34 BauGB“, „Grundwasser“ und „Baumaßnahmen“: > siehe die Punkte: zu 6, zu 3 und zu 2 in den Anmerkungen zur Stellungnahme von Frau Bulka.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.8 Schreiben von Frau Ingeborg Edlerherr vom 28.04.2010

Frau Edlerherr möchte sich über den Bebauungsplan beschweren. Sie begründet die wie folgt (Nummerierung hinzugefügt):

1. Frau Edlerherr beklagt sich eingangs über den Bau des Hauses Niedenstraße 28 und die Nachteile, die dieser für ihre Wohnqualität mit sich gebracht habe.

Auch heute würde die Stellplatzzufahrt dieses Hauses schon von Kindern als Rollstrecke genutzt.

Frau Edlerherr befürchtet nun, dass dadurch, dass „die große Wiese hinter dem Haus 28 beseitigt wird, ..die Kinder noch viel eher auf die Stellplatzzufahrt ausweichen..“ würden.

2. Sie befürchtet, dass zahlreiche Vogelarten, die erhaltenswert sind, „durch die Bauarbeiten vernichtet“ würden. Für alle Nachbarn sei auch der Verlust von Kohlmeisen, Distelfinken, Rotkehlchen und einigen anderen Arten sehr bedauerlich. Die Qualität entsprechender Gutachten zweifelt sie an.

Anders als in den Planungsunterlagen und Gutachten ausgesagt, handle es sich bei dem Grundstück des Vorhabenträgers um eine „schöne Gartenfläche mit angrenzenden Bäumen, die von vielen Vogelarten bewohnt werden“.

Lediglich der Teil der Grundstückes, der durch Zäune abgetrennt sei, „stellt eine Schmutzdecke dar“. Diesem Mißstand könne man aber auch „anders abhelfen als die Fläche zu bebauen“.

Anmerkungen zur Abwägung:

zu 1. Der Bau des Gebäudes Niedenstraße 28 kann in diesem Kontext nicht mehr Gegenstand der Erörterung sein. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass der Spielplatz auf dem Grundstück Niedenstraße 28 erhalten bleibt.

Zu 2. Bei der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“ (d.h. dem faunistischen Gutachten) geht es darum, mögliche Potentiale im Hinblick auf planungsrelevante Arten und naturschutzfachlich bedeutsame Arten (Rote Liste-Arten, Vorwarnliste-Arten) aufzuzeigen.

Die Auswahl der hier zu beachtenden Arten ist durch die EU-Kommission, das Bundesamt für Naturschutz bzw. das Ministerium für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (MUNLV) vorgegeben.

Auch wenn die privaten Interessen der Anwohner und ihre Vorbehalte gegen das Vorhaben vielleicht verständlich sind, können artenschutzrechtliche Argumente nicht gegen die Planung verwandt werden: selbst wenn planungsrelevante Arten im Planungsgebiet vorkommen sollten, ist der Eingriff nur dann unzulässig, wenn essentielle Habitate dieser Arten erheblich beeinträchtigt oder zerstört würden (ohne dass dies durch funktionserhaltende Maßnahmen ausgeglichen werden kann oder wenn der Zustand der lokalen Population sich verschlechtert).

Bei den relativ weit verbreiteten planungsrelevanten Arten (wie z.B. Sperber, Grünspecht, Mehlschwalbe oder Zwergfledermaus) ist dies in der Regel nicht der Fall.

Von diesen Arten wurden im Zuge der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“ im Planungsbereich keine Anzeichen zu „reproduktivem Vorkommen“, d.h. Mehlschwalben-Altnester, besondere Quartiersstrukturen (Spalten an Gebäuden, Baumhöhlen etc.) gefunden.

Auch der Verlust von kleinflächigen „Teilnahrungshabitaten“ (Nahrungsquellen) führt hier nicht zu einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen.

Zu den vorkommenden Vogelarten: In Bereichen wie dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Artenspektrum häufiger und *urbanophiler* Arten zu erwarten.

Während der Begehung wurden folgende ubiquitäre und nicht planungsrelevante Arten nachgewiesen: Türkentaube, Amsel, Singdrossel, Kohlmeise, Blaumeise, Buchfink, Stieglitz, Rotkelchen und Heckenbraunelle.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.9 Schreiben von Frau Else Ciupek vom 29.04.2010

Frau Ciupek schreibt, dass das Grundstück Niedenstraße 28 vor 50 Jahren noch landwirtschaftliche Fläche gewesen sei. Sie findet es daher unverständlich, dass zusätzlich zu dem Haus Nr. 28 noch weitere Gebäude auf den früheren Obst- und Gemüsegarten gesetzt werden sollen.

Sie hat im einzelnen noch folgende Fragen bzw. Anmerkungen:

1. Da sich der Grundwasserspiegel in den letzten Jahren erhöht habe, hat sie die Sorge, dass ihr Haus durch einen überschwemmten Keller Schaden nehmen könne. Sie fragt, ob der Vorhabenträger für den Schaden aufkommen werde, wenn man später einen ursächlichen Zusammenhang zwischen seinen Bauten und dem Schaden nachweisen könne.

2. Sie fragt, ob der Vorhabenträger sich nachträglich an den Erschließungskosten der Eichenstraße beteiligen müsse oder Nutznießer dieser Erschließung sei.

3. Sie fragt unter Hinweis auf den Bau des Hauses Niedenstraße 28, ob der Investor beim Bau der neuen Häuser die gesetzlichen Vorschriften einhalten werde.

4. Frau Ciupek hat den Eindruck, dass es keinen „einflussreichen politischen Fürsprecher“ für den Hildener Westen gibt. Es sei immer mehr Industrie angesiedelt worden und die Niedenstraße sei zu einer stark befahrenen Straße mit LKW-Verkehr geworden. Sie fragt, ob das so weitergehen solle.

Abschließend bezeichnet sie das Fehlen eines Gesamtkonzeptes, das vor Bau des Hauses 28 hätte erstellt werden müsse, als „städtebauliche Flickschusterei und ... kein Ruhmesblatt für Politik und Planungsamt“. Sie bittet, die Bauverdichtung zu reduzieren.

Anmerkungen zur Abwägung:

zu 1. zum Thema „Grundwasser“: > siehe den Punkt zu 3 in den Anmerkungen zu Stellungnahme von Frau Bulka.

zu 2. zu den Erschließungsbeiträgen:

Das Erheben und das Zahlen von Erschließungsbeiträgen ist nicht Gegenstand des Bauleitplan-Verfahrens, sondern unterliegt nachgeschalteten Rechts- und Verfahrensvorschriften. Auf einer abstrakten Ebene kann gesagt werden, dass grundsätzlich alle die Grundstückseigentümer entlang der Eichenstraße für die genannte Straßenbaumaßnahme herangezogen wurden, die innerhalb eines definierten Abrechnungsgebietes lagen. Dies gilt auch für den Vorhabenträger, sollte er zum damaligen Zeitpunkt schon Eigentümer gewesen sein.

zu 3. zum Bauablauf: > siehe Punkt zu 2 in den Anmerkungen zur Stellungnahme von Frau Bulka.

zu 4. Die Zukunft des Hildener Westens ist Gegenstand der Stadtentwicklungsplanung, die sich im konkret im Flächennutzungsplan niederschlägt. Das vorgelegte Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Entwicklung des Hildener Westens zu einem der wichtigsten Gewerbebestände ist das Ergebnis eines jahrzehntealten Prozesses, der sich auch in den Planwerken der Stadt Hilden – als Resultat entsprechender politischer Entscheidungen – nieder geschlagen hat.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.10 Schreiben der Eheleute Zimmermann vom 29.04.2010

Die Eheleute Zimmermann möchten verhindern, dass während des Baus der geplanten Häuser „über Monate wieder Baulärm entsteht, bei dem man sich an keine Regeln hält“. Außerdem möchten sie zur Kenntnis geben, dass sie dagegen sind, „dass die letzten privaten Grünflächen im Hildener Westen nun auch noch zugebaut werden sollen“.

Anmerkungen zur Abwägung:

Zu den Themen Bauablauf / Baulärm: > siehe Punkt zu 2 in den Anmerkungen zur Stellungnahme von Frau Bulka.

Die Ablehnung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.

1.11 Schreiben von Frau Cordula Hinrichs vom 02.05.2010

Frau Hinrichs möchte als Bewohnerin der Niedenstraße zum Ausdruck bringen, daß sie „mit dem Bebauungsplan in seiner jetzigen Form nicht einverstanden“ ist.

Zunächst weist sie jedoch darauf hin, daß sie an der Seriosität der „vom Investor selbst in Auftrag gegebenen Gutachten bzw. Ersteinschätzungen starke Zweifel“ hat. Im Folgenden führt sie folgende Einzelthemen auf:

1. Die „Artschutzrechtliche Ersteinschätzung“ (Büro Lill + Sparla) empfindet sie als fragwürdig.

So erwecke bereits das Titelblatt einen falschen Eindruck von der Fläche, die nun bebaut werden soll. Es zeige nicht die „schöne Wiese und die sie umgebenden Bäume“. Die Aussage des Gutachtens, dass „der Untersuchungsraum im Hinblick auf des Vorkommen planungsrelevanter Arten .. als geringstwertig anzusehen“ ist, ist nach Frau Hinrichs' Meinung vielleicht sogar gerechtfertigt. Sie hält sie jedoch für „absurd“ wenn der größere Raum betrachtet worden wäre.

Sie bezweifelt die Aussage des Gutachters zu den im Plangebiet vorkommenden Vogelarten, die in „hohem Maße zur Lebensqualität“ beitragen und zu den planungsrelevanten Arten.

2. Dem beauftragten Stadtplanungsbüro (Hamann | Stadtplaner + Architekten) wirft Frau Hinrichs vor, mit dem Protokoll der Bürgeranhörung „in keiner Weise den Unmut und die aufgebrachte Stimmung der Bürger“ widerzuspiegeln.

3. Frau Hinrichs spricht im Folgenden die drei Bäume an der Ostgrenze des Grundstückes Niedenstraße 30 (Eigentümerin: Frau Ingrid Bulka) an. Sie fürchtet, dass die Baumaßnahmen zur Zerstörung der Bäume führen würden und fragt, ob man den Investor zwingen könne, „sich um das Wohl der Bäume zu kümmern“.

4. Sie bittet, zu prüfen, ob bei Herrn Spelter mit der gleichzeitigen Mitgliedschaft im Stadtentwicklungsausschuss und seiner Rolle als beauftragter Vermessungsingenieur nicht eine Interessenkollision vorliegt.

5. Sie merkt an, dass die Interessen und die Lebensqualität der um das Grundstück wohnenden Menschen zu Gunsten des Investors missachtet werden, „wenn der Bebauungsplan in der jetzigen Form angenommen wird“.

Zum Abschluss spricht Frau Hinrichs die Situation des Stadtteiles an: Sie hat den Eindruck, „dass man den Hildener Westen für die Wohnbevölkerung endgültig abgeschlossen und zur Zuzementierung freigegeben hat“. Und „wie stellen sich die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses die Zukunft des Hildener Westens vor?“

Anmerkungen zur Abwägung:

zu 1. Der Gutachter hat primär zwar den Bereich des Bebauungsplanes untersucht dabei jedoch das Umfeld im Blick gehabt.

Zitat: „Das Baufeld ist von auf unterschiedlicher Art und Weise genutzten Garten- und Hinterhofparzellen umgeben und besitzt durch Zerschneidungseffekte von Verkehrswegen und versiegelten Flächen keinerlei Anbindung an die freie Landschaft“.

Bei der erwähnten „Wiese“ handelt es sich definitionsgemäß nicht um eine Wiese (langrasige aus schnitt-toleranten Arten bestehende Grünlandformation, die maximal 3 – 4 mal im Jahr gemäht wird) sondern um einen extensiv genutzten bzw. aufgelassenen Vielschnittrasen.

Bezüglich der planungsrelevanten Arten und der vorkommenden Vogelarten:

> siehe Anmerkungen zum 2. Absatz der Stellungnahme von Frau Ingeborg Edelherr.

zu 2. Das Protokoll wurde vom beauftragten Stadtplanungsbüro geschrieben und von der Verwaltung gegengelesen und ergänzt.

zu 3. Zu den Bäumen auf dem Grundstück Niedenstraße 28: > siehe Punkt zu 1 in den Anmerkungen zur Stellungnahme von Frau Lilly Krause.

zu 4. Mit den Vermessungsleistungen im Zuge des Bebauungsplanes ist Herr Thorsten Spelter, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Erkrath, betraut. Dies von dem Ratsherren Jürgen Spelter zu trennen.

Die Zukunft des Hildener Westens ist Gegenstand der Stadtentwicklungsplanung, die sich konkret im Flächennutzungsplan niederschlägt. Das vorgelegte Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Entwicklung des Hildener Westens zu einem der wichtigsten Gewerbestandorte ist das Ergebnis eines jahrzehntealten Prozesses, der sich auch in den Planwerken der Stadt Hilden – als Resultat entsprechender politischer Entscheidungen – nieder geschlagen hat.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.12 Schreiben von Herrn Peter Krause vom 09.05.2010

Herr Krause erhebt gegen den Bebauungsplan nachfolgende Einwände und bittet um die Klärung der damit verbundenen Fragen:

1. Er erwähnt ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf aus dem Jahre 2001, in dem auf Klagen zweier Nachbarn die Genehmigung zur Errichtung von Einfamilienhäusern im Hinterland der Grazer Straße in Duisburg, die die Stadt erteilt hatte, aufgehoben wurde. Das Gericht stellte fest, dass die Bebauung das Rücksichtsgebot gegenüber den Nachbarn verletze.

Herr Krause fragt, inwiefern sich die Rechtslage inzwischen geändert habe.

Er verweist außerdem auf die Aussage des Bürgermeisters aus dem Jahre 2007 zum ersten Antrag des Investors. (> siehe: Punkt 6 in der Stellungnahme von Frau Bulka, in dem die gleiche Frage gestellt wird).

2. Herr Krause erwähnt die verschiedenen Gutachten in Zusammenhang mit der Bebauungsplanung. Seine Darlegungen entsprechen inhaltlich etwa denen, die Frau Hinrichs abgegeben hat. (> siehe: Punkt 1 in der Stellungnahme von Frau Hinrichs.)

3. Des weiteren spricht Herr Krause das Thema „Grundwasser“ an. In diesem Punkt entspricht seine Stellungnahme inhaltlich der von Frau Bulka. (> siehe: Punkt 3 der Stellungnahme von Frau Bulka)

4. Zum Thema „Rigolen“ und deren Wartung entspricht die Frage der von Frau Bulka. (> siehe: Punkt 4 in der Stellungnahme von Frau Bulka.)

5. Herr Krause sieht Probleme beim Einsatz von Wärmepumpen. Die gestellte Frage ist identisch mit der von Frau Bulka. (> siehe: Punkt 5 in der Stellungnahme von Frau Bulka.)

6. Herr Krause verweist auf den Bau des Hauses Niedenstraße 28 und die „völlig unzumutbaren, häufig über das gesetzlich Erlaubte hinausgehende Baustörungen“ und

fragt, ob der Antragsteller das dieses Mal ausschließen könne. Er fragt außerdem, ob er bereit sei, Aufwendungen für Mietminderung in den Nachbarhäusern zu übernehmen. (> dazu siehe: Punkt 2 der Stellungnahme von Frau Bulka.)

7. Nach Herr Krauses Aussage stellt die Planung „nach Ansicht der meisten Anlieger eine unzumutbare Hinterhofbebauung - ohne Rücksicht auf sozialgerechte Bodennutzung – dar.“ Er verweist auf die Unterschriftenliste von 67 Bürgern dar, die vor einigen Monaten dem damaligen Bürgermeister übergeben worden sei.

Die Aussage von Herrn Groll vom Planungs- und Vermessungsamt, es habe sich dabei um ein Protestschreiben gehandelt, weist er zurück. Er will stattdessen die Unterschriftenliste als gegen den jetzigen Antrag gerichtet sehen.

Er stellt die Frage, ob das Interesse des einzelnen Investors mehr wiegt als die Interessen der meisten Anlieger.

8. Da er eine zu starke „Bauverdichtung“ befürchtet möchte Herr Krause folgende Fragen beantwortet haben:

- a. Wird bei der Vermessung jedes Flurstück einzeln behandelt oder sieht man das ehemalige Grundstück Niedenstraße 28 (mit dem existierenden Gebäude) als Einheit?
- b. Wird die Zuwegung der geplanten Garagen bei der Bemessung der „zugebauten Flächen“ berücksichtigt, und ist davon auszugehen, dass keine Bodenversiegelung stattfindet?
- c. Wie hoch ist die Firsthöhe des vorgesehenen Doppelhauses.

9. Durch die neuen Häuser, die nach Herrn Krauses Verständnis nur Carports für die Eigentümer haben sollen, wird, so befürchtet Herr Krause, die Parkplatznot voraussichtlich größer. Herr Krause wünscht eine Einschätzung der Entwicklung der Parkplatzsituation.

Anmerkungen zur Abwägung:

zu 1. Die rechtliche Situation der Bauvorhaben in Duisburg, dessen Genehmigung vom Verwaltungsgericht aufgehoben wurde, ist nicht mit dem (nach einem Bebauungsplan zu genehmigenden) Vorhaben in Hilden vergleichbar.

Die Stadt Duisburg hatte ganz offensichtlich eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt, der Spielraum für Auslegungen lässt (vergl. die einschlägigen Kommentare).

Hätte es jedoch in dem Bereich in Duisburg, in dem das Bauvorhaben lag, einen Bebauungsplan gegeben, wäre es nicht zu diesem Urteil gekommen.

Die Nachverdichtung von Wohngebieten, die heute allgemein ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung ist, ist ohne die Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) nicht darstellbar.

Die Ablehnung des Antrages von 2007 auf der Basis des § 34 BauGB durch den Bürgermeister ist folgerichtig. Nach § 34 ist „ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“ .

Daher ist ein Bebauungsplan die notwendige Voraussetzung für eine Nachverdichtung und Bebauung im Blockinnenbereich.

zu 2. > siehe: die Antwort zu Punkt 1 in der Stellungnahme von Frau Hinrichs

zu 3. > siehe: die Antwort zu Punkt 3 in der Stellungnahme von Frau Bulka

zu 4. > siehe: die Antwort zu Punkt 4 in der Stellungnahme von Frau Bulka

zu 5. > siehe: die Antwort zu Punkt 5 in der Stellungnahme von Frau Bulka

zu 6. > siehe: die Antwort zu Punkt 2 in der Stellungnahme von Frau Bulka

zu 7. Die im Juni 2009 beim Bürgermeister abgegebene Unterschriftenliste kann sich entgegen der Meinung von Herrn Krause nicht pauschal auf diesen Antrag beziehen.

Zum einen hat erst nach der Bürgeranhörung vom 24. September 2009 der Stadtentwicklungsausschuss am 24.2.2010 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefällt.

Zum anderen lagen im Juni 2009 noch nicht alle Gutachten und Planungen vor (die im Übrigen mit den zuständigen Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB abgestimmt wurden).

Schließlich gibt es auch für Planungsverfahren die Pflicht zur Einhaltung von Fristen: die Offenlage fand zwischen dem 12.4 und dem 14.5. 2010 statt.

Das Procedere bei Bebauungsplanverfahren ist durch das Baugesetzbuch geregelt.

Die einfache Quantität der Unterschriften kann die Qualität der Entscheidungen der politischen Gremien nicht steuern.

zu 8.

- a. Die beiden auf dem ehemaligen Grundstück Niedenstraße 28 geplanten Einfamilienhäuser sind auf dem Bebauungsplan in einem separaten Gebiet der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zusammengefasst:
Reines Wohngebiet / nur Einfamilienhäuser zulässig / eingeschossig / GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Satteldach mit Neigung zwischen 38° und 45° / Firsthöhe maximal 52,5 ü.N.N. das entspricht ca. 9,00 m.
- b. Die Zuwegung der geplanten Garagen auf den Grundstücken ist mit Rasenfugenpflaster belegt und werden daher in der Eingriffsbilanzierung zwischen versiegelten und Rasenflächen eingeordnet.
Zusätzliche Flächen für den Verkehr werden nicht versiegelt.
Für die Dächer der Garagen oder Carports ist extensive Dachbegrünung gem. den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) vorgesehen.
- c. Die Firsthöhe des Doppelhauses ist mit maximal 52,4 ü.N.N. festgelegt. Das entspricht ca. 8,70 m über dem Gelände.

zu 9. Die einzelnen Grundstücke bieten neben den Garagen/ Carports noch auf den Zufahrten ausreichend Platz für mögliche Zweitwagen oder Gäste. Mit einer Verschärfung der Stellplatzsituation ist (mit Ausnahme gelegentlicher Anlieferungen) nicht zu rechnen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.13 Schreiben der Eheleute Merx vom 11.05.2010

Herr und Frau Merx geben in einer sehr kurzen Stellungnahme zur Kenntnis, dass sie mit dem Bebauungsplan nicht einverstanden sind. Sie nennen dafür folgende Gründe:

- die geplante „Bauverdichtung“ sei zu stark
- dabei wird die Situation im „Hildener Westen“ angesprochen (Straßenverkehr, Industrie oder u.a. Spielhallen)
- eine zusätzliche Belastung käme jetzt mit der geplanten Bebauung im Hinterland
- ihnen gefällt ihr Umfeld so wie es heute ist („schöne Wiesen und die sie umgebenden Bäume“)
- die „weitere Verschlechterung der Parksituation“ wird ironisch angesprochen.

Die Aussagen dieser Stellungnahme bleiben in Bezug auf konkrete Probleme bzw. Bedenken oder Anregungen relativ vage. Daher ist keine detaillierte Antwort möglich.

1.14 Schreiben der Familie Emich vom 10.05.2010

Familie Emich teilt mit, dass sie mit einer „derart massiven Bebauung nicht einver-

standen“ ist.

Im Folgenden werden noch folgende Einzelpunkte angesprochen (Nummerierung hinzugefügt):

1. Die Familie wohnt seit Jahrzehnten auf dem Grundstück und ist „immer fest davon ausgegangen“, dass auf dem Nachbargrundstück nicht mehr gebaut werden kann. Emichs beziehen sich auch auf die Äußerung des Bürgermeisters im Jahre 2007.

2. Sie fürchten den Baulärm und dass ihnen der Blick ins Grüne genommen wird.

3. Sie machen sich Sorgen um die großen Bäume und fürchten, dass der Bauherr das Recht bekommt, diese beseitigen zu lassen, wenn sie sein Bauvorhaben stören.

4. Die Bäume beherbergen viele Vögel. Familie Emich fragt deshalb, ob man solche Schäden an der Natur entgegen den Wünschen der alteingesessenen Bewohner erzeugen kann.

5. Nach Familie Emichs Meinung werden große Spielflächen für die Kinder im Bereich der Niden- und der Eichenstraße beseitigt. Sie fürchtet, dass bald auch die „letzten Wiesenreste“ der Grundstücke 30 und 32 zugebaut werden dürften.

6. Als nächster Punkt wird die Gefahr von Wasserschäden in den Kellern angesprochen. Familie Emich fragt nach dem Ersatz der eventuellen Schäden.

7. Sie empfindet das „riesengroße Gebäude“ (gemeint sind die Häuser Nidenstraße 26 und 28) als „Zerstörung“ des Straßenbildes der Nidenstraße und wünscht sich, dass „die Politiker einmal die Interessen der bereits hier lebenden Menschen vertreten würden...“

8. Zur Bürgeranhörung: Emichs empfanden diese „nicht als wirklich faire Veranstaltung, in der die Bürger ihre Meinung sagen konnten. Man hatte ständig das Gefühl, dort abgekanzelt und für dumm gehalten zu werden“.

Anmerkungen zur Abwägung:

zu 1. Thema § 34 BauGB: > siehe die Antwort zu 6 in der Stellungnahme von Frau Bulka zu 2.+3. Thema Bäume: > siehe die Antwort zu 1 in der Stellungnahme von Frau Bulka zu 4. Thema Vögel / Artenschutz: > siehe die Antwort zu 2 in der Stellungnahme von Frau Edlerherr

zu 5. Der Spielplatz hinter dem Haus Nidenstraße 28 bleibt gemäß Bebauungsplan erhalten. Die private Rasenfläche, die daran anschließt, wird bebaut. Die Grundstücke Nidenstraße 30 und 32 gehören anderen Eigentümern und liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

zu 6. Thema Wasserschäden / Grundwasser: > siehe die Antwort zu 3 in der Stellungnahme in der Stellungnahme von Frau Bulka

zu 7. Das Gebäude Nidenstraße 26/28 ist auf der Basis des § 34 BauGB genehmigt worden. Dabei hat man sich am Maßstab der Bebauung in Teilen der Nidenstraße und der Eichenstraße orientiert.

zu 8. Jeder Bürger hat das Recht, auf einer Bürgerversammlung zu Wort zu kommen. Alle angesprochenen Inhalte der hier angesprochenen Bürgeranhörung sind sachlich protokolliert worden. In einer Bürgeranhörung wird oft kontrovers diskutiert, das beinhaltet auch Widerspruch zu einzelnen Äußerungen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.15 Schreiben der Eheleute Edlerherr vom 08.05.2010

Familie Edlerherr beschreibt zunächst den Zustand des Bereiches vor sieben Jahren als „ländlich-idyllisch“. Dieser Zustand habe sich, so die Familie Edlerherr, mit dem Verkauf der Idylle an den Vorhabenträger und einen anderen Bauherrn geändert. Die Bauten seien „groß, wuchtig, die angrenzenden Einfamilienhäuser fast erschlagend“. Nun wolle der Vorhabenträger mit dem Bau weiterer Häuser den „Gartenbereich zuzementieren“.

Für die Anwohner werde der Verkehrslärm lauter und die Luftqualität schlechter. Die Einwände schlagen vor, der Vorhabenträger solle im Interesse seiner Mieter, der Anwohner und der Tiere, die sich in den Gärten angesiedelt hätten, einen Zier- und Nutzgarten anlegen. Sie schauten „lieber in eine grüne Gartenoase als in eine Bauverdichtung“. Die Stellungnahme ist auch von Manfred und Margitta Menzel, Niedenstraße 36, unterschrieben.

Anmerkungen zur Abwägung:

Zum Maßstab der Gebäude: bei den Bauten im Bebauungsplan handelt es sich um zwei eingeschossige Einfamilienhäuser und ein eingeschossiges Doppelhaus. Das Wohnhaus der Familie Edlerherr (Niedenstraße 36) ist ein zweispänniges und zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die Stellungnahme führt keine konkreten, einzelnen Bedenken und Anregungen auf, sondern gibt nur einen allgemeinen Widerstand gegenüber weiteren baulichen Veränderungen wieder.

(Auf die generelle Diktion und die Schlussbemerkungen gegenüber dem Vorhabenträger, die teilweise verletzend sind, soll hier nicht eingegangen werden.)

Allgemein gilt aber:

Durch eine ökologisch orientierte Begrünung von Neubauten (z.B. durch Fassaden- oder die geplante Begrünung der Garagen), die Erhaltung von Bäumen oder die vorgesehene Neupflanzung von Bäumen sowie gezielte Maßnahmen (wie die Anbringung von Mehlschwalbennisthilfen oder Fledermauskästen) könnte die Situation im Hinblick auf die Reproduktion von planungsrelevanten Arten sogar nachhaltig (gegenüber heute) verbessert werden.

Derartige Elemente finden sich im Bebauungsplan wieder.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.16 Schreiben des Herrn Michael Bister vom 12.05.2010

Herr Bister wohnt seit zehn Jahren im Haus Niedenstraße 36. Auch er betont den Ausblick auf eine „Gartenidylle“. Die Grundstücke seien nicht durch Zäune geteilt, sondern durch Hecken gegliedert, was ein „parkähnliches Hinterland“ schaffe.

Diese Idylle würde durch die nun anstehenden Bauvorhaben „in starkem Maße zerstört werden“.

Herrn Bisters Stellungnahme lässt sich in folgende Einzelpunkte gliedern (Nummerie-

zung hinzugefügt):

1. In der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“ werde das Hinterland als „eine Ansammlung von Garagenhöfen und kleinflächigen Hausgärten“ beschrieben. Dies sei nicht der Fall; die Garagenhöfe nähmen nur einen kleinen Teil ein und befänden sich am Rande des Gebietes. Er versucht die „lockere Aufteilung und gemeinsame Nutzung der Gartenflächen“ mit einigen Photos zu belegen.

2. Er erwähnt die großen Bäume am Ende des Gartens Nidenstraße 30 die „bei einem Neubau vermutlich abgeholzt würden“.

3. Von Artenarmut kann seiner Meinung nach nicht die Rede sein und er berichtet über die Beobachtung von Eidechsen, Fledermäusen, Eichelhähern, Eichhörnchen etc.

4. In der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“ werden regelmäßig wirkende Störungen bedingt durch die hohe Nutzungsintensität“ für den Untersuchungsraum erwähnt. Herr Bister sagt, dass das für die Garagenhöfe zutreffen mag, „nicht aber für den Großteil der relevanten Flächen, da sich dort nur wenige Menschen aufhalten und mit Fahrzeugen keine Zufahrt möglich ist. Tiere haben dort also ein ruhiges Rückzugsgebiet, in dem sie von Menschen nur selten gestört werden.“

Das Hinterland zwischen Niden- und Eichenstraße sei „für die dort lebenden Menschen ein Ort der Ruhe und Erholung“.

Anmerkungen zur Abwägung:

zu 1. Herr Bister sieht das Plangebiet von seinem Garten aus. Tatsächlich vermittelt die Fläche der Gärten der Häuser Nidenstraße 30, 32, 34 und 36 einen aufgelockerten und großflächigen Eindruck. Dieser Bereich ist jedoch nur das nordwestliche Viertel der Blocks.

Die Einschätzung der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“ bezieht sich (in der zusammenfassenden Schlussbetrachtung) jedoch explizit auf das Plangebiet (d.h den Geltungsbereich des Bebauungsplanes) und nicht auf das gesamte „Hinterland“.

zu 2. Zur Vermutung von Herrn Bister zum „Abholzen“ der großen Bäume am Ostrand des Grundstückes Nidenstraße 30 : > siehe die Antwort zu 1 in der Stellungnahme von Frau Bulka.

zu 3. Das Vorkommen von Eidechsen ist im Untersuchungsraum auszuschließen.

Wahrscheinlich hat Herr Bister sie mit zu den Amphibien zählenden Teich – oder Bergmolchen (im Landlebensraum) verwechselt. Diese Arten stehen nicht auf der Roten Liste und gelten auch nicht als planungsrelevant im Sinne des MUNLV.

Nicht das Vorkommen von Amphibien generell, sondern das Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten wurde in der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“ ausgeschlossen.

Zur Zwergfledermaus ist zu sagen, dass das temporäre und potenzielle Vorkommen dieser Art nicht grundsätzlich bestritten wurde. Es wurde aber in der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“ die Feststellung gemacht, dass die potentiell vorhandenen Quartiersstrukturen „pessimal“ (d.h. mit schlechtest möglichen Vorgaben) ausgebildet sind und dass eine Quartiersnutzung im Bereich des Baufeldes unwahrscheinlich ist.

zu 4. Mit „im Bezug auf die Fauna in den Gärten wirkende Störungen“ sind nicht nur Kraftfahrzeuge sondern auch Rasenmäher, Grillbetrieb, spielende Kinder, Hunde etc. gemeint.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.17 Schreiben von Frau Ruth Prinzmeier vom 26.04.2010

Frau Prinzmeier ist nicht gegen eine Bebauung, sondern gegen den geplanten „Umfang an Häusern“. Die Gründe (Nummerierung hinzugefügt):

1. Frau Prinzmeier fürchtet eine „deutliche Verminderung der Wohnqualität“: Die Abstände der Häuser seien zu gering. Der Wegfall der gepflegten und intensiv genutzten „Gemeinschaftswiese“ (als Treffpunkt für Kinder und Erwachsene) und damit der Wegfall der Ruhezone (als Ausgleich der stark befahrenen Nebenstraße) werden beklagt.
2. Die Größe des verbleibenden Spielplatzes, der von 8 Kindern aus dem Haus 28 genutzt wird, ist, nach Frau Prinzmeiers Ansicht nicht ausreichend.
3. Die hohen und großen Bäume, so fürchtet sie, werden aufgrund des Bauvorhabens kurz- oder mittelfristig gefällt werden.
4. Zur „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“ kritisiert Frau Prinzmeier die Charakterisierung des Plangebietes: der Gutachter habe nicht das tatsächliche Erscheinungsbild des Hinterlandes dargestellt. In der Schlussbetrachtung würde das Grundstück als Ansammlung von Garagenhöfen und kleinflächigen Hausgärten bezeichnet. „Der umfangreiche Baumbestand, die dichten Hecken als auch die großen Rasenflächen sind offensichtlich nicht in das Gutachten eingeflossen“. Sie bittet, dies noch einmal zu prüfen.
5. Sie schlägt vor, um „diese Art von Gutachten“ zu vermeiden, solle die Stadt Hilden den Antragstellern z.B. 3 von der Stadt geprüfte, unabhängige Gutachter zur Auswahl stellen.
6. Die Lebensqualität für Vögel sei klar definiert, fragt Frau Prinzmeier, nach welchen Kriterien werde aber über die Lebensqualität für Menschen entschieden.

In ihrer Schlussbemerkung bittet sie, die Dichte des Bauvorhabens zu reduzieren.

Anmerkungen zur Abwägung:

zu 1. Die Entfernung des westlichsten der geplanten Einfamilienhäuser beträgt 18,16 m bis zum Haus Nebenstraße 28. Die maximale Firsthöhe der Häuser beträgt zudem nur ca. 9,0 m.

Die „Gemeinschaftswiese“ besteht heute aus dem Spielplatz und einer Rasenfläche. Der Spielplatz bleibt erhalten. Die Rasenfläche ist ein privater Garten, dessen Nutzung und Gestaltung dem Eigentümer weitgehend freistehen.

Nach dem Bebauungsplan wird sie zum Teil Garten, der nach der textlichen Festsetzung zum Teil von einer Hecke umgeben ist, zum Teil gehört sie zur „überbaubaren Fläche“ des westlichsten neuen Einfamilienhauses.

zu 2. Die Größe des Spielplatzes entspricht auch in Zukunft den Anforderungen, die im Zuge der Baugenehmigung für das Haus Nebenstraße 28 gefordert wurden.

zu 3. Zu den Bäumen am Ostrand des Grundstückes Nebenstraße 30: siehe die Antwort zu 1 in der Stellungnahme von Frau Bulka.

zu 4. Zur Charakterisierung des Gebietes in der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“: hier wird auf die Antwort zu 1 in der Stellungnahme von Herrn Bister verwiesen.

zu 5. Die Gutachter sind unabhängig; sie haben in keiner Phase der Erarbeitung des „Landschaftspflegerischen Fachbeitrages“, der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“ oder des „Hydrogeologischen Gutachtens“ Weisungen vom Vorhabenträger

empfangen. Das Resultat des jeweiligen Gutachtens hat für sie auch keinerlei wirtschaftliche Auswirkungen.

zu 6. Die Lebensqualität der Menschen ist das zentrale Anliegen des Baugesetzbuches (BauGB).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne (also auch der Bebauungspläne) sind nach § 1 Abs. 6 unter anderem zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung ...
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien...
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ..
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes... .

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.18 Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits im Offenlagebeschluss des Rates vom 17.03.2010 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/027) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.1 bis 1.3 keine Änderungen vorgenommen wurden. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 17.03.2010 verwiesen.

2. dem als Anlage beigefügten Durchführungsvertrag zuzustimmen, und

3. der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 256, (VEP Nr. 14) wird gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der z.Zt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Hildener Westen im Hinterland des Eckbereiches von Nidenstraße und Eichenstraße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 umfasst die Flurstücke 662, 674,677,696 und 697.

Das Flurstück 314 (Eichenstraße 112) liegt außerhalb des VEP. Alle Flurstücke liegen in Flur 3 der Gemarkung Hilden.

Zusammen bilden sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 24.06.2010 zugrunde.

H. Thiele

Erläuterungen und Begründungen:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 256 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14) für Grundstücke im Eckbereich von Niedenstraße und Eichenstraße im Hildener Westen wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss im Juni 2009 gefasst und auch öffentlich bekanntgemacht.

Ziel der Bebauungsplan-Aufstellung war dabei die Nachverdichtung vorhandener Wohnbebauung durch den Bau einiger Einfamilienhäuser.

Der Vorhabenträger für den als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 betriebenen Bebauungsplan Nr. 256 war und ist dabei Herr M. Sikorski aus Erkrath, als Planer fungierte das Büro Hamann, Stadtplaner und Architekten, aus Köln. Weitere Fachplaner kamen im Laufe des Verfahrens hinzu.

Die Bürgeranhörung zu diesem Plan erfolgte im September 2009; das Protokoll dieser Veranstaltung ist der Sitzungsvorlage beigefügt.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schloss sich im Oktober/ November 2009 an.

Die hierbei eingegangenen Anregungen sowie die Inhalte von Fachgutachten (hier: hydrogeologisches Gutachten und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) wurden in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.
Dieser wurde dann im Februar 2010 dem Stadtentwicklungsausschuss sowie im März 2010 dem Rat der Stadt Hilden zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

Die öffentliche Auslegung/Offenlage selbst fand dann im April/ Mai 2010 statt, wiederum verbunden mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Mit Schreiben vom 7. April 2010 wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahmen gebeten:

1. Kreis Mettmann
2. RWE Rhein-Ruhr-Netzservice GmbH, Regionalzentrum Neuss, Netzplanung
3. BRW Bergisch-Rheinischer Wasserverband, Haan
4. Stadtwerke Hilden
5. Industrie- und Handelskammer Düsseldorf
6. BUND, Landesverband NW e.V., Ortsgruppe Hilden
7. Bürgerverein Hilden West u. Unterstadt e.V.
8. Behindertenbeirat der Stadt Hilden

Es gingen Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ein:

1. Kreis Mettmann
2. RWE Rhein-Ruhr-Netzservice GmbH
3. BRW Bergisch-Rheinischer Wasserverband, Haan
4. BUND Landesverband NW e.V., Ortsgruppe Hilden
5. Behindertenbeirat der Stadt Hilden.

Diese Stellungnahmen sind der Vorlage beigefügt und sind Gegenstand der Abwägung im Beschlussvorschlag.

Der Vorlage ebenfalls beigefügt sind die eingegangenen Stellungnahmen/ Anregungen aus der Bürgerschaft. Auch zu diesen Anregungen werden im Beschlussvorschlag Abwägungsvorschläge gemacht. Es wird in vielen Fällen seitens der Anlieger sehr emotional und zum Teil auch auf persönlicher Ebene argumentiert.

Die Abwägungsvorschläge beschränken sich jedoch auf die für das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren relevanten Themen.

Parallel wurde der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilden und dem Vorhabenträger im Entwurf ausgearbeitet.

Nach dem Abschluss der Offenlage sind durch den beauftragten Planer die eingegangenen Anregungen sowohl aus der Bürgerschaft als auch seitens der Behörden und der städtischen Fachämter auf ihre Relevanz hin untersucht worden und wo erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Auch wurde der Durchführungsvertrag entsprechend konkretisiert.

Demnach kann nun der Bebauungsplan Nr. 256 (VEP Nr. 14) zunächst dem Stadtentwicklungsausschuss (zur Vorberatung) und anschließend des Rat der Stadt Hilden (abschließend) zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden, verbunden mit der Abwägung der eingegangenen Anregungen sowie dem Beschluss des Durchführungsvertrages.

Hierbei konnten die Anregungen der städtischen Ämter, soweit sie sich auf das Bauleitplan-Verfahren bezogen, eingearbeitet werden.

Insgesamt hat sich aus fachlicher Sicht nicht die Notwendigkeit ergeben, die Planung grundlegend zu ändern oder gar einzustellen. Der Bau von drei Einfamilienhäusern in zeitgemäßer Energiesparteknik (siehe Durchführungsvertrag) im Innenbereich des Baublockes stellt eine angemessene Nutzung der Möglichkeiten des Bau- und Planungsrechtes dar.

Seitens der Verwaltung wird daher der Satzungsbeschluss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Die im Durchführungsvertrag genannten Anlagen sind ebenfalls Anlage des Bebauungsplanes und als solche Bestandteil der Sitzungsvorlage. Sie werden daher nicht zweimal beigefügt.

H. Thiele