

# Niederschrift

über die 5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des  
Stadtentwicklungsausschusses am **Mittwoch, dem 09. März 2005.**

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses hatten sich nach ordnungsgemäßer Einladung des Vorsitzenden, Ratsmitglied Hans-Heinrich Helikum, vom 24.02.2005 im Bürgerhaus versammelt.

Unter dem Vorsitz von RM Helikum waren anwesend:

## I. die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses

### a) aus dem Rat

1. RM Susanne Brandenburg f. Joachim Kleuser,
2. RM Hans-Heinrich Helikum,
3. RM Ute-Lucia Krall,
4. RM Norbert Schreier,
5. RM Jürgen Spelter,
6. RM Angelika Urban,
7. RM Heinz-Georg Wingartz,
8. RM Birgit Alkenings,
9. RM Anabela Barata,
10. RM Marie-Liesel Donner,
11. RM Dagmar Hebestreit,
12. RM Jürgen Scholz,
13. RM Thomas Wittfeld,
14. RM Claudia Schnatenberg,
15. RM Klaus-Dieter Bartel,
16. RM Horst Welke,

### b) sachkundige Bürger

1. Manfred Huhn f. Werner Buddenberg,
2. Klaus Cohausz f. Wolfgang Frey,
3. Frans-Dieter Schnitzler,

### c) beratende Mitglieder

Günther Pohlmann;

## II. vorübergehende Zuhörer

Herr Nagel (Behindertenbeirat)

## III. von der Verwaltung

1. Beig. Gatzke,
2. Beig. Rech,
3. Frau Bosbach, Amtsleiterin IV/60, zugl. Als Schriftführerin,
4. Herr Trapp, stellv. Amtsleiter IV/60,
5. Herr Stuhlträger, Amtsleiter IV/61,
6. Herr Groll, stellv. Amtsleiter IV/61,

7. Herr Mittmann, Amtsleiter IV/66,
8. Herr Hanke, Amtsleiter IV/68,
9. Herr Witek, Amtsleiter I/14, bis TOP 5,
10. Herr Klausgrete, Amtsleiter der Kämmerei II/20,
11. Herr Scheib, Amtsleiter II/26, bis TOP 4,
12. Frau Belli, Verwaltungsangestellte,
13. Frau Heise, Verwaltungsangestellte.

### Tagesordnung:

#### **I. Öffentliche Sitzung:**

1. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.
2. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.
3. Beratung des Haushaltsplanes 2005 - SV 60/009.
4. Neubau einer Tribünenanlage an der Bezirkssportanlage am Bandsbusch - SV 26/006.
5. **Verkehrsangelegenheiten**  
Entwidmung des Parkplatzes „Am Kronengarten“,  
hier: Anregungen gegen die beabsichtigte Einziehung - SV 61/033.
6. **Anträge**  
Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße/Augustastraße/ Hoffeldstraße;  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 09.02.2005 - SV 61/039.
7. **Bau- und Planungsangelegenheiten**
  - a) Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße/ Augustastraße/ Hoffeldstraße;  
hier: 1. Abhandlung der Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung - SV 61/029.
  - b) Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP Nr. 6) für den Bereich an der südlichen Schützenstraße  
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung  
2. Zustimmung zum Durchführungsvertrag  
3. Satzungsbeschluss - SV 61/026.
  - c) Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße / Weststraße / Liebigstraße  
hier: 1. Abhandlung der eingegangenen Anregungen aus der Offenlage.  
2. Satzungsbeschluss - SV 61/034.
  - d) 35. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Hagelkreuzstraße/ Kirchhofstraße;  
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage

## 2. Beschluss der Flächennutzungsplanänderung - SV 61/035.

- e) Bebauungsplan Nr. 239 für den Bereich Hagelkreuzstraße/Kirchhofstraße  
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage  
2. Satzungsbeschluss - SV 61/036.
- f) Bebauungsplan Nr. 39F für den Bereich am Warrington-Platz  
hier: Einstellung des Planaufstellungsverfahrens - SV 61/037.
- g) Anordnung der Veränderungssperre Nr. 44 für den Bereich Walder Straße, Grenzstraße, Max-Volmer-Straße (Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung) - SV 61/038.
- h) Düsseldorf Arcaden - Öffentliche Auslegung der 86. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Düsseldorf und des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 5475/54 der Stadt Düsseldorf  
hier: Stellungnahme der Stadt Hilden - SV 61/042.
- i) Bericht des Sachgebietes Bauaufsicht (60.2) Stand 31.12.2004 - SV 60/010.

### **I. Öffentliche Sitzung:**

Um 17.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende die Sitzung und begrüßte die Ausschussmitglieder, die Vertreter des Behindertenbeirats und des Seniorenbeirats, die Vertreter der Verwaltung und der Presse sowie die erschienenen Bürger und Bürgerinnen.

Vor Eintritt in die Tagesordnung nahm der Vorsitzende die Verpflichtung des stellvertretenden sachkundigen Bürgers Manfred Huhn vor und bekräftigte diese mit Handschlag.

Zur Tagesordnung erklärte Herr Rech, dass der Tagesordnungspunkt 4 vorgezogen werde. Ebenso teilte er mit, dass der Punkt 6 (Bebauungsplan Nr. 236/Antrag der SPD-Fraktion -SV 61/039) und der Punkt 7a (Bebauungsplan Nr. 236 -SV 61/029) zurückgezogen werde.

Der Vorsitzende stellte sodann die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Sodann wurde wie folgt beraten und beschlossen:

#### 1. Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen.

Herr Groll informierte über das Thema „Hornbach-Baumarkt“ in Düsseldorf-Reisholz. Das Thema sei erstmals im März 2003 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt worden. Es gehe darum, einen großen Baumarkt innerhalb eines Gewerbe- und Industriebereiches zu bauen, ein Vorhaben, was der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) ausdrücklich ablehne. Er wies darauf hin, dass es um eine Verkaufsfläche von ca. 12.500 qm sowie um 500 Parkplätze gehe. Die Stadt Hilden habe hierzu in 2003 eine negative Stellungnahme abgegeben (ebenso der Kreis Mettmann und die Städte Langenfeld und Erkrath). Anlässlich des Moderationstermines bei der Bezirksregierung sei zugunsten der Stadt Düsseldorf entschieden worden; die Ausnahmegenehmigung vom GEP werde mithin erteilt. Der Kaufkraftabzug betreffe lediglich das Baumarktsegment und sei damit aus Sicht der Bezirksregierung hinnehmbar. Das zentralrelevante Nahsortiment werde auf 1250 qm begrenzt.

#### 2. Entgegennahme von Anfragen und Anträgen.

a) Herr Bartel: „Gartendenkmäler“ -Anfrage.

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen stellte Herr Bartel folgende Anfrage:

„Nicht nur Gebäude, sondern auch Garten- und Parkanlagen können unter Denkmalschutz gestellt werden.

Gibt es in Hilden Flächen, die als Gartendenkmäler unter Schutz gestellt werden können? (Beispiele: Hauptfriedhof, Holterhöfchen, Haus Eichenhorst, Institut für öffentliche Verwaltung u.a.)?“

b) Herr Schnitzler: „Nichtumsetzung des Haushaltsplans 2004 durch die Bauverwaltung;  
hier: Überdachung Tiefgarageneingang Kurt-Kappel-Straße -Anfrage

Für die Fraktion Bürgeraktion stellte Herr Schnitzler folgende Anfrage:

„Im Haushalt des vergangenen Jahres sind im Einzelplan 6, Haushaltsstelle 6819.429.9501, 25.000 € für die Überdachung der Treppe zum Eingang der Tiefgarage Nové-Mestro-Platz (Richtung Kurt-Kappel-Straße) veranschlagt.

Laut einem Bericht in der „Rheinischen Post“ hat sich eine Bürgerin beim „Heißen Draht“ über den Zustand der Treppe beklagt und diese als „Katastrophe“ bezeichnet.

Die Sachgebietsleiterin „Technik“ im Amt für Gebäudewirtschaft wird mit der Aussage zitiert, der Abgang werde im Sommer/Herbst überdacht, die Stufen würden saniert, der Bauantrag sei bereits gestellt.

Ich frage die Verwaltung:

1. Warum ist die Verwaltung den klaren Handlungsauftrag durch Rat aus dem Jahr 2004 bis heute nicht nachgekommen?
2. Wer entscheidet in der Verwaltung, welche Baumaßnahme im Haushaltsjahr durchgeführt und welche auf spätere Haushaltsjahre geschoben wird?
3. Warum wurde der Fachausschuss von dieser Abweichung vom Haushaltsplan 2004 bis heute nicht unterrichtet?“

Hierzu verwies Herr Rech auf die vierteljährliche Berichterstattung zur Abwicklung von Baumaßnahmen; eine zeitgerechte Diskussion wäre der effektivere Weg.

c) Herr Franz-Dieter Schnitzler - Stärkung der Innenstadt durch das Instrument „Business Improvement District - BID“- Antrag

Für die Fraktion Bürgeraktion stellte Herr Schnitzler folgenden Antrag:

„Der Rat der Stadt Hilden möge nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung beschließen:

Der Rat der Stadt Hilden verfolgt das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung zu verbessern und die Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu stärken und zu entwickeln.

Zu diesem Zweck wird die Verwaltung beauftragt,

- a) sich mit dem Einzelhandel und den Grundeigentümern in der Innenstadt sowie mit dem Stadtmarketing e.V. und der Stadtmarketing GmbH für die Umsetzung eines Konzeptes einzusetzen, dass sich am Instrument „Business Improvement District“ orientiert;
- b) sich bei der Landesregierung um Zuschüsse im Rahmen des Modellprojekts „Immobilien- und Stadtortgemeinschaften - ISG“ zu bemühen.

### **Begründung:**

Sinkende Kaufkraft, die Konkurrenz auf der grünen Wiese und ein stetig wachsendes Flächenangebot - dies sind die Kernprobleme für den Innerstädtischen Handel. Ein seit über 30 Jahren in den USA und Kanada erprobtes Erfolgsmodell zur Stärkung und Revitalisierung innerstädtischer Geschäftsbereiche könnte auch in Hilden eine Möglichkeit zur Selbsthilfe sein: „Business Improvement District“ (BID).

Das Modell basiert auf der Eigeninitiative von Geschäftsleuten und Immobilienbesitzern eines Stadtquartiers, die ihren Standort im Sinne einer Geschäftslagenoptimierung strategisch verbessern wollen.

Ein BID ist ein räumlich begrenzter meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende zusammenschließen mit dem Ziel, das unmittelbare geschäftliche und städtische Umfeld zu verbessern. Das Modell BID setzt auf Eigeninitiative, Selbstverpflichtung und Public-Private-Partnership.

Die finanzielle Belastung wird auf alle Schultern verteilt (Sonderumlage) und alle Betroffenen, d.h. Geschäftsleute und Immobilienbesitzer sind eingebunden. Dadurch könnte dieses Modell ein adäquates Mittel zur Bekämpfung der Leerstandsproblematik und zur Entwicklung eines attraktiven Branchenmixes darstellen.

Ein BID wird von den vor Ort aktiven Grundeigentümern und Gewerbetreibenden gegründet. Die Mehrheit der Betroffenen muss sich für das BID aussprechen. Durch Beschluss des Rates erfolgt die Konstituierung eines BID.

Über einen begrenzten Zeitraum - in der Regel fünf Jahre - zahlen sie eine Abgabe, von der ausschließlich und im vollen Umfang quartiersentwickelnde Maßnahmen bezahlt werden. Die BID-Gesellschaft erhält hierdurch eine verlässliche, mehrjährige Einnahme zur Finanzierung von Maßnahmen. Sowohl die Maßnahmen als auch die hierfür notwendigen Budgets werden von den Grundeigentümern und Gewerbetreibenden selbst festgelegt und verwaltet.

Die Standortgemeinschaft in Form eines Vereins oder einer GmbH finanziert die erforderlichen Maßnahmen über ihre Mitgliedsbeiträge, die zusammen mit der Grundsteuer erhoben werden. Wohnflächen sind von der BID-Abgabe ausgenommen. Dieses Konzept findet auch in Deutschland zunehmend Unterstützung:

- NRW wird derzeit in zwanzig Modellstädten in „Immobilien- und Standortgemeinschaften -ISG“ Projekte in Anlehnung an BID durchgeführt.
- Die DIHK hat sich für das Konzept ausgesprochen.
- Die Stadt Augsburg hat einen entsprechenden Ratsbeschluss gefasst.
- Die Städte Halle (Saale), Weimar, Schwerin und Chemnitz haben im Rahmen eines Projekts mit der Umsetzung von BID begonnen.
- Hamburg hat ein Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren beschlossen.
- Der Landesverband des Bayrischen Einzelhandels e.V. hat sich für BID als Methode zur Stärkung der Innenstädte ausgesprochen.“

#### d) Frau Schnatenberg: - Zuverlässigkeit der S-Bahn - -Anfrage

Für die Fraktion Bürgeraktion stellte Frau Schnatenberg folgende Anfrage:

„Wie sich aus der Presse und Mitteilungen betroffener Bürger ergibt, ist die Situation bezüglich der S 7 nach wie vor problematisch. Zwar werden mittlerweile im Berufsverkehr größere Züge eingesetzt, gegen die Verspätungen und Ausfälle der Bahn oder die defekten Türen sind bisher jedoch keine Maßnahmen ergriffen worden. Auch erfolgen Durchsagen gar nicht oder verspätet.

Angesichts der Wichtigkeit dieses Themas bitte ich zunächst um Sachstandsmitteilung. Darüber hinaus stellen sich noch die folgenden Fragen:

1. Wie kann eine bessere Information der Fahrgäste bei Verspätungen oder Ausfällen erreicht werden?
2. Welche Bahnhöfe sind zur Messung der Pünktlichkeit definiert?
3. In welchem Umfang werden Profitester eingesetzt?
4. Sind bereits Kundenzufriedenheitsbefragungen durchgeführt worden?
5. In welcher Höhe sind Strafzahlungen vorgesehen.“

e) Frau Schnatenberg: - Anbindung der Buslinie O 3 an den Hildener Hauptbahnhof - Anfrage

Für die Fraktion Bürgeraktion stellte Frau Schnatenberg folgende Anfrage:

„Die Fahrpläne der Buslinie O 3 und S-Bahn sind nicht ausreichend aufeinander abgestimmt.

So kommt der Bus aus dem Süden kommend am Hildener Hauptbahnhof drei bzw. fünf Minuten nach der Abfahrt der S-Bahn an. Die Wartezeit bis zur Abfahrt der nächsten S-Bahn beträgt 17, bzw. 15 Minuten, an den Wochenenden sogar etwa eine halbe Stunde.

Dafür fährt der Bus in Richtung Hildener Süden vier bzw. sechs Minuten vor Ankunft der S-Bahn wieder ab. Die Wartezeit bis zum nächsten Bus liegt bei 16, bzw. 14 Minuten, an den Wochenenden bei etwa 25 Minuten.

Eine wesentliche Verbesserung würde eintreten, wenn der Bus einige Minuten vor der Abfahrt der Bahn am Bahnhof ankommen würde, bzw. einige Minuten nach deren Ankunft abfahren würde.

Könnte der Fahrplan des O 3 entsprechend verändert werden, um eine optimale Anbindung zu erreichen?“

f) Frau Alkenings: - Änderung der Situation am Hildener Bahnhof - Änderungsantrag

Für die SPD-Fraktion stellte Frau Alkenings folgenden Änderungsantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt zur Änderung der Situation am Hildener Bahnhof folgende Untersuchungen durchzuführen, die Grundlage für eine Entscheidung über ein finanzielles Engagement der Stadt sein sollen:

1. Ein Nutzungskonzept für das Bahnhofsgebäude im Rahmen einer „private public partnership“ zu entwickeln und die Kosten darzulegen. Dabei sollen neben einer Gaststätte und einer Fahrradstation Büroräume für Existenzgründer und/oder für ein Technologiezentrum angeboten werden.
2. Außerdem soll geprüft werden, ob unter Einbeziehung des angrenzenden Geländes ein zeitgemäßer Neubau, bei dem die Fassade des Bahnhofs erhalten und integriert werden muss, eine wirtschaftlichere Lösung erreicht werden kann.

**Begründung:**

Alle Versuche privater Investoren bzw. die Suche nach privaten Investoren sind gescheitert, weil bei einer Sanierung und nachfolgender Nutzung die notwendige Rentabilität ohne öffentliche Beteiligung nicht erreicht werden kann. Die SPD-Fraktion ist bereit ihre Position zu ändern, wenn die Punkte 1 und 2 untersucht worden sind und der künftige finanzielle Aufwand für tragbare Konzepte verantwortbar ist.“

4. Neubau einer Tribünenanlage an der Bezirkssportanlage Am Bandsbusch -SV 26/006 - vorgezogen -

Frau Brandenburg erklärte, die geschätzten Kosten von 1,5 Millionen € würden sich ihr nicht erschließen. Eine vorhergegangene Schätzung habe sich auf 950.000 € belaufen. Im Übrigen seien die Angaben nicht nachvollziehbar.

Herr Scheib erwiderte, diese Diskrepanz sei richtig. Durch eine öffentliche Ausschreibung erhoffe die Verwaltung, einen günstigeren Preiserzielen zu können..

Frau Brandenburg unterstellte, im Falle einer Ausschreibung sei ein besseres Ergebnis erzielbar.

Herr Welke bemerkte, damals sei man von 500.000 DM ausgegangen, nun haben sich die Kosten praktisch vierfacht. Er sei sehr verwundert und halte den Betrag für überzogen.

Herr Rech erklärte, der Betrag von 500.000 DM sei sehr früh ohne detaillierte Grundlagen für eine reine Tribünenkonstruktion (Muster Stadt Wegberg) genannt worden, allerdings seien die damaligen Umstände nie mit denen in Hilden vergleichbar gewesen. Zwischenzeitlich habe man ein Sportstättenkonzept aufgestellt. Man habe erkannt, dass man für

die Zukunft baue. Das geänderte Anforderungsprofil - auch durch die Politik gewollt - habe zur Kostensteigerung geführt. Es sei schon lange nicht mehr die Rede von einem reinen Bau der Tribüne. Die Laufbahn müsse unterhalten werden. Ein Büro für die Vereine werde entstehen, sowie Jugend- und Lagerräume, ebenso eine Behindertengerechte Toilette. Darüber hinaus seien eine Anzeigentafel, Beschallungsanlage oder auch die Sanierung des Flutlichtes vorgesehen. Weiterhin sei vorgesehen, die IGH mit einem Festpreisangebot zu beauftragen. Man müsse diese Anlage in ihrer Gesamtheit sehen; nur so sei sie wirtschaftlich und diene der Entwicklung des Sports.

Frau Alkenings stimmte der Sitzungsvorlage zu und erklärte, der Rat habe den Bau der Tribüne beschlossen. An Herrn Welke gerichtet, stellte sie die Frage was entfallen solle.

Einverstanden sei er mit den Punkten 2, 4, 5 und 6 der Sitzungsvorlage auf Seite 3, erwiderte Herr Welke, mit allen anderen Punkten nicht.

Herr Pohlmann schlug vor, man solle den Bau der Tribüne auf Grund der Haushaltslage auf das Jahr 2006/2007 verschieben.

Herr Gatzke rief in Erinnerung, die heutige Bündelung von Maßnahmen entspreche ganz klar den beschlossenen und beauftragten Vorgaben. Der umfangreich beteiligungsorientierte Entwicklungsprozess stelle eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung in der präsentierten Form da.

Frau Schnatenberg sprach sich für eine Aufschiebung bis 2007 aus und bat um erneute Kostenprüfung.

Herr Bartel bemerkte, man solle das Projekt umsetzen. Die Fraktion B´/90 Die Grünen stehe weiter zu diesem Vorhaben und stimme dem Projekt zu.

Sodann fasste der Stadtentwicklungsausschuss mit 16 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen den nachfolgenden Beschluss:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt den Bau einer Tribünenanlage an der Bezirkssportanlage Am Bandsbusch nach den dieser Sitzungsvorlage beigefügten Plänen. Die Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden mbH soll aufgefordert werden, ein verbindliches Festpreisangebot zu unterbreiten.“

### 3. Beratung des Haushaltsplanes 2005 - SV 60/009

Diese Sitzungsvorlage wurde auf der Basis der vorliegenden Liste beraten. Die vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Änderungen und Abstimmungsergebnisse sind in der Änderungsliste aufgeführt, die dieser Niederschrift als Anlage beiliegt.

Nach verschiedenen Wortbeiträgen fasste der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschluss:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt zum Haushaltsplan-Entwurf 2005 folgende Änderungen gemäß beiliegender Änderungsliste.“

- Sitzungspause von 18.40 Uhr bis 19.00 Uhr -

## 5. **Verkehrsangelegenheiten**

Entwidmung des Parkplatzes „ Am Kronengarten“;  
hier: Anregungen gegen die beabsichtigte Einziehung - SV61/033.

An der Beratung und der Beschlussfassung nahm Frau Schnatenberg nicht teil.

Der Vorsitzende unterbrach mit Zustimmung des Ausschusses die Sitzung, um Frau Mylord - Miteigentümerin des Grundstückes der Heiligenstraße 19 - Rederecht einzuräumen.

Nach kurzer weiterer Diskussion nahm der Stadtentwicklungsausschuss mit 16 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen

folgenden Beschlussvorschlag an:

„Der Rat beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

Das Verfahren zur Einziehung des ehemaligen Parkplatzes Am Kronengarten als öffentlichen Verkehrsfläche wird mit der Bekanntmachung des Verwaltungsaktes fortgesetzt.“

## **6. Anträge**

Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße/Augustastraße/Hoffeldstraße;  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 09.02.2005 - SV 61/039.

---

- wurde zurückgezogen -

## **7. Bau- und Planungsangelegenheiten**

a) Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Straße/Augustastraße/Hoffeldstraße;  
hier: 1. Abhandlung der Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung - SV 61/029.

---

- wurde zurückgezogen -

b) Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP Nr. 6) für den Bereich an der südlichen Schützenstraße  
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der öffentlichen Ausle  
2. Zustimmung zum Durchführungsvertrag  
3. Satzungsbeschluss - SV 61/026.

---

Der Vorsitzende unterbrach mit Zustimmung des Ausschusses die Sitzung, um Herrn Uwe Messerschmidt (Hofstraße 165) Rederecht einzuräumen.

Im Anschluss hieran erklärte Herr Stuhlträger, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanentwurfes im Rahmen der Abwägung von eingegangenen Anregungen die Grundzüge der Planung nicht berührt würden, könne - laut Baugesetzbuch - die Einhaltung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit beschränkt werden. Die Verwaltung sehe in der Umplanung keine gravierenden Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren. Außerdem sei der Vorschlag zur Verschiebung mit den betroffenen Bürgern - das sind auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft und der Entfernung der Gebäude nur die nördlichen und südlichen Nachbarn - erörtert worden. Deshalb sehe die Verwaltung keine Notwendigkeit für die erneute Offenlage.

Herr Groll bezog sich auf die Schreiben des BUND vom 03.11.2004 und vom 22.11.2004 und erläuterte dass der Bund nachträglich mitteilt, dass er seine Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung weiterhin aufrechterhält. Diese Anregungen wurden bereits zum Beschluss der öffentlichen Auslegung in die Abwägung eingestellt und negativ beschieden.

Sodann nahm der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden Beschlussvorschlag an:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und Bürgerinnen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 23.12.2004

#### Umweltamt

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

#### Untere Wasserbehörde

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

#### Untere Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind weder Altlasten / Altlastverdachtsflächen noch Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen oder mit Verdacht auf schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es werden keine Anregungen vorgebracht.

#### Kreisgesundheitsamt

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

#### Aus planerischer Sicht

Die Anregungen aus Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 17.08.04, wurden in das städtebauliche Konzept eingearbeitet. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

#### 1.2 Schreiben des Herrn Großelütern, Rheda Wiedenbrück, vom 23.11.05

Auf den seinerzeit an der Grenze errichteten Giebel soll eine Außenisolierung aufgebracht werden. Die Zustimmung des Vorhabenträgers wurde zwischenzeitlich erteilt. (siehe Anlage)

#### 1.3 Schreiben der Familie Neuhaus, Hilden, vom 30.11.2004

Herr Neuhaus stimmt dem Vorhaben zwar grundsätzlich zu, macht aber verschiedene Anregungen zu der rückwärtigen Bebauung. Hierzu im Einzelnen: Verschiebung des südlichen Baukörpers um 3 m nach Norden und Anordnung der Garage am Ende des Stichweges sowie Reduzierung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß.

Der Vorhabenträger hat auf Grund der vorgebrachten Anregungen seine Planung überarbeitet. Den Anregungen wird wie folgt stattgegeben:

Verschiebung des Baukörpers um 3 m nach Norden. Anordnung der Garage / Stellplatz wahlweise wie vorgeschlagen oder seitlich am Giebel. Die rückwärtige Bebauung wird auf eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf, reduziert. Damit die Bebauung dem Charakter einer 1 ½ - geschossigen Bebauung entspricht, wird die Traufhöhe mit 4,5 m und die Firsthöhe mit maximal 10,0 m über der Erschließungsfläche begrenzt. Die Ausbauhöhe der Erschließungsfläche ist in der Planzeichnung festzusetzen. (Einverständnis Neuhaus siehe Anlage)

#### 1.4 Schreiben der Familie Bürger, Hilden, vom 20.12.2004

Folgende Anregungen werden vorgebracht: Verkürzung der Hausfronten und Ausführung der Dächer als Walmdach, Verschiebung des nördlichen Baukörpers der rückwärtigen Bebauung um 3 m nach Süden und um 2 m nach Osten sowie Verkürzung der Baufenster um 1,0 m, Anordnung der Garage am Giebel sowie Reduzierung der Geschossigkeit der rückwärtigen Bebauung auf ein Vollgeschoß.

Der Vorhabenträger hat auf Grund der vorgebrachten Anregungen seine Planung überarbeitet. Den Anregungen wird wie folgt stattgegeben:

Verschiebung des Baukörpers um 3 m nach Süden, wobei einer Verschiebung um 2 m nach Osten nicht stattgegeben wird, weil dann eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht

mehr gegeben ist. Anordnung der Garage / Stellplatz wahlweise wie vorgeschlagen oder in Verlängerung der Zuwegung. Die rückwärtige Bebauung wird auf eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf, reduziert. Damit die Bebauung dem Charakter einer 1 ½ -geschossigen Bebauung entspricht, wird die Traufhöhe mit 4,5 m und die Firsthöhe mit maximal 10,0 m über der Erschließungsfläche begrenzt. Die Ausbauhöhe der Erschließungsfläche ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Der Anregung, die Breite der rückwärtigen Baufenster jeweils um einen Meter zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Durch unterschiedliche Haustypen soll das Plangebiet aufgelockert werden, was weiterhin mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Der Anregung, die Dächer als Walmdach zu gestalten, wird nicht gefolgt. Das Umfeld ist, abgesehen vom benachbarten VEP 5, durch Satteldächer geprägt. Diese Dachform stimmt mit den Vorstellungen des Vorhabenträgers überein und liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Das Vorhaben fügt sich insoweit in die Umgebungsbebauung ein. Weiter wurde durch Reduzierung der Geschossigkeit auf eine 1 ½ -geschossige Bebauung dem „massivem Erscheinungsbild“ bereits entgegengewirkt. Insoweit ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

#### 1.5 Schreiben der Familie Hanußek, Hilden, vom 22.12.2004

Folgende Anregungen werden vorgebracht: Verschiebung des nördlichen Baukörpers der rückwärtigen Bebauung um 3m nach Süden und Anordnung der Garage am Giebel, Schutz des Obstbaumes sowie Reduzierung der Geschossigkeit der rückwärtigen Bebauung auf ein Vollgeschoß.

Der Vorhabenträger hat auf Grund der vorgebrachten Anregungen seine Planung überarbeitet. Den Anregungen wird wie folgt stattgegeben:

Verschiebung des Baukörpers um 3 m nach Süden. Anordnung der Garage / Stellplatz wahlweise wie vorgeschlagen oder in Verlängerung der Zuwegung. Die rückwärtige Bebauung wird auf eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf, reduziert. Damit die Bebauung dem Charakter einer 1 ½ -geschossigen Bebauung entspricht, wird die Traufhöhe mit 4,5 m und die Firsthöhe mit maximal 10,0 m über der Erschließungsfläche begrenzt. Die Ausbauhöhe der Erschließungsfläche ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Der in Frage stehende Obstbaum ragt mit seiner Krone in das Plangebiet und ist in der Planzeichnung eingetragen. Bereits heute ist die Krone mit einer Garage unterbaut. Dem Vorhabenträger ist bekannt, daß dieser Obstbaum im benachbarten VEP als erhaltenswert festgesetzt wurde. Aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ergibt sich, dass die Bauarbeiten so durchzuführen sind, dass der Baum nicht geschädigt wird. Der Vorhabenträger hat entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit vorzusehen. Insoweit wird der Anregung Rechnung getragen werden.

Der Anregung, die Dächer als Walmdach zu gestalten, wird nicht gefolgt. Das Umfeld ist, abgesehen vom benachbarten VEP 5, durch Satteldächer geprägt. Diese Dachform stimmt mit den Vorstellungen des Vorhabenträgers überein und liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Das Vorhaben fügt sich insoweit in die Umgebungsbebauung ein. Weiter wurde durch Reduzierung der Geschossigkeit auf eine auf eine 1 ½ -geschossige Bebauung dem „massivem Erscheinungsbild“ bereits entgegengewirkt. Insoweit ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf. (Einverständnis Hanußek siehe Anlage)

#### 2. dem Durchführungsvertrag vom 26.01.2005 zuzustimmen

3. den Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6) „Schützenstraße 140-144“ gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der Fassung bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt an der Schützenstraße und umfasst die Flurstück 46, 201 und 202 der Gemarkung Hilden, Flur 56.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 25.02.2005 zugrunde.“

- c) Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße/Weststraße/Liebigstraße;  
hier: 1. Abhandlung der eingegangenen Anregungen aus der Offenlage  
2. Satzungsbeschluss - SV 617034.
- 

Ohne Aussprache nahm der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschlussvorschlag einstimmig an:

"Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss

"1. Die eingegangenen Anregungen wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben der Stadtwerke Solingen GmbH vom 28.01.2005

Die voraussichtliche Grenze der künftigen Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Hilden-Karnap wird nachrichtlich zeichnerisch im Satzungsplan vermerkt. Dies wird ergänzt durch einen textlichen Hinweis darauf, dass das Verfahren zur Ausweisung der Schutzzone Anfang 2005 aufgenommen wird und bisher nur im Entwurf vorliegt.

1.2 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 11.02.2005

Im vorhandenen GE-Gebiet entlang der Düsseldorfer Straße sind noch etliche Wohngebäude mit nicht betriebsbedingtem Wohnraum als Altbestand vorhanden. Hier müssen diese direkt im Gebiet liegenden Nutzungen geschützt werden. Ferner schließen sich südlich an das GE-Gebiet große Flächen an, in denen Betriebe nach Abstandsklasse VI und VII zulässig sind (GI-Gebiet). Es besteht also keine Notwendigkeit, Betriebe höheren Störgrades im GE zuzulassen. Aus diesem Grund sollen im GE-Gebiet keine Ausnahmen von der festgelegten Abstandsliste getroffen werden.

Die Textliche Festsetzung Nr. 2 besagt, dass als Nebeneinrichtung ein Verkaufsladen bis 100m<sup>2</sup> eingerichtet werden kann, sofern der Hauptbetrieb ein Handwerks- oder produzierender Gewerbebetrieb ist. Dies bezieht sich z.B. auch auf Fliesenlegerbetriebe oder Betriebe der Sanitär-Heizung-Klima-Branche.

1.3 Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf vom 21.02.2005

In den textlichen Festsetzungen wird der Bezug auf den Abstandserlass von 1998 (statt 1994) berichtigt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 werden der Anregung entsprechend umformuliert.

Die Ausführungen zum Grundwasser und zur Abwasserbehandlung und -ableitung werden zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben der Rechtsanwälte Höller, Spichartz und Hendrichs im Auftrag der Oelschläger GmbH & Co vom 10.02.2005 und 18.02.2005

Die im offen gelegten Entwurf getroffene Festsetzung, dass " (...) Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes der im GI-Gebiet ansässigen Aluminium-Werke Wolfgang Oelschläger GmbH & Co. KG (Abstandsklasse V, Nr. 92), Dieselstraße 6, Flurstück 234 der Flur 52 der Gemarkung Hilden zulässig" sind, ermöglicht der Fa. Oelschläger einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Gewisse Änderungen im Betriebsablauf und auch des Betriebsinhaltes sind dadurch abgedeckt.

Nach §1 Abs. 10 BauNVO kann ein erweiterter Bestandsschutz für Nutzungsänderungen festgesetzt werden. Allerdings ist im Plangebiet nicht jede Betriebsform erwünscht, so dass einige Betriebsformen ausdrücklich textlich ausgeschlossen werden. Die Zielsetzung, solcherart Betriebe im größten Teil des Plangebietes auszuschließen, war ein wesentlicher Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens und wird aufrechterhalten. Eine unspezifische allgemeine Zulässigkeit eventueller Nutzungsänderungen ist städtebaulich nicht wünschenswert. Für nicht durch die textliche Festsetzung Nr. 14 (die die Firma Oelschläger betrifft) abgedeckte Änderungen gelten daher die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Zufahrtmöglichkeiten des Grundstücks ändern sich durch das Bauleitplanverfahren nicht, vielmehr sind weder die Dieselstraße, noch die sonstigen öffentlichen Straßen Teil des Plangebietes. Die Liebigstraße ist eine ausreichend dimensionierte Zufahrt in das Gewerbegebiet und entsprechend ausgebaut.

(Ziffer 3 des Schreibens vom 10.02.2005 wurde zurückgenommen).

Auf den Flurstücken 25, 196, 198, 200 der Flur 14 (Düsseldorfer Straße 59) der Gemarkung Hilden wird Lebensmitteleinzelhandel für zulässig festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Stadt Hilden entsprochen, die bestehende Nahversorgung mit Lebensmitteln im Hildener Westen dauerhaft zu sichern.

Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um den übrigen Teil des Plangebietes vornehmlich für produzierende Betriebe vorzuhalten. Die Flächen sollen damit Nutzungen vorbehalten bleiben, die arbeitsplatzintensiv sind. Für Einzelhandelsnutzungen gibt es im Zentrum, in den Nebenzentren sowie in anderen Bereichen Hildens ausreichende Flächen. Den Betrieben im Plangebiet wird ausnahmsweise ermöglicht, Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, (Werksverkauf) und eine Verkaufsfläche von maximal 100m<sup>2</sup> haben, zu betreiben. Diese Festsetzung dient dazu, den Betrieben ein weiteres Standbein für Werbung und Vertrieb zu ermöglichen. Ihre Verkaufsfläche soll maximal 100m<sup>2</sup> betragen, da diese Läden eindeutig nur als Nebeneinrichtung der Produktion zu sehen sind. Es gibt an dieser Stelle des Hildener Stadtgebietes keine sonstige zu deckende Nachfrage.

Zudem wird mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im größten Teil des Plangebietes dem „Interkommunalen Einzelhandelskonzept“ des Kreises Mettmann (INTEK-Gutachten, Hamburg 2000) entsprochen, nach dem an peripheren Standorten keine neuen Einzelhandelsbetriebe entstehen sollen, sondern die vorhandenen Einkaufsstandorte geschützt werden sollen. Die Festsetzungen entsprechen dem Ratsbeschluss vom 13.12.2000, die Empfehlungen des Interkommunalen Einzelhandelsgutachtens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

#### 1.5 Schreiben der Rechtsanwälte Lenz und Johlen im Auftrag der LIDL Vertriebs GmbH & Co KG vom 11.02.2005

Auf den Flurstücken 25, 196, 198, 200 der Flur 14 (Düsseldorfer Straße 59) der Gemarkung Hilden wird Lebensmitteleinzelhandel für zulässig festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Stadt Hilden entsprochen, die Nahversorgung mit Lebensmitteln im Hildener Westen dauerhaft zu sichern. Auch ein etwaiger Wiederaufbau des Marktes ist damit planungsrechtlich gesichert.

Die zulässige Größe des Betriebes ist weiterhin durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, es wird keine eigene Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Die im offen gelegten Entwurf getroffene Festsetzung einer Baulinie und einer Geschossigkeit von 2-4 Geschossen entlang der Düsseldorfer Straße wird aufrechterhalten. Damit soll das historisch gewachsene Orts- und Landschaftsbild geschützt werden. Die heute insbesondere auch im Bereich des Lebensmittelmarktes bestehenden erheblichen Lücken in der räumlichen Einfassung der Düsseldorfer Straße sollen durch die getroffene Festsetzung langfristig wieder geschlossen werden. Dies gilt sowohl bei einem etwaigen Wiederaufbau des Marktes, als auch bei einer eventuellen Nutzungsänderung. Die erwünschte klar wahrnehmbare Schließung der Lücke kann durch eine eingeschossige Bebauung nicht erreicht werden.

2. den Bebauungsplan Nr. 246 gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07. 1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl I. S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 246 befindet sich im Westen des Hildener Stadtgebietes. Es wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Liebigstraße und die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 541 der Flur 15,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 448 der Flur 15 und der Flurstücke 74, 43, 134, 144 der Flur 53,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 130 der Flur 53 sowie der Güterverkehrsstrecke Düsseldorf-Köln/Opladen, die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 10 der Flur 52 und die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 164 und 35 der Flur 14.
- Die in diesem Gebiet liegenden Straßentrassen der Weststraße und der Siemensstraße (Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 230) sind vom Plangebiet ausgenommen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 17.02.2005 zugrunde.“

- d) 35. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Hagelkreuzstraße/Kirchhofstraße;  
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage  
2. Beschluss der Flächennutzungsplanänderung - SV 61/035.

---

Ohne Aussprache nahm der Stadtentwicklungsausschuss mit 16 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen folgenden Beschlussvorschlag an:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:
  - 1.1 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden vom 15.02.2005  
Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:  
Da die Anregung vom 12.11.2004 in dem oben genannten Schreiben nochmals wiederholt wird, wird auf die Abhandlung zum Offenlagebeschluss verwiesen:  
„Der Anregung, die Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche umzuwandeln und gleichzeitig den Park zu erhalten, kann nicht gefolgt werden. Zum einen kann durch diese Ausweisung baurechtlich kein Park als solcher geschützt werden. Zum anderen ist der Erhalt der Klinik an diesem Standort nur durch eine wirtschaftlich verträgliche bauliche Erweiterung möglich. Da durch den aufgestellten Bebauungsplan Nr. 239 gleichzeitig mit der verbindlichen Schaffung der Baumöglichkeit der verbleibende Baumbestand rechtlich geschützt wird - was bisher nicht der Fall ist - wurde auch für den Naturschutz ein Beitrag geleistet.“
  - 1.2 Schreiben der Rechtsanwälte Dr. Einbeck, Schmidt, Dr. Berghaus + Kollegen vom 14.02.2005  
Da die Anregungen in dem Schreiben zwar laut des Betreffs auch die Flächennutzungsplanänderung einbeziehen, inhaltlich aber auf die Details eines Bebauungsplanes eingegangen wird, wird hier keine Stellung genommen, sondern auf die Abhandlung des Schreibens in der Sitzungsvorlage Nr. 61/036 zum Bebauungsplan Nr. 239 verwiesen.
2. die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden, mit der Folge, sie der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorzulegen.

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt im nordwestlichen Eckbereich der Kirchhofstraße und Hagelkreuzstraße. Es wird von diesen Straßen begrenzt sowie durch die nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen des Flurstückes 845 und die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 480 und 445, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Dem Beschluss liegt der Erläuterungsbericht vom 21.02.2005 zugrunde.“

- e) Bebauungsplan Nr. 239 für den Bereich Hagelkreuzstraße/Kirchhofstraße  
hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der Offenlage  
2. Satzungsbeschluss - SV 61/036.
- 

Ohne Aussprache nahm der Stadtentwicklungsausschuss mit 16 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen folgenden Beschlussvorschlag an:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die eingegangenen Anregungen während der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

- 1.1 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden, vom 15.02.2005

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

**Pkt. 1+2** - Auch der erneute Vorschlag für den Standort des Neubaus wird nicht als möglich erachtet. Der Vorschlag beinhaltet wiederum, dass ein noch intakter Gebäudeteil abgerissen wird. Auch wenn dieses in der frühen Planungsphase zugunsten eines Parkplatzes vorgesehen war, ist man von diesem Konzept wieder abgewichen um das Gebäude zu erhalten, da auch diese Räumlichkeiten benötigt werden und dafür ein Ersatz geschaffen werden müsste. Eine weitere Geschossigkeit auf dem Neubau wäre einerseits für die Nachbarschaft sowie den Klinikbetrieb selber nicht erstrebenswert, andererseits würde der Bau dann auch den Rahmen der in der Umgebung typischen Bauhöhe sprengen.

Der angeregte Standort des Neubaus würde den größten Teil des von den Patienten genutzten Liegewiesen vernichten sowie auch einige erhaltenswerte Bäume und Hecken, so dass ein typischer Bestandteil eines Parks, und zwar Rasenflächen mit Solitärbeplantungen und Pflanzengruppen, wegfallen würde. Auch werden bei dem Vorschlag die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten. Unter Einbeziehung aller notwendigen Abstände zu den Nachbargrundstücken würde sich der Neubau weiter in Richtung des Altbaues verschieben. Es ist fraglich, ob hier die gemäß der BauONW vorgeschriebenen Abstände zu dem bestehenden Gebäude eingehalten werden könnten. Der Liegewiesenbereich wäre damit vollständig für die Patienten verloren.

Durch die teilweise stationäre Behandlung in dem Klinikgebäude unterscheidet sich die Nutzung nicht besonders von einer Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet, so dass hier auch keine Nutzungskonflikte vorprogrammiert sind.

Bezüglich des Immissionsschutzes wird auf die Stellungnahme zum Offenlagebeschluss verwiesen:

„Emissionen werden von dem Klinikgebäude genauso wenig ausgehen wie von einem reinen Wohngebäude, insbesondere, da sich der Eingangsbereich auf der der Nachbarschaft abgewandten östlichen Seite des Gebäudes befindet.“

**Pkt. 4** - Die Anregungen zu diesem Punkt wurden bereits zum Offenlagebeschluss abgehandelt. Auf diese Abhandlung wird hiermit verwiesen:

„Es wird in dem Schreiben unter Punkt 4 bemängelt, dass die Vogel- und Kleintierfauna in dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag keine Rolle spielt. Diese Betrachtung wird für den vorliegenden Bebauungsplan nicht für notwendig erachtet, da ausreichende Rückzugsmöglichkeiten auf dem Restgelände innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Aus rechtlicher Sicht ist der verbleiben-

de Baumbestand durch den Bebauungsplan erst durch die Planung wirksam vor Abholzung geschützt. Zurzeit könnten alle Bäume ohne Rücksicht auf ökologische Belange gefällt werden.“  
Das in dem Schreiben angesprochene „Scoping“ ist für das Verfahren dieses Bebauungsplanes, da es nach altem Recht innerhalb der Überleitungsfristen beendet wird, nicht relevant. Die Anregungen aus der Bürgeranhörung wurden protokolliert und dem Rat der Stadt Hilden zur Kenntnis gebracht.

**Pkt. 5** - Bereits im Offenlageentwurf des Bebauungsplanes wurde auf der südöstlichen Seite des II-geschossigen Altbaus eine Fahrradabstellanlage festgesetzt.

## 1.2 Schreiben der Rechtsanwälte Dr. Einbeck, Schmidt, Dr. Berghaus + Kollegen vom 14.02.2005

Gemäß dem Schreiben sollen drei Punkte gegen das Abwägungsgebot im Bauleitplanverfahren verstoßen haben. Zu diesen drei Punkten wird hiermit im Einzelnen Stellung genommen:

### **Pkt. 1 - Erforderlichkeit**

Auch was für private Belange geplant wird, kann der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dienen, denn wäre das nicht so, würden unsere Städte nicht existieren, da die meisten Bauten in Deutschland privater Natur sind. Eine Stadt muss den Lebensgrundfunktionen der aktuellen Gesellschaftsform gerecht werden. Das heißt für uns, sie dient dem Wohnen, dem Arbeiten, dem Handel, der Versorgung, der Bildung, der Freizeitgestaltung und auch dem damit einhergehenden Verkehr usw. Die meisten dieser Funktionen werden durch private Leistungen abgedeckt. Aufgabe der Bauleitplanung ist es nun, alle diese Funktionen im Sinne der diesem Land zugrunde liegenden Vorstellung zur räumlichen Ordnung in Einklang zu bringen. Natürlich ist die Klinik des Betreibers MKB privat, aber gleichzeitig erfüllt sie für die in der Stadt und in ihrem Umland lebenden Menschen wichtige Funktionen. Sie bietet medizinische Versorgung an, stellt gleichzeitig Arbeitsplätze sicher und ist Steuerzahler.

Hinzu kommt auch, dass der jetzige Standort für „alte Hildener“ schon seit den 50er Jahren mit diesen Gebäuden und der Nutzung einer Klinik verbunden ist. Bis Mitte der 80er Jahre befand sich dort eine Frauenklinik, in der viele Hildener geboren wurden. Aus diesem Grund ist es sogar zu begrüßen, dass der Standort als Klinik erhalten bleiben kann und somit gleichzeitig die Sanierung der alten Fabrikantenvilla ermöglicht wird.

Das in der Vorgeschichte zu dieser Planung der Wegzug der Klinik in einen anderen Bereich der Stadt vorgesehen war, ist mit der gesamtwirtschaftlichen Situation zu erklären, die die städtebauliche Entwicklung natürlich mit beeinflusst. Die Klinikbetreiber hatten in noch besseren wirtschaftlichen Zeiten eine erhebliche Erweiterung ihrer Klinik geplant, die an dem jetzigen Standort an ihre räumlichen Grenzen stieß. Trotzdem lag der Stadt an dem Erhalt der Klinik im Stadtgebiet, um weiterhin diese Art der Versorgung und Arbeitsplätze sicher zu stellen, so dass ein anderer Standort gesucht wurde.

Der vorgesehene Umfang der Erweiterung musste nun durch die allgemeinwirtschaftlich schlechtere Lage seitens der Betreiber zurückgenommen werden. Die verkleinerte Version der Erweiterung bot damit die Chance, den bisherigen Standort zu erhalten.

Der Erhalt des Baumbestandes im gesamten Plangebiet war ein Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig bestand aber auch ein starkes Interesse an der baulichen Entwicklung, was auch in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss dokumentiert ist. Die von den Architekten eingereichten Entwürfe zur Wohnbebauung sahen die komplette Rodung des Grundstückes vor, so dass diese Baugesuche zurückgestellt werden konnten. Mit dem Anbau an das bisherige Klinikgebäude konnte ein Kompromiss zwischen einer baulichen Entwicklung und dem Erhalt des Baumbestandes gefunden werden. So können sämtliche Großbäume entlang der öffentlichen Straßen und weitere Bäume sowie groß gewachsene Hecken auf dem Gelände erhalten werden. Ohne die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens könnten die wertvollsten Bäume durch die nach § 34 BauGB ermöglichte Bebauung entlang der Hagelkreuzstraße gefällt werden.

Da der Erhalt der Klinik an seinem jetzigen Standort aus den bereits genannten Gründen städtebaulich erwünscht ist, spielt die nicht für die Öffentlichkeit bestimmte finanzielle Lage der Betreibergesellschaft keine Rolle für das Bauleitplanverfahren.

### **Pkt 2 - Rücksichtnahmegebot/ Alternativplanung**

Um das Nachbargrundstück nicht über das vertretbare Maß - welches sich nach der BauONW mit seinem Abstandsflächenerlass richtet - hinaus zu beeinträchtigen, wird die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren überprüft. Da der Bebauungsplan die III-geschossigkeit nicht zwingend vorschreibt und dadurch auch eine I-geschossige Bebauung möglich wäre, gehen die Baugrenzen näher an das benachbarte Grundstück heran, als es ein III-geschossiges Gebäude tatsächlich könnte. Des Weiteren wurde darauf geachtet, dass die Höhe des Hauses der Mandantin nicht von dem Neubau überschritten wird. Bezüglich der Belichtung des Grundstückes der Mandantin ist die durch den Neubau hinzukommende Beschattung zumutbar, da z.B. im April um 10.00 Uhr das Haus kaum noch verschattet wird und der Garten nur zur Hälfte. Um 11.00 Uhr ist auch der Garten wieder fast komplett besonnt. Im Juni ist um 9.00 Uhr morgens bereits kaum noch eine Verschattung von Haus und Garten festzustellen und auch im Dezember liegt ab 9.00 Uhr zumindest das Haus nicht mehr im Schatten. Ab 13.00 ist auch der Garten in der dem Haus zugewandten Hälfte besonnt. In den Nachmittag- und Abendstunden verursacht der Neubau im ganzen Jahr keine Verschattung des nordwestlich benachbarten Grundstückes. Dieses konnte durch ein Schattenwurfprogramm im CAD simuliert werden. Da für die Vegetation auf dem Nachbargrundstück insbesondere die Jahreszeiten Frühjahr bis Herbst ausschlaggebend sind, dürfte sich für die Bepflanzung auf dem Grundstück der Mandantin nicht viel ändern, insbesondere, da zurzeit der vorhandene Baumbestand des Parks den Garten in der gleichen Zeit verschattet. Der Einsicht in den Garten durch die Patienten im Klinikneubau kann im Sommer durch die vorhandene Bepflanzung auf dem Grundstück der Mandantin sowie möglicher Neupflanzungen entgegengewirkt werden. Für den Winter wird eine doch üblicherweise geringe Nutzung des Gartens unterstellt. Die Einsicht in die Wohnungen des Hauses der Mandantin ist aufgrund der Stellung der Gebäude zueinander schlecht möglich.

Zudem muss man bedenken, dass sich das Grundstück in innenstadtnaher Lage befindet und damit eine hohe bauliche Dichte städtebaulich gewollt ist. Da eine Stadt sich stets im Wandel befindet, ist eine Nachverdichtung in Innenstadtnähe ein auch von der übergeordneten Planung empfohlenes Konzept der Stadtentwicklung, auch wenn es aus subjektiver Sicht der Betroffenen nachteilig sein kann.

Natürlich wird über Planungsalternativen nachgedacht und abgewogen. Zu diesem Abwägungsprozess gehört zum einen, dass die Stadt für die Versorgung ihrer Bürger ein Interesse daran hat, die Klinik zu erhalten. Dieses kann nur in einem wirtschaftlich sinnvollen Rahmen geschehen, sonst machte Bauleitplanung keinen Sinn. Das neue Gebäude an sich muss zum anderen in seiner Räumlichkeit für die vorgesehene Nutzung funktionsfähig sein. An ein Klinikgebäude mit Operationssälen und Praxen sind dahingehend spezielle Anforderungen gestellt. Zudem muss die Zu- und Abfahrt an das Gebäude sichergestellt werden, so dass auch hier die Flexibilität der Planung eingeschränkt ist. Ein weiteres Abwägungsgebot war der Erhalt möglichst vieler Bäume und Sträucher aber auch der Liegewiesen für die Patienten. Die größten wichtigsten Bäume (insbesondere die an der Hagelkreuzstraße) und Hecken können durch die jetzige Planung geschützt werden sowie auch fast vollständig die Liegewiesen. Dieses wäre bei den Vorschlägen, die z.B. vom BUND eingebracht wurden, nicht ausreichend geschehen. Zusätzlich enthielten diese Vorschläge immer den Abriss bestehender Gebäude, die keine Provisorien sind, wie es in dem Schreiben unterstellt wird, sondern funktionsfähige Gebäudeteile, die bereits zu Zeiten der Nutzung durch die Frauenklinik errichtet wurden. Hinzu kommt die Problematik, dass die wegfallenden Räume an anderer Stelle ersetzt werden müssten. Eine weitere Geschossigkeit auf dem Neubau wäre einerseits für die Nachbarschaft sowie den Klinikbetrieb selber nicht erstrebenswert, andererseits würde der Bau dann auch den Rahmen der in der Umgebung typischen Bauhöhe sprengen.

### **Pkt. 3 - Lärmemission**

Selbst unter der Prämisse, dass der Stellplatznachweis nicht korrekt wäre, ist kein Fehler bezüglich der Lärmschutzberechnung gemacht worden, da keine weiteren Stellplätze in dem Bereich entstehen werden. Weder das Parkplatz- noch das Klinikgelände bieten Platz für weitere Stellplätze.

Auch wenn man sich nicht auf den Bestandsschutz beruft, ist die Anzahl der Stellplätze baurechtlich angemessen, da bisher die direkte Anbindung an den ÖPNV mit der benachbarten S-Bahnstation sowie den Bushaltestellen nicht in den Nachweis einberechnet wurde. Das Baurecht besagt, dass in diesem Fall von 30 % der nachzuweisenden Stellplätze befreit werden kann. Ohne den Bestandsschutz einzubeziehen benötigt die Klinik insgesamt 46 Stellplätze. Zieht man 30 % davon ab, bleiben noch 32 zu erbringende Stellplätze, die die Klinikbetreiber auch auf dem Grundstück sowie auf dem neu erworbenen Gelände außerhalb des Plangebietes nachweisen können.

Die genaue Art der Berechnung der Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren nochmals überprüft und ist nicht Sache des Bauleitplanverfahrens.

Bezüglich der Verkehrsbelastung auf der Hagelkreuzstraße als Einbahn- und Fahrradstraße ist zu sagen, dass das Verkehrsaufkommen so gering ist, dass die zu erwartende Erhöhung lärmschutzrechtlich völlig unbedenklich ist. Außerdem soll der Haupteingang zur Klinik nach wie vor der II-geschossige Altbau sein. Die Schalltechnische Untersuchung zur Lärmbelastung auf der Kirchhofstraße wurde nicht wegen einer erheblich erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehrs der Klinik erstellt, sondern da diese Straße als Landesstraße eine sehr hohe Verkehrsbelastung aufweist und davon sowohl die Klinik sowie auch die benachbarte Wohnbebauung betroffen sind.

2. den Bebauungsplan Nr. 239 gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung als Satzung.

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt im nordwestlichen Eckbereich der Kirchhofstraße und Hagelkreuzstraße. Es wird von diesen Straßen begrenzt sowie durch die nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen des Flurstückes 845 und die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 480 und 445, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 21.02.2005 zugrunde.“

- f) Bebauungsplan Nr. 39F für den Bereich am Warrington-Platz  
hier: Einstellung des Planaufstellungsverfahrens - SV 61/037.
- 

Ohne Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden Beschluss:

"Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 39F vom 21.06.2000.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück eines Warenhauses mit Parkhaus am Warrington Platz und den Bereich der Zufahrt zum Parkhaus. Es beinhaltet die Flurstücke 1280 und 1282 in der Flur 58 der Gemarkung Hilden."

- g) Anordnung der Veränderungssperre Nr. 44 für den Bereich Walder Straße, Grenzstraße, Max-Volmer-Straße (Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung) - SV 61/038.
- 

Ohne Aussprache nahm der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig folgenden Beschlussvorschlag an:

„Der Rat der Stadt Hilden ordnet nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss zur Sicherung der Planung die Veränderungssperre Nr. 44 gem. §§ 16 und 17 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung für folgenden Bereich an:

Das Plangebiet wird begrenzt im Osten durch die Ohligser Straße und die Grenzstraße, im Süden durch die Walder Straße, im Westen durch die Max-Volmer-Straße sowie die Westgrenze der Flurstücke 2415, 2540 und West- und Nordgrenze des Flurstückes 2548 (alle in Flur 65) und im Norden durch den Weg Kalstert.

Deshalb beschließt der Rat die in vollem Wortlaut vorgelegte Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre.“

- h) Düsseldorf Arcaden - Öffentliche Auslegung der 86. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Düsseldorf und des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 5475/54 der Stadt Düsseldorf;  
hier: Stellungnahme der Stadt Hilden - SV 61/042.

---

Frau Alkenings sprach sich für eine Stellungnahme der Stadt Hilden mit der Ablehnung der Ansiedlung aus. Bei einer Handelsfläche von 35.000 qm (lt. IHK) und einer Gesamtfläche von 65.000 qm seien erhebliche Auswirkungen für die Stadt Hilden zu befürchten.

Dem schloss sich Herr Welke an.

Nach kurzer weiterer Diskussion fasste der Stadtentwicklungsausschuss folgenden geänderten Beschluss:

„Der Stadtentwicklungsausschuss sowie der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss nehmen die Erläuterungen zustimmend zur Kenntnis und beauftragen die Verwaltung, \*eine weitere Stellungnahme an die Stadt Düsseldorf zu formulieren.“

i) Bericht des Sachgebietes Bauaufsicht (60.2) Stand 31.12.2004 - SV 60/010.

---

Nach kurzer Erläuterung der Sitzungsvorlage durch Herrn Trapp fasste der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschluss:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht des Sachgebietes Bauaufsicht zur Kenntnis.“

### **III. Nichtöffentliche Sitzung**