

Stadt Hilden

## Niederschrift

über die 9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des  
Stadtentwicklungsausschusses am Montag, 13.09.2010 um 16:00 Uhr,

Anwesend waren:

### Vorsitz

Frau Birgit Alkenings

SPD

### Ratsmitglieder

Frau Birgit Behner

CDU

Frau Sabine Kittel

CDU - ab TOP 5.2 für Herrn  
Jürgen Spelter

Herr Dr. Peter Schnatenberg

CDU

Herr Norbert Schreier

CDU

Herr Martin Schulte

CDU - ohne Ortsbesichtigung

Herr Jürgen Spelter

CDU - bis einschließlich TOP  
5,1

Frau Anabela Barata

SPD

Herr Manfred Böhm

SPD - ohne Ortsbesichtigung

Frau Dagmar Hebestreit

SPD - ab TOP 4.1

Herr Kurt Wellmann

SPD - bis einschl. TOP 3 für  
Frau Dagmar Hebestreit, da-  
nach als Zuhörer

Herr Friedhelm Burchartz

Freie Liberale

Herr Dr. Heimo Haupt

Freie Liberale

Frau Susanne Vogel

Grüne

Herr Ludger Reffgen

BA

Herr Prof. Dr. Ralf Bommermann

dUH - für Herrn Günter Pohl-  
mann

### Sachkundige Bürger/innen

Herr Patrick Strösser

CDU

Herr Jürgen Scholz

SPD

Herr Heinz Albers

Bündnis90/Die Grünen

Frau Brigitte Wagner

BA

Herr Ernst Kalversberg

dUH

### Von der Verwaltung

Herr 1. Beig. Norbert Danscheidt

Herr Peter Stuhlträger

Herr Dieter Drieschner

- bis TOP 6.1

Herr Lutz Groll

Herr Andreas Trapp

Frau Birgit Kamer

Frau Monika Kirchhoff

### Beiräte

Herr Siegfried Aberspach

Seniorenbeirat

Herr Hermann Nagel

Behindertenbeirat

Zuhörer

Frau Martina Reuter

FDP

### **Tagesordnung:**

**Ortsbesichtigung Treffpunkt 16 Uhr Rathaus Parkplatzschanke 1. Biesenstraße / Am Stadtwald SV 61/044 2. Bogenstraße SV 66/032 3. Schwanenstraße 15-17 SV 61-047**

#### **Eröffnung der Sitzung**

#### **Einwohnerfragestunde**

#### **Änderungen zur Tagesordnung**

- 1 Befangenheitserklärungen
- 2 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen
  - 2.1 Benrather Straße 48
  - 2.2 Verkehrssituation Kurvenbereich Mühlenstraße
  - 2.3 Termin Bürgerveranstaltung für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule
- 3 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen
  - 3.1 Freie Liberale - Grünstraße/Kilvertzheide - Beschilderung
  - 3.2 Anfrage CDU - Erhaltungssatzung An den Linden/Kirschenweg
  - 3.3 Anfrage Freie Liberale - Fabry Stele
  - 3.4 Antrag Freie Liberale - Schließung der Tore Grundschule im Kalstert
  - 3.5 Antrag Freie Liberale - Scheinwerfermasten Alter Markt
  - 3.6 Anfrage BA-Fraktion - Hülsenstraße
  - 3.7 Anfrage BA - Abstimmung des ÖPNV
- 4 Anträge

4.1	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 für den Bereich Biesenstraße / Am Stadtwald	WP 09-14 SV 61/044
4.2	Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Bereich Schwanenstraße / Itter / Schwanenplatz (Grundstück Schwanenstraße 15-17)	WP 09-14 SV 61/047
4.3	Verkehrssituation Walder Straße, "Runder Tisch" Antrag der CDU-Fraktion im STEA 5.5.10	WP 09-14 SV 66/030
5	Anregungen gem. § 24 GO NW	
5.1	Anregung gemäß § 24 GO NW hier: Zu- und Ausfahrt von der Bogenstraße zum Grundstück Bogenstr. 5	WP 09-14 SV 66/032
5.2	Anregung gemäß § 24 GO NW hier: Einmündung Gerresheimer Straße/ Lodenheide	WP 09-14 SV 66/039
5.3	Anregung nach §24 GO Einbau von "Flüsterasphalt" im Einmündungsbereich Grünstr / Baustr	WP 09-14 SV 66/038
6	Bau- und Planungsangelegenheiten	
6.1	Bebauungsplan Nr. 66B, 3. Änderung für den Bereich Auf dem Sand/ In den Weiden hier: Aufstellungsbeschluss	WP 09-14 SV 61/052
6.2	33. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke Walder Str. 99 - 113 und Mühlenbachweg 12 (Edeka Breidohr und ehemaliger OBI-Standort) 1. Abhandlungen der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung 2. Offenlagebeschluss	WP 09-14 SV 61/054
6.3	Bebauungsplan Nr. 148B für die Grundstücke Walder Straße Nr. 99 - 113 und Mühlenbachweg 12: Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss	WP 09-14 SV 61/053
6.4	Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung für den Bereich Westring / Nordfriedhof / Herderstraße / Ellerstraße: Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschluss	WP 09-14 SV 61/056
6.5	Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstraße / Stockhausstraße / Gerresheimer Straße / Auf dem Sand: Abhandlung der Anregungen Satzungsbeschluss	WP 09-14 SV 61/055
6.6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 256 (VEP Nr. 14) für den Bereich Niedenstraße / Eichenstraße: Abhandlung der Anregungen Beschluss des Durchführungsvertrages Satzungsbeschluss	WP 09-14 SV 61/050/1

- |     |   |                    |
|-----|---|--------------------|
| 7   | Verkehrsangelegenheiten   |                    |
| 7.1 | Einziehung von Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet Hil-<br>den für den öffentlichen Verkehr:<br>Teilflächen der Bahnhofsallee | WP 09-14 SV 61/035 |
| 8   | Berichte  |                    |
| 8.1 | Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (Juli 2010)   | WP 09-14 SV 61/051 |

Um 17.30 Uhr wird eine Einwohnerfragestunde durchgeführt  
mit einer zeitlichen Begrenzung von 30 Minuten.

**Ortsbesichtigung Treffpunkt 16 Uhr Rathaus Parkplatzschanke 1. Biesenstraße /  
Am Stadtwald SV 61/044 2. Bogenstraße SV 66/032 3. Schwanenstraße 15-17 SV 61-  
047**

---

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses trafen sich um 16:15 Uhr an der Rathaus-  
schanke zur Durchführung der vorgesehenen Ortsbesichtigungen.

1.

Frau Alkenings begrüßte die Anwesenden, die sich sodann ein Bild von der Örtlichkeit machten.  
Neben den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses nahmen auch Herr Komoll, der An-  
tragsteller, und interessierte Bürger aus der Nachbarschaft an der Besichtigung teil.  
Herr Groll informierte über den Sachverhalt und stand für Fragen zur Verfügung.  
Herr Komoll erläuterte nochmals kurz sein Vorhaben.  
Einige Anlieger äußerten ihre Bedenken zur Bebauung und wurden auf die Bürgeranhörungen  
hingewiesen, die im Rahmen von Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

2.

Neben Herrn Weber, dem Antragsteller, nahmen auch die Eheleute Gerard, Bogenstraße 9, an der  
Ortsbesichtigung teil. Herr Drieschner informierte über eine negative Stellungnahme der Eheleute  
Gerard, die am 13.09.2010 per Mail einging. Die Stellungnahme wurde den Mitgliedern des Stadt-  
entwicklungsausschusses ausgehändigt und ist als Anlage 1 der Niederschrift beigelegt. Als An-  
lage 2 ist der von den Eheleuten Gerard ausgehändigte Plan mit einem Alternativvorschlag zur  
Anordnung der Parkplätze in der Bogenstraße beigelegt.

3.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses hatten Gelegenheit das Gelände zu besichtigen.  
Herr Groll informierte über die geplante bauliche Ausnutzung des Geländes. Die anwesenden Ver-  
treter des Architekturbüros Schuba gaben weitere Erläuterungen und beantworteten Fragen.

## **Eröffnung der Sitzung**

---

Um 17:25 Uhr eröffnete die Vorsitzende Frau Alkenings die Sitzung. Sie begrüßte die Vertreter der Beiräte, der Presse, der Verwaltung und die Ratsmitglieder sowie die erschienenen Bürgerinnen und Bürger.

Sie stellte die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

## **Einwohnerfragestunde**

---

Die Sitzung wurde um 17:30 Uhr für die Durchführung der Einwohnerfragestunde unterbrochen.

Herr Monreal als Vertreter des Bürgervereins Hilden-Meide meldete sich zum TOP 5.2 zu Wort. Nach Hinweis der Vorsitzenden, dass jetzt nur Fragen gestellt und keine Stellungnahmen abgegeben werden können, zog Herr Monreal seine Wortmeldung zurück.

Die Sitzung wurde um 17:35 Uhr fortgesetzt.

## **Änderungen zur Tagesordnung**

---

Die Vorsitzende informierte, es sei erforderlich, dass die Tagesordnung im nichtöffentlichen Teil um den TOP 13 ergänzt werde. Die Durchführung der Gesprächsrunde zur Ortsbesichtigung des Bereiches An den Linden/Kirschenweg/Rosenweg müsse besprochen werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmte der Ergänzung der Tagesordnung einstimmig zu.

### **1 Befangenheitserklärungen**

---

- keine -

### **2 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen**

---

## 2.1 Benrather Straße 48

---

Auf Wunsch der SPD-Fraktion informierte Herr Trapp über das Verfahren zum Gebäude Benrather Straße 48, das seit 1984 unter Denkmalschutz steht. Er gab einen Überblick über die in den letzten Jahren durchgeführten baulichen Maßnahmen, die teilweise mit öffentlichen Mitteln (Land, Stadt) gefördert wurden.

Herr Trapp teilte mit, dass der derzeitige Eigentümer das Objekt verkaufen wolle, jedoch bisher keinen Käufer gefunden habe. Nach Information aus der Nachbarschaft über einen eingestürzten Schornstein habe unverzüglich eine Ortsbesichtigung stattgefunden. Dabei sei festgestellt worden, dass der Schornstein nach innen eingebrochen sei und die Dachkonstruktion beschädigt habe. Nachbargebäude/-grundstücke seien von dem Schaden nicht betroffen. Damit keine Feuchtigkeitsschäden entstehen, sei eine Notreparatur des Daches erfolgt. Seitens der Bauaufsichtsbehörde bestehe keine rechtliche Möglichkeit, den derzeitigen Zustand zu verändern. Man könne nur hoffen, dass das Gebäude kurzfristig veräußert und saniert werde.

## 2.2 Verkehrssituation Kurvenbereich Mühlenstraße

---

Herr Drieschner brachte die Veranstaltung „Runder Tisch – Erschließung Reichshof-Gelände“ in Erinnerung. Hier sei auch die unbefriedigende Verkehrssituation durch Falschparker im Kurvenbereich der Mühlenstraße angesprochen worden. Er stellte anhand des als Anlage 3 beigefügten Planes einen neuen Gestaltungsplan der öffentlichen Verkehrsfläche vor. Es sei vorgesehen zwei Parkplätze anzulegen und die in diesem Bereich erforderliche Fahrbahnbreite durch farbige Markierungen zu verdeutlichen. Die Maßnahme werde aus Unterhaltungsmitteln finanziert.

## 2.3 Termin Bürgerveranstaltung für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule

---

Herr Stuhlträger informierte, dass die Bürgerveranstaltung zur künftigen Bebauung des Geländes der Albert-Schweitzer-Schule am 18.11.2010 ab 17:30 Uhr im städt. Helmholtz-Gymnasium stattfinde.

## 3 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

---

### 3.1 Freie Liberale - Grünstraße/Kilvertzheide - Beschilderung

---

Herr Burchartz informierte, dass an der Grünstraße in Richtung Kilvertzheide ein Straßenschild „keine Wendemöglichkeit“ fest installiert sei. Dies habe während der Straßenbauarbeiten seine Berechtigung gehabt. Da die Arbeiten abgeschlossen seien, solle die Verwaltung das Schild entfernen.

### 3.2 Anfrage CDU - Erhaltungssatzung An den Linden/Kirschenweg

---

Herr Dr. Schnatenberg teilte mit, er habe von der Interessengemeinschaft die Kopie eines Schreibens zur Erhaltungssatzung übersandt bekommen. Er wollte wissen, warum die Verwaltung dieses Schreiben, das die vorliegenden Bürgeranregungen erweiternde, nicht an die Fraktionen übersandt habe.

Herr Groll antwortete, dass der Verwaltung das Schreiben der Interessengemeinschaft auch erst seit dem heutigen Tag vorliege.

### 3.3 Anfrage Freie Liberale - Fabry Stele

---

Dr. Haupt stellte für die Fraktion Freie Liberale die als Anlage 4 beigefügte Anfrage.

### 3.4 Antrag Freie Liberale - Schließung der Tore Grundschule im Kalstert

---

Dr. Haupt stellte für die Fraktion Freie Liberale den als Anlage 5 beigefügten Antrag.

### 3.5 Antrag Freie Liberale - Scheinwerfermasten Alter Markt

---

Dr. Haupt stellte für die Fraktion Freie Liberale die als Anlage 6 beigefügte Anfrage.

### 3.6 Anfrage BA-Fraktion - Hülsenstraße

---

Herr Reffgen informierte, dass im Bereich Hülsenstraße von den Anwohnern Klage darüber geführt werde, dass es im Kreuzungsbereich Hülsenstraße/Ellerstraße häufig zu einem Rückstau komme. Es liege ein Vorschlag vor, die Abbiegespur in der Hülsenstraße verlängern. Er wollte wissen:

1. ob diese Überlegungen in der Verwaltung bekannt seien
2. ob diese Veränderung aus fachlicher Sicht durchführbar sei
3. ob Realisierungschancen in Kooperation mit Straßen NRW bestehen.

### 3.7 Anfrage BA - Abstimmung des ÖPNV

---

Herr Reffgen brachte in Erinnerung, dass über die Abstimmung der Fahrzeiten der Buslinie 0 3 und der Linie 781 mit der S-Bahn ein Gespräch stattfinden sollte. Er erkundigte sich, wann – wie im

Aufsichtsrat der Verkehrsgesellschaft empfohlen – im Stadtentwicklungsausschuss darüber beraten werde.

Die Vorsitzende erklärte, dass mehrere Buslinien betroffen seien. Hier sei ein ganzheitliches Konzept erforderlich, welches erst noch erstellt werden müsse. Hier seien die Rheinbahn und der Kreis Mettmann einzubeziehen. Auch die Verwaltung müsse sich mit dem Thema beschäftigen. Dann werde es Beratungen hierzu im Stadtentwicklungsausschuss geben.

## 4 Anträge

---

### 4.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 für den Bereich Biesenstraße / Am Stadtwald WP 09-14 SV 61/044

---

Herr Scholz erklärte, dass eine Vertagung beantragt werde, wenn auch für eine Bebauung der Nachbargrundstücke des Antragsstellers Baurecht geschaffen werden solle. Unter Hinweis auf die Sitzungsvorlage wurde dies von Herrn Groll bestätigt.

Herr Burchartz führte aus, dass für das Grundstück des Antragsstellers eine Bebauung ermöglicht werden solle, da eine Zusage im Raum stehe. Die Festsetzung von Baurecht für die Nachbargrundstücke werde aus ökologischen Gründen abgelehnt.

Herr Dr. Schnatenberg stimmte für die CDU-Fraktion einer Vertagung zu, da weiterer Beratungsbedarf bestehe.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, ließ die Vorsitzende über den Vertagungsantrag abstimmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt eine Vertagung der Sitzungsvorlage.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen

### 4.2 Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Bereich Schwanenstraße / Itter / Schwanenplatz (Grundstück Schwanenstraße 15-17) WP 09-14 SV 61/047

---

Herr Strösser beantragte für die CDU-Fraktion eine Vertagung, da nach der Ortsbesichtigung Beratungsbedarf in der Fraktion bestehe.

Die Vorsitzende rief zur Abstimmung über den Antrag auf.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Sitzungsvorlage wird in die nächste Sitzung vertagt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

4.3 Verkehrssituation Walder Straße, "Runder Tisch"  
Antrag der CDU-Fraktion im STEA 5.5.10

WP 09-14 SV 66/030

---

Herr Dr. Schnatenberg bat um Vertagung, da die von der Verwaltung übersandten Unterlagen ihm erst kurz vor der Sitzung vorlagen.

Herr Prof. Dr. Bommermann erklärte, dass der dUH-Fraktion die Unterlagen noch nicht vorliegen. Ein erneuter Versand wurde von der Verwaltung zugesagt.

Die Vorsitzende rief zur Abstimmung über den Vertagungsantrag auf.

**Beschlussvorschlag:**

Die Sitzungsvorlage wird vertagt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

5 Anregungen gem. § 24 GO NW

---

5.1 Anregung gemäß § 24 GO NW hier: Zu- und Ausfahrt von der  
Bogenstraße zum Grundstück Bogenstr. 5

WP 09-14 SV 66/032

---

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses sprachen sich auch nach der Ortsbesichtigung für die Ablehnung der Bürgeranregung aus.

Die Vorsitzende rief zur Abstimmung auf.

**Beschlussvorschlag:**

**Stadtentwicklungsausschuss:**

1. Der Bürgerantrag nach § 24 GO von Herrn Rüdiger Weber auf Verlegung der Parkplätze in der Bogenstraße zur Erleichterung der Zufahrt zu seinem Grundstück Bogenstraße 5 wird nach erneuter Beratung abgelehnt.

**Haupt- und Finanzausschuss**

2. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den endgültigen Beschluss des Stadtentwick-

lungsausschusses vom 13.09.2010 zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

5.2 Anregung gemäß § 24 GO NW hier: Einmündung Gerresheimer Straße/ Lodenheide WP 09-14 SV 66/039

---

Aus der Diskussion bleibt festzuhalten, dass die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses der Anregung grundsätzlich folgen wollen, Zunächst sollen jedoch die Bewohner der 11 Reihenhäuser, die sich zur Änderung der Verkehrsführung bisher nicht geäußert haben, gehört werden.

Die Verwaltung wird eine schriftliche Stellungnahme der Betroffenen einholen und das Ergebnis im Stadtentwicklungsausschuss vorlegen.

Die Vorsitzende schlug vor die Angelegenheit nach Vorlage der Stellungnahmen in der nächsten Sitzung zu beraten und rief zur Abstimmung über die Vertagung auf.

**Beschlussvorschlag:**

Die Sitzungsvorlage wird in die nächste Sitzung vertagt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

5.3 Anregung nach §24 GO Einbau von "Flüsterasphalt" im Einmündungsbereich Grünstr / Baustr WP 09-14 SV 66/038

---

Herr Scholz führte aus, seitens der SPD-Fraktion werde die Anregung abgelehnt, da erst im letzten Jahr eine neue Asphaltdecke eingebaut worden sei. Er regte an, eine Tempo 30-Zone einzurichten, die zu einer Verringerung der Verkehrslärmbelästigung führe.

Dem stimmten die Vertreter der BA-Fraktion, Fraktion Freie Liberale und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu. Frau Vogel bat zusätzlich um eine Stellungnahme der Verwaltung zur Einrichtung der Tempo 30-Zone.

Herr Drieschner sagte eine Prüfung bis zur nächsten Sitzung vor.

Herr Scholz ergänzte seine Ausführungen. Die Einrichtung der Tempo 30-Zone diene auch der Schulwegsicherung. Er bat die Verwaltung, bei künftigen Straßenbaumaßnahmen alternativ zu den Kosten des Standardasphalts auch die Kosten für den Flüsterasphalt und Aussagen zur Lebensdauer dieses Materials anzugeben.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, rief die Vorsitzende zur Abstimmung über die Sitzungsvorlage auf. Über die Einrichtung einer Tempo 30-Zone werde in der nächsten Sitzung nach Stellungnahme der Verwaltung beraten.

**Beschlussvorschlag:**

1. Stadtentwicklungsausschuss

„Wegen der von der Verwaltung dargelegten Randbedingungen wird die Anregung vom Stadtentwicklungsausschuss abgelehnt“

2. Haupt- und Finanzausschuss

„Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Entscheidung des Stadtentwicklungsausschusses zur Kenntnis“

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

---

6 Bau- und Planungsangelegenheiten

---

6.1 Bebauungsplan Nr. 66B, 3. Änderung für den Bereich Auf dem Sand/ In den Weiden WP 09-14 SV 61/052  
hier: Aufstellungsbeschluss

---

Da keine Wortmeldungen vorlagen, rief die Vorsitzende zur Abstimmung auf.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66B, 3. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hilden unmittelbar östlich des Westrings zwischen der Straße Auf dem Sand und dem Nordfriedhof und dem Hoxbachgraben in Flur 11 der Gemarkung Hilden. Es wird begrenzt durch die westliche Grenze der Flurstücke 866 und 1503, die durch eine gerade Linie verbunden werden, die westliche Grenze der Flurstücke 1032 und 808, die nördliche Grenze des Flurstücks 1496, die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 1322, die östliche Straßenbegrenzungslinie des Westringes, die nördliche Grenze des Flurstücks 905, die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1683, die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1650, die nördliche Grenze der Flurstücke 1649 und 908.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der Struktur des vorhandenen Gewerbegebietes, welches vorwiegend kleinen und mittleren Betrieben des produzierenden Gewerbes und Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben dient. Dieses soll insbesondere erreicht werden durch den Ausschluss

von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und von Vergnügungstätten, insbesondere Spielhallen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

- 6.2 33. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke WP 09-14 SV 61/054  
Walder Str. 99 - 113 und Mühlenbachweg 12 (Edeka Breidohr und  
ehemaliger OBI-Standort)  
1. Abhandlungen der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung  
2. Offenlagebeschluss
- 

Nach kurzer Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschluss.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:
- 1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 22.04.2010

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

*Untere Wasserbehörde:*

Bei dem in dem Schreiben hingewiesenen oberirdischen Fließgewässer (Mühlenbach) handelt es sich voraussichtlich um den alten Verlauf des Itterbaches. Dieser wurde in den 60er Jahren östlich der A3 umgeleitet und hat nun den heutigen Verlauf. Der verbliebene trockengelegte Seitenarm des alten Itterbaches ist daher noch in den in der Stellungnahme benannten Karten verzeichnet, aber inzwischen vollständig überbaut worden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

*Untere Immissionsschutzbehörde*

Eine schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen bereits frühzeitig als erforderlich angesehen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnisse, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung tagsüber und nachts unter bestimmten Auflagen eingehalten werden. Diese Auflagen sind Gegenstand des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 148B (textliche Festsetzungen).

Das Gutachten kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden. Der Betrieb des geplanten Einzelhandelszentrums erfüllt somit die Anforderungen nach TA Lärm und der DIN 18005.

Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Parkplatz des Einzelhandelsareals für das angrenzende westliche Wohngebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der bestehende gewerbliche Gebäudekomplex im Bereich der Sondergebietsausweisung eine abschirmende Wirkung hat.

#### *Planungsrecht*

Die Anregung bzgl. einer Verträglichkeitsanalyse im Rahmen der Baugenehmigung bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes ist in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.2 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 08.03.2010:

Die Hinweise der Stadtwerke Hilden GmbH werden zur Kenntnis genommen und an das ausführende Büro, welches für die Planung der neuen Zufahrt von der Walder Straße aus auf das Gelände des Einzelhandelsnutzungsareals zuständig ist, weitergeleitet.

#### 1.3 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 22.04.2010

Die Kritik hinsichtlich der unvollständigen Bestandsaufnahme wird zurückgewiesen, da zum Zeitpunkt der Erstellung der Begründung noch nicht definitiv sichergestellt war, welche der damals zur Diskussion stehenden Nutzungen auch tatsächlich realisiert werden.

Das Gartencenter der Fa. Laukart wurde erst Ende März eröffnet, also zu einem Zeitpunkt nach der Erstellung der Entwurfsbegründung. Für die Bebauungsplanbegründung ist die tatsächliche Nutzung zum Zeitpunkt der Erstellung relevant, die in der Begründung aufgelisteten Nutzungen stellen demnach nur eine Momentaufnahme des Bestandes dar.

Die Bestandsaufnahme wurde um das Fitness-Center im nördlichen Bereich des Plangebietes ergänzt.

Der Anregung, die Sondergebietsausweisung „Einzelhandel“, um „freizeit- und dienstleistungsorientierter“ Nutzungen zu ergänzen, wird nicht gefolgt, da der Flächennutzungsplan laut BauGB „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ darstellen soll. Der Flächennutzungsplan hat selbst keine allgemeine Verbindlichkeit, er stellt die „vorbereitende Bauleitplanebene“ dar.

Die „verbindliche Bauleitplanung erfolgt in form des Bebauungsplanes, hier der Bebauungsplan Nr. 148B.

Die im Schreiben geforderten konkreteren Festsetzungen hinsichtlich der Ausweisung als Sondergebiet sind daher nicht auf Flächennutzungsplanebene zu definieren, sondern in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 148B.

Da im Schreiben der IHK auf Seite 2 die Initiative der Stadt Hilden, dieses Gebiet planungsrechtlich als Sondergebiet (SO) festzusetzen, begrüßt wird, werden die Anregungen der HK zur 33. Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen.

#### 1.4 Schreiben der Stadt Erkrath vom 10.03.2010

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben der Stadt Solingen vom 19.04.2010

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Schreiben der PLE DOC vom 29.03.2010

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Das Protokoll der Bürgeranhörung vom 29.04.2010 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

2. die öffentliche Auslegung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die Trasse des Ostrings, im Süden durch die Walder Straße, im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 129, 131 (Walder Str. 95 inkl. Garagenhof) sowie 728 (Mühlenbachweg 4) und im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 815 und 888 (Mühlenbachweg 12) in Flur 46 der Gemarkung Hilden.

Es umfasst die Grundstücke Walder Str. 99 – 113 und Mühlenbachweg 12.

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb eines als „Sondergebiet (SO)“ festgesetzten Bereiches zu schaffen.

Die Festsetzung für das Flurstück Nr. 796 (Walder Str. 111) verbleibt bei nicht-störendem Gewerbe.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht vom 03.08.2010 zugrunde.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

6.3 Bebauungsplan Nr. 148B für die Grundstücke Walder Straße Nr. 99 - 113 und Mühlenbachweg 12: WP 09-14 SV 61/053  
Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung  
Offenlagebeschluss

---

Herr Prof. Dr. Bommermann wies auf die Empfehlung der IHK hin, das Einzelhandelskonzept zu aktualisieren.

Herr Stuhlträger informierte, dass die Haushaltsmittel beantragt seien und die Fortschreibung des Gutachtens bei Bereitstellung der Mittel 2012 bearbeitet werden könne.

Auf Anmerkung von Herrn Scholz, dass der Lieferverkehr zu Beeinträchtigungen der Anwohner führen könne, antwortete Herr Stuhlträger, die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

seien in den Bebauungsplan eingeflossen. Konkrete Festlegungen von entsprechenden Maßnahmen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Frau Alkenings wies darauf hin, dass in anderen Bereichen nur durch eine Absperrung dem Interesse der Anwohner Rechnung getragen worden sei. Die Anregung das Tor zu verlagern, wird Herr Stuhlträger mit dem Eigentümer besprechen.

Auf Nachfrage von Herrn Dr. Haupt teilte Herr Stuhlträger weiter mit, dass im Bereich des sich nicht ändernden Bestandes keine weiteren Begrünungsmaßnahmen durchsetzbar seien. Die neuen Vorhaben begrenzen sich auf den an der Walder Straße gelegenen Bereich.

Die Vorsitzende rief zu Abstimmung auf.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 22.04.2010:

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

*Untere Wasserbehörde:*

Bei dem in dem Schreiben hingewiesenen oberirdischen Fließgewässer (Mühlenbach) handelt es sich voraussichtlich um den alten Verlauf des Itterbaches. Dieser wurde in den 60er Jahren östlich der A3 umgeleitet und hat nun den heutigen Verlauf. Der verbliebene trockengelegte Seitenarm des alten Itterbaches ist daher noch in den in der Stellungnahme benannten Karten verzeichnet, aber inzwischen vollständig überbaut worden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

*Untere Immissionsschutzbehörde*

Eine schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen bereits frühzeitig als erforderlich angesehen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnisse, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung tagsüber und nachts unter bestimmten Auflagen eingehalten werden. Diese beziehen sich hauptsächlich auf die Anlieferung des Einzelhandelszentrums über die Walder Straße. Solange die Anlieferungen außerhalb der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) erfolgen, sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die westlich angrenzenden Wohngebäude zu erwarten. Das Begehren des geplanten Discounters einmal täglich während der Nachtzeit anzuliefern, ist nur unter bestimmten Auflagen zulässig, die als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, um die Einhaltung der zulässigen Richtwerte sicher zu stellen.

Das Gutachten kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden. Der Betrieb des geplanten Einzelhandelszentrums erfüllt somit die Anforderungen nach TA Lärm und der DIN 18005.

Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Parkplatz des Einzelhandelsareals für das angrenzende westliche Wohngebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der bestehende gewerbliche Gebäudekomplex im Bereich der Sondergebietsausweisung eine abschirmende Wirkung hat.

## *Planungsrecht*

Die Anregung bzgl. einer Verträglichkeitsanalyse im Rahmen der Baugenehmigung bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes ist in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 1.3 Schreiben der Stadtwerke Hilden vom 08.03.2010:

Die Hinweise der Stadtwerke Hilden GmbH werden zur Kenntnis genommen und an das ausführende Büro, welches für die Planung der neuen Zufahrt von der Walder Straße aus auf das Gelände des Einzelhandelsnutzungsareals zuständig ist, weitergeleitet.

Die Trafostation ist aber bisher weder planungsrechtlich noch privatrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan wird erstmals ein Standort an der Straße Kalstert dargestellt. Sollte der bisherige Standort zur Realisierung der geplanten privaten Zufahrt verlegt werden, ist hiermit ein neuer zugänglicher Standort planungsrechtlich gesichert.

### 1.3 Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 20.04.2010:

Die Hinweise von Straßen NRW werden wie folgt zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie (Eigentumsgrenze Land) wurde in den Bebauungsplanentwurf ergänzt.

Die Entwässerung der Böschung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Zu 2. Der Anregung, die 40 m breite Anbauverbotszone gemäß § 25 (1) StrWG NRW in den Bebauungsplanentwurf einzutragen, wurde Folge geleistet.

Zu 3. Ein konkreter straßenbautechnischer Entwurf ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Funktionalität der geplanten privaten Grundstückszufahrt nicht im Bebauungsplan-Verfahren geprüft werden muss, sondern in direkter Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW und der Stadt Hilden vor Realisierung zu erfolgen hat.

Entsprechende Regelungen sind Bestandteil einer Genehmigung dieser privaten Zufahrt.

Die im Weiteren aufgeführten Anregungen und Forderungen seitens des Landesbetriebs Straßen NRW werden wie folgt abgehandelt:

Die im Schreiben aufgelisteten Forderungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden daher zur Kenntnis genommen und an die Fa. Breidohr zur weiteren Verwendung weitergeleitet. Allerdings wird zurzeit ein straßenbautechnischer Entwurf seitens des Grundstückseigentümers erarbeitet, der die hier vorgebrachten Anregungen und Forderungen entsprechend zu berücksichtigen hat. Die Abstimmung der straßenbaulichen Entwurfsplanung erfolgt gemeinsam mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, der Stadt Hilden und dem ausführenden Büro.

Bezüglich der in dem Schreiben hingewiesenen Kostenübernahme für den Ausbau des neuen Knotenpunktes durch die Stadt Hilden, ist darauf hinzuweisen, dass diese Kosten durch den Grundstückseigentümer, Fa. Breidohr vollständig zu übernehmen sind und die Kostenübernahme in Form eines städtebaulichen Vertrages geregelt wird.

Für den Straßenbaulastträger bleibt weiterhin die Stadt Hilden Vertragspartner.

1.4 Schreiben des Stadtplanungsamtes der Stadt Düsseldorf vom 12.04.2010:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken hinsichtlich des in der Entwurfsplanung des Grundstückseigentümers noch dargestellten dänischen Bettenlagers können als gegenstandslos angesehen werden, da zwischenzeitlich nur noch Nutzungen vorgesehen sind, die ein zentrenrelevantes Kernsortiment ausschließen. Die zulässigen Randsortimente werden auf maximal 10% der Verkaufsfläche begrenzt.

1.5 Schreiben der Stadt Erkrath vom 10.03.2010:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Erstellung einer gutachterlichen Verträglichkeitsanalyse im Fall eines großflächigen Einzelhandels ist Bestandteil der Textlichen Festsetzungen. In der bisher erstellten Verträglichkeitsanalyse an beispielhaften Nutzungen wurde festgestellt, dass an räumlich näher gelegenen und durch die Walder Straße/Elberfelder Straße bisher eher erreichbare Versorgungsbereiche in Haan und Solingen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

1.6 Schreiben der Stadt Solingen vom 19.04.2010:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die darin geforderten Anregungen, die Verkaufsflächengröße des LIDL-Marktes und des dm-Drogeriemarktes zu reduzieren, werden im Bebauungsplan nicht unmittelbar umgesetzt, weil es sich hier um eine „Angebotsplanung“ handelt. Die verträglichen Verkaufsflächen werden im Baugenehmigungsverfahren durch konkrete Gutachten untersucht. Im bisherigen Konzept der Grundstückseigentümer werden die angrenzenden Verkaufsflächen (Lidl mit 950 m<sup>2</sup> und dm mit 660 m<sup>2</sup>) angestrebt. Die im Weiteren geforderten Sortimentsbeschränkungen sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

1.7 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 22.04.2010:

Die Kritik hinsichtlich der unvollständigen Bestandsaufnahme wird zurückgewiesen, da zum Zeitpunkt der Erstellung der Begründung noch nicht definitiv sichergestellt war, welche der damals zur Diskussion stehenden Nutzungen auch tatsächlich realisiert werden.

Das Gartencenter der Fa. Laukart wurde erst Ende März eröffnet, also zu einem Zeitpunkt nach der Erstellung der Entwurfsbegründung. Für die Bebauungsplanbegründung ist die tatsächliche Nutzung zum Zeitpunkt der Erstellung relevant, die in der Begründung aufgelisteten Nutzungen stellen demnach nur eine Momentaufnahme des Bestandes dar.

Die Bestandsaufnahme wurde um das Fitness-Center im nördlichen Bereich des Plangebietes ergänzt.

Der Anregung, die Sondergebietsausweisung „Einzelhandel“, um den freizeit- und dienstleistungsorientierter Nutzungen zu ergänzen, wird teilweise entsprochen, indem seitens der Stadt Hilden neben der Einzelhandelsnutzung noch Sport- und Gesundheitsrelevante Nutzungen mit aufgenommen werden, um somit auch den tatsächlichen Bestand und auch die zukünftigen Nutzungen dadurch zu sichern.

Die von der IHK geforderten Ergänzungen bzgl. der Textlichen Festsetzungen sind nur bedingt nachvollziehbar, da bereits in den textlichen Festsetzungen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, zentrenrelevante Kernsortimente ausgeschlossen waren und auch nahversorgungs- und nichtzentrenrelevante Sortimente im Plangebiet, sofern diese keine negativen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben. Für den Fall, dass ein

großflächiges Einzelhandelsvorhaben geplant ist, ist durch eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass auf die zentrale Entwicklung der Stadt Hilden und der benachbarten Städte Solingen und Haan, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregung seitens der IHK das Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festzusetzen wurde gefolgt und entsprechend in den Textlichen Festsetzungen geändert.

Die im Weiteren vorgebrachten Anmerkungen seitens der IHK bzgl. der Verträglichkeitsanalyse des Büros futura consult werden zu Kenntnis genommen, zumal die darin enthaltenen Aussagen zu vereinzelt geplanten Nutzungen nicht mehr dem aktuellen Realisierungs- und Nutzungsvorhaben entsprechen. Die Anmerkungen werden an die Grundstückseigentümer weiter gegeben.

Der Hinweis der IHK Düsseldorf zum Einzelhandelskonzept der Stadt Hilden wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und dahingehend als konstruktive „Kritik“ bewertet, da eine Überarbeitung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes durchaus sinnvoll ist und eine Beantragung für entsprechende finanzielle Mittel zeitnah erfolgen soll.

#### 1.8 Schreiben der PLEdoc GmbH vom 29.03.2010:

Die Hinweise auf die vorhandenen Leitungstrassen werden zur Kenntnis genommen.

Die „Schutzanweisungen für Versorgungsanlagen“ werden im Rahmen der Baumaßnahme selbstverständlich berücksichtigt.

#### 1.9 Schreiben der Nord-West Oelleitung vom 08.03.2010:

Die Hinweise auf die vorhandenen Leitungstrassen werden zur Kenntnis genommen.

Die „Schutzanweisungen für Versorgungsanlagen“ werden im Rahmen der Baumaßnahme selbstverständlich berücksichtigt.

#### 1.10 Das Protokoll der Bürgeranhörung vom 29.04.2010 wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen.

#### 2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 148B gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die Trasse des Ostrings, im Süden durch die Walder Straße, im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 129, 131 (Walder Str. 95 inkl. Garagenhof) sowie 728 (Mühlenbachweg 4) und im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 815 und 888 (Mühlenbachweg 12) in Flur 46 der Gemarkung Hilden. Es umfasst die Grundstücke Walder Str. 99 – 113 und Mühlenbachweg 12.

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb eines als „Sondergebiet (SO)“ festgesetzten Bereiches zu schaffen.

Die Festsetzung für das Flurstück Nr. 796 (Walder Str. 111) verbleibt bei nicht-störendem Gewerbe.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung inklusive Umweltbericht mit Stand vom 10.08.2010 zugrunde.

#### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

- 6.4 Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung für den Bereich Westring / Nordfriedhof / Herderstraße / Ellerstraße: WP 09-14 SV 61/056  
Abhandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung  
Offenlagebeschluss
- 

Ohne Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss den nachfolgenden Beschluss.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. das Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 01.07.2010 zur Kenntnis zu nehmen und in die Abwägung einzubeziehen.
2. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 66, 4. Änderung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gewerbegebietes Hilden-Nordwest zwischen der Straße Westring, dem Nordfriedhof bzw. der Fernwasserleitung sowie der Herderstraße und der Ellerstraße. Es setzt sich aus zwei Teilen zusammen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird im Norden begrenzt durch die südliche Grenze der Wasserleitungstrasse, im Osten durch die westliche Begrenzungslinie der Herderstraße, im Süden durch die nördliche Grenze der Straße „Auf dem Sand“ und im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 1032, 1503, 867 und 866, die nördliche Grenze der Flurstücke 866, 1352, 1353 und 1484, die westliche Grenze der Flurstücke 606 und 536, die südliche Grenze des Stockhausgrabens, die westliche Grenze des Flurstücks 1265, die nördliche Grenze des Flurstücke 1265 und 1264 sowie die westliche Grenze der Flurstücke 1466, 927, 1522 und 1520.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird im Norden begrenzt durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Auf dem Sand“, im Osten durch die östliche und nördliche Begrenzungslinie der Hans-Sachs-Straße sowie durch die Flurstücke 1660, 1681 (teilw.) und 1680, im Süden durch die nördliche Grenze der Ellerstraße und im Westen durch die östliche Begrenzungslinie des Westringes, durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1290, 1289 und 1200 sowie durch die westliche Grenze des Flurstückes 801.

Alle Flurstücke liegen in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die Struktur des vorhandenen Gewerbegebietes zu erhalten und eine Ansiedlung von vorwiegend kleinen und mittleren Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zu gewährleisten.

Das wesentliche Ziel ist die Aktualisierung der bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage, so dass künftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 1990 geltenden Form in der zurzeit geltenden Fassung herangezogen werden muss.

Im weiteren wird die Zulässigkeit folgender Nutzungen mit dem Bebauungsplan geregelt:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten,
2. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen,
3. Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Einrichtungen mit erotischen Produkten und Angeboten sowie
4. Speditionen.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom 20.08.2010 zugrunde.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

- |     |   |                    |
|-----|---|--------------------|
| 6.5 | Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstraße / Stockhausstraße / Gerresheimer Straße / Auf dem Sand:<br>Abhandlung der Anregungen<br>Satzungsbeschluss | WP 09-14 SV 61/055 |
|-----|---|--------------------|
- 

Nach kurzer Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschluss.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die vorgebrachten Anregungen aus der erneuten Offenlage wie folgt abzuhandeln:

- 1.1 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 15.07.2010

*Untere Immissionsschutzbehörde*

In ihrer Stellungnahme regt die Untere Immissionsschutzbehörde an, den in der 1. Offenlage noch als WA-Gebiet ausgewiesenen Bereich – entgegen der im aktuell offen gelegten Entwurf vorgesehenen Ausweisung als GE-Gebiet – als Mischgebiet (MI) festzusetzen. Sie begründet ihre Anregung dadurch, dass die dort angesiedelten Nutzungen des Wohn- und Geschäftshauses (Wohnen, Änderungsschneiderei, Kiosk und Behindertenbetreuung) nicht denen eines Gewerbegebietes entsprechen und somit durch die unmittelbare Nähe des ALDI-Parkplatzes Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Der Anregung wird nicht stattgegeben, da durch eine Überarbeitung des Lärmgutachtens entsprechende Lärmfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, die diesen Konflikt aufheben. Hierbei wurde insbesondere die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger eingegangene Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes berücksichtigt. Demnach berücksichtigen die im Lärmgutachten vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Lärmemissionskontingente an den aufgezeigten Immissionsorten Mischgebietswerte, um somit den innerhalb des Plangebietes existierenden Wohngebäuden gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

*Planungsrecht*

Der Kreis Mettmann wird nach der Bekanntmachung im Amtsblatt über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106B informiert.

- 1.2 Schreiben der Anwaltskanzlei Lenz und Johlen vom 14.07.2010

Der Anregung, die für die Aldi-Filiale vorgesehene Fremdkörperfestsetzung auf die gewünschte Verkaufsflächengröße von 960 m<sup>2</sup> zu erweitern, wird nicht entsprochen.

Es ist ausführlich dargelegt worden, dass es aus städtebaulicher Sicht (hier insbesondere: Schutz der vorhandenen Nahversorgungszentren und der Innenstadt) seitens der Stadt Hilden nicht gewollt ist, hier einen „großflächigen“ Einzelhandel zuzulassen. Die vorhandene Fremdkörperfestlegung ermöglicht es, auch langfristig, den vorhandenen Lebensmittel-Discounter zu modernisieren oder weiter zu entwickeln; dies allerdings, ohne die Grenze zur Großflächigkeit zu überschreiten.

Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

### 1.3 Schreiben der Frau Bergner vom 16.07.2010

- zu a) Die Ausführung unter Punkt a wird zur Kenntnis genommen.
- zu b) Die hier vorgebrachten Anregungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sondern einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung.
- zu c) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 im Jahre 1962 wurde das Plangebiet als Mittelgewerbegebiet eingestuft und hat seitdem seine gewerbliche Vorrangnutzung beibehalten. Nach Auswertung alter Stadtkarten ist es durchaus richtig, dass zum damaligen Zeitpunkt dieser Bereich nicht die heutige städtebauliche und auch gewerbliche Ausprägung hatte, nur wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 im Jahre 1962 und der Festsetzung eines Mittelgewerbegebietes für dieses Areal eine städtebauliche Leitlinie vorgegeben, die seit dem ihren Ausdruck in vornehmlich gewerblichen Nutzungen findet. Wie die Verfasserin unter dem Punkt c selbst hervorhebt, siedelte sich dort damals schon die erste gewerbliche Nutzung (Gerüstfirma Lauermann) an, wodurch letztlich eine sukzessive Ausweitung von Gewerbebetrieben und den zulässigen betriebsbedingten Wohngebäuden stattgefunden hat. Einen Wohngebiets- bzw. Mischgebietsnutzungsanspruch zu erheben der auf einen Zustand beruht, der 50 Jahre zurückliegt, widerspricht dem allgemeinen städtebaulichen Entwicklungsprozess einer Stadt und ist auch nicht nachvollziehbar.
- zu d) Die hier getroffene Aussage, dass im Bebauungsplan Nr. 106 aus dem Jahre 1962 „entlang der Straße (unklar ist, welche Straße gemeint ist) (25 m tief) zweieinhalb geschossige Wohnhäuser mit Grüngürtel, im Hinterland Gewerbe“ ausgewiesen waren, ist nicht richtig. Der gesamte Bereich des alten Bebauungsplanes Nr. 106 ist als Mittelgewerbegebiet ausgewiesen. Partielle Nutzungsausweisungen sind weder grafisch noch in den textlichen Festsetzungen dokumentiert.  
Dass die erstellten Wohn- und Gewerbegebäude genehmigt und errichtet worden sind, wird nicht bestritten. Sie entsprechen den städtebaulichen Absichten der Stadt Hilden  
Die im Weiteren vorgebrachten Anmerkungen bzgl. der Fa. Ascherl, sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sondern obliegen einer Prüfung durch das Bauordnungsamt.
- zu e) Es ist leider nicht klar ersichtlich, welchen Bebauungsplan die Verfasserin des Schreibens meint, ob sie nun den alten Bebauungsplan Nr. 106 oder den neuen Bebauungsplan Nr. 106B meint.  
Sollte sie sich auf den alten Bebauungsplan Nr. 106 beziehen, so werden in den Festsetzungen der Planlegende lediglich unter Punkt 3.31 Vorgaben hinsichtlich zu schaffender zusammenhängender Freiflächen getroffen. Zu erwähnen wäre dabei,

das diese Festsetzung sich auf die „ausnahmsweise zulässigen Wohnungen“ bezieht und nicht auf Gewerbebauten. Inwieweit diese Vorgabe für ihr Wohngebäude eingehalten wurde, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Dagegen bietet der neue Bebauungsplan Nr. 106B mit seinen restriktiven Festsetzungen in Bezug auf die verschiedensten Umweltbelange (Lärmschutz, Bodenversiegelung, Geruchsemissionen, Ausschluss von Speditionen) die Möglichkeit, die Wohn- und Lebensverhältnisse in diesem gewerblich gewachsenen Bereich dauerhaft zu verbessern.

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

- 1.4 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 16.12.2009 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/005) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.1 bis 1.3 oder im Beschluss zur erneuten Offenlage (siehe Punkt 1.5) keine Änderungen vorgenommen wurden.

Es wird insoweit auf den Beschluss vom 16.12.2009 verwiesen.

- 1.5 Die während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der 1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sind nicht anders zu bewerten, als bereits im Beschluss des Rates vom 12.05.2010 (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/032) beschlossen, soweit in den hier vorangehenden Abwägungsentscheidungen 1.1 bis 1.3 keine Änderungen vorgenommen wurden.

Es wird insoweit auf den Beschluss vom 12.05.2010 verwiesen.

2. den Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstraße / Stockshausstraße / Gerresheimer Straße / Auf dem Sand gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zzt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der zzt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Herderstraße, Stockshausstraße, Gerresheimer Straße und der Straße „Auf dem Sand“.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 10.08.2010 zugrunde.

#### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

6.6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 256 (VEP Nr. 14) für den Bereich Niedenstraße / Eichenstraße: Abhandlung der Anregungen Beschluss des Durchführungsvertrages Satzungsbeschluss	WP 09-14 SV 61/050/1
-----	---	-------------------------

---

Nach kurzer Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss mit 14 Ja-Stimmen, 4-Nein-Stimmen und 1 Stimmenthaltung folgenden Beschluss.

## **Beschlussvorschlag:**

### **Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:**

#### **1. die eingegangenen Anregungen 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:*

- Allgemeiner Bodenschutz:

keine Anregungen

- 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 ist um den Abschnitt „Schutzgut Mensch“ erweitert worden.*

###### **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) ging zum Zeitpunkt der Stellungnahme des Kreises von einem Kompensationsdefizit von 301,9 Punkten oder 38 qm Fläche aus. Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde waren wegen der geringen Größe keine ex-

ternen Maßnahmen notwendig.

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

Durch den Wegfall einer Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 696 (nach dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010, den Entwurf zum Bebauungsplan mit dieser Auflage an die Verwaltung zurück zu verweisen) wurden in diesem Bereich aber durch die Fortschreibung des LFB vom 12.08.2010 weitere Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die einen noch höheren Ausgleich von 95,75 % ermöglichten.

## *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 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 Garten-an-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 (Niedenstraße 26) und 316 (Niedenstraße 24) einzubeziehen ergäbe wegen der dort bereits vorhandenen Bebauung keinen Sinn. Die Einbeziehung des Flurstückes 181 (Niedenstraße 30) würde das Einverständnis des Eigentümers voraussetzen, welches aber nicht gegeben wurde. Der Verlust gesunder Wohnverhältnisse ist nicht zu befürchten. Zudem wurde im LFB, der zur Zeit der Stellungnahme die Arbeitsgrundlage war, 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.) Nach dem Wegfall des Doppelhauses im Nordosten des Grundstückes nach der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 konnte durch die Fortschreibung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom 12.08.2010 und die Festsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen ein noch höherer Ausgleich von 95,75 % erreicht werden. 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 Niedenstraße 30 wird nicht „eingemauert“. Der Spielplatz, der zum Haus Niedenstraße 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 (Ri-*

golen) 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.“

*Empfehlung zur Abwägung:*

*Das Schreiben bezieht sich auf den Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 öffentlich ausgelegen hat. Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:*

- 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 „Oberflächennahe 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.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Baumöglichkeit für ein bisher vor-

*gesehenes Doppelhaus im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 696 und 314 (Eichenstraße 114 und 112) entfällt.*

*Mit Schreiben vom 02./03.08.2010 wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit (u.a. auch Frau Ingrid Bulka) um Stellungnahme gebeten.*

*Im Auftrag von Frau Bulka hat Herr Michael Krause geantwortet und dem „Kompromissvorschlag“ zugestimmt. (> siehe Beschluss 1.18)*

*Durch die Reduzierung der Neubaumöglichkeiten wurde den Anregungen zum Teil gefolgt.*

## **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 Niedenstraße 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. Niedenstraße 28) bauen. Es sei für sie als „seit 50 Jahren in Hilden wohnende Bürgerin ... erschreckend, dass man mit diesen Instrumenten die Politik offenbar dazu bewegen kann, ein städtebauliches Chaos wie auf der Eichen- und Niedenstraße 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“.

*Empfehlung zur Abwägung:*

*Das Schreiben bezieht sich auf den Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 öffentlich ausgelegen hat. Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:*

*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. (Beschluss: 1.6)*

*Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Baumöglichkeit für ein bisher vorgesehene Doppelhaus im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 696 und 314 (Eichenstraße 114 und 112) entfällt.*

*Mit Schreiben vom 02./03.08.2010 wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz4 Baugesetzbuch die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit (u.a. auch Frau Lilly Krause) um Stellungnahme gebeten.*

*Im Auftrag von Frau Krause hat Herr Michael Krause geantwortet und dem „Kompromissvorschlag“ zugestimmt. (> siehe Beschluss 1.18)*

*Durch die Reduzierung der Neubaumöglichkeiten wurde den Anregungen zum Teil gefolgt.*

#### **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 Grundstücke, der durch Zäune abgetrennt sei, „stellt eine Schmutzdecke dar“. Diesem Missstand könne man aber auch „anders abhelfen als die Fläche zu bebauen“.

*Empfehlung zur Abwägung:*

*Das Schreiben bezieht sich auf den Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 öffentlich ausgelegt hat. Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:*

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.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Baumöglichkeit für ein bisher vorgesehene Doppelhaus im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 696 und 314 (Eichenstraße 114 und 112) entfällt.

Mit Schreiben vom 02./03.08.2010 wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit (u.a. auch Frau Ingeborg Edlerherr) um Stellungnahme gebeten.

Frau Edlerherr hat zu der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanentwurfs keine Stellung genommen.

Durch die Reduzierung der Neubaumöglichkeiten wurde den Anregungen zum Teil gefolgt.

## **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 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.

*Empfehlung zur Abwägung:*

*Das Schreiben bezieht sich auf den Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 öffentlich ausgelegen hat. Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:*

- zu 1. zum Thema „Grundwasser“:  
> siehe den Punkt zu 3 in den Anmerkungen zur Stellungnahme von Frau Bulka. (Beschluss 1.6)
- 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. (Beschluss 1.6)
- zu 4. Die Zukunft des Hildener Westens ist Gegenstand der Stadtentwicklungsplanung, die sich im konkret im Flächennutzungsplan niederschlägt. Der 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.

*Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Baumöglichkeit für ein bisher vorgesehenes Doppelhaus im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 696 und 314 (Eichenstraße 114 und 112) entfällt.*

*Mit Schreiben vom 02./03.08.2010 wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz4 Baugesetzbuch die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit um Stellungnahme gebeten.*

*Durch die Reduzierung der Neubaumöglichkeiten wurde den Anregungen zum Teil gefolgt.*

### 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“.

*Empfehlung zur Abwägung:*

*Zu den Themen Bauablauf / Baulärm:*

*> siehe Punkt zu 2 in den Anmerkungen zur Stellungnahme von Frau Bulka.  
(Beschluss 1.6)*

*Die Ablehnung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.*

*Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Baumöglichkeit für ein bisher vorgesehene Doppelhaus im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 696 und 314 (Eichenstraße 114 und 112) entfällt.*

*Mit Schreiben vom 02./03.08.2010 wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit um Stellungnahme gebeten.*

*Durch die Reduzierung der Neubaumöglichkeiten wurde den Anregungen zum Teil gefolgt.*

### 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 abgeschrieben und zur Zuzementierung freigegeben hat“. Und „wie stellen sich die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses die Zukunft des Hildener Westens vor?“

*Empfehlung zur Abwägung:*

*Das Schreiben bezieht sich auf den Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 öffentlich ausgelegt hat. Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:*

*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. (Beschluss 1.8)*

*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. (Beschluss 1.7)*

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

*Die Zukunft des Hildener Westens ist Gegenstand der Stadtentwicklungsplanung, die sich konkret im Flächennutzungsplan niederschlägt. Der 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.*

*Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Baumöglichkeit für ein bisher vorgesehenes Doppelhaus im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 696 und*

314 (Eichenstraße 114 und 112) entfällt.

Mit Schreiben vom 02./03.08.2010 wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit um Stellungnahme gebeten.

Durch die Reduzierung der Neubaumöglichkeiten wurde den Anregungen zum Teil gefolgt.

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

*Empfehlung zur Abwägung:*

*Das Schreiben bezieht sich auf den Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 öffentlich ausgelegen hat. Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:*

*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 (Beschluss 1.11)*

*zu 3. > siehe: die Antwort zu Punkt 3 in der Stellungnahme von Frau Bulka (Beschluss 1.6)*

*zu 4. > siehe: die Antwort zu Punkt 4 in der Stellungnahme von Frau Bulka (Beschluss 1.6)*

*zu 5. > siehe: die Antwort zu Punkt 5 in der Stellungnahme von Frau Bulka (Beschluss 1.6)*

*zu 6. > siehe: die Antwort zu Punkt 2 in der Stellungnahme von Frau Bulka (Beschluss 1.6)*

*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 m 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 m 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.*

*Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Baumöglichkeit für ein bisher vorgesehene Doppelhaus im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 696 und 314 (Eichenstraße 114 und 112) entfällt.*

*Mit Schreiben vom 02./03.08.2010 wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz4 Baugesetzbuch die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit um Stellungnahme gebeten.*

*Durch die Reduzierung der Neubaumöglichkeiten wurde den Anregungen zum Teil gefolgt.*

### **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.

*Empfehlung zur Abwägung:*

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

*Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Baumöglichkeit für ein bisher vorgesehene Doppelhaus im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 696 und*

314 (Eichenstraße 114 und 112) entfällt.

Mit Schreiben vom 02./03.08.2010 wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit um Stellungnahme gebeten.

Durch die Reduzierung der Neubaumöglichkeiten wurde den Anregungen zum Teil gefolgt.

#### 1.14 Schreiben der Familie Emich vom 10.05.2010

Familie Emich teilt mit, dass sie mit einer „derart massiven Bebauung nicht einverstanden“ 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 Nieden- 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 Niedenstraße 26 und 28) als „Zerstörung“ des Straßenbildes der Niedenstraße 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“.

*Empfehlung zur Abwägung:*

*Das Schreiben bezieht sich auf den Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 öffentlich ausgelegt hat. Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:*

zu 1. Thema § 34 BauGB:

> siehe die Antwort zu 6 in der Stellungnahme von Frau Bulka (Beschluss 1.6)

zu 2.+3. Thema Bäume:

> siehe die Antwort zu 1 in der Stellungnahme von Frau Bulka (Beschluss 1.6)

zu 4. *Thema Vögel / Artenschutz:*

*> siehe die Antwort zu 2 in der Stellungnahme von Frau Edlerherr (Beschluss 1.8)*

zu 5. *Der Spielplatz hinter dem Haus Niedenstraße 28 bleibt gemäß Bebauungsplan erhalten. Die private Rasenfläche, die daran anschließt, wird bebaut. Die Grundstücke Niedenstraße 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 von Frau Bulka (Beschluss 1.6)*

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

*Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Baumöglichkeit für ein bisher vorgesehene Doppelhaus im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 696 und 314 (Eichenstraße 114 und 112) entfällt.*

*Mit Schreiben vom 02./03.08.2010 wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit um Stellungnahme gebeten.*

*Durch die Reduzierung der Neubaumöglichkeiten wurde den Anregungen zum Teil gefolgt.*

#### **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, wichtig, 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 Einwänder 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.

*Empfehlung zur Abwägung:*

*Das Schreiben bezieht sich auf den Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 öffentlich ausgelegt hat. Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:*

*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 (Niederstraße 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.*

*Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Baumöglichkeit für ein bisher vorgesehene Doppelhaus im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 696 und 314 (Eichenstraße 114 und 112) entfällt.*

*Mit Schreiben vom 02./03.08.2010 wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit um Stellungnahme gebeten.*

*Durch die Reduzierung der Neubaumöglichkeiten wurde den Anregungen zum Teil gefolgt.*

#### **1.16 Schreiben des Herrn Michael Bister vom 12.05.2010**

Herr Bister wohnt seit zehn Jahren im Haus Niederstraße 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 (Nummerierung 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 Niederstraße 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 Nieden- und Eichenstraße sei „für die dort lebenden Menschen ein Ort der Ruhe und Erholung“.

*Empfehlung zur Abwägung:*

*Das Schreiben bezieht sich auf den Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 öffentlich ausgelegt hat. Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:*

zu 1. *Herr Bister sieht das Plangebiet von seinem Garten aus. Tatsächlich vermittelt die Fläche der Gärten der Häuser Niedenstraße 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 Niedenstraße 30:*

*> siehe die Antwort zu 1 in der Stellungnahme von Frau Bulka.  
(Beschluss 1.6)*

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.*

*Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Baumöglichkeit für ein bisher vorgesehene Doppelhaus im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 696 und 314 (Eichenstraße 114 und 112) entfällt.*

*Mit Schreiben vom 02./03.08.2010 wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit um Stellungnahme gebeten.*

*Durch die Reduzierung der Neubaumöglichkeiten wurde den Anregungen zum Teil gefolgt.*

#### **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.

*Empfehlung zur Abwägung:*

*Das Schreiben bezieht sich auf den Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 öffentlich ausgelegen hat. Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:*

- 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.  
(Beschluss 1.6)*
- zu 4. *Zur Charakterisierung des Gebietes in der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung“:  
> Hier wird auf die Antwort zu 1 in der Stellungnahme von Herrn Bister verwiesen.  
(Beschluss 1.16)*

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 BauGB 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... .

Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2010 der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Baumöglichkeit für ein bisher vorgesehenes Doppelhaus im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 696 und 314 (Eichenstraße 114 und 112) entfällt.

Mit Schreiben vom 02./03.08.2010 wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit um Stellungnahme gebeten.

Durch die Reduzierung der Neubaumöglichkeiten wurde den Anregungen zum Teil gefolgt.

**1.18** Schreiben von Herrn Michael Krause (Niederstraße 34) vom 23.8.2010 im Namen seiner Schwester Frau Ingrid Bulka, Schmalfeld (Eigentümerin Niederstr.30) und seiner Mutter Frau Lilly Krause (Mieterin Niederstr.30):

Herr Krause betrachtet es einleitend als positive Entwicklung, dass der Stadtentwicklungsausschuss entschieden habe, „das geplante Doppelhaus aus dem Bebauungsplan herauszunehmen“.

In seinen folgenden Ausführungen spricht Herr Krause wiederum das Thema Grund- bzw. Oberflächenwasser an. Er ist der „festen Überzeugung“, dass die Schäden an den Häusern Niederstraße 30, 34 und 36 als Folge des Baus des Hauses Niederstraße 28 entstanden seien.

Herr Krause äußert sich erleichtert darüber, dass „nun hoffentlich die großen Buchen nicht gefährdet werden“.

Im folgenden bedauert er, dass durch den Bebauungsplan auch der „Wohn- und Freizeitwert“ für die Bewohner des Hauses 28 eingeschränkt werde.

Zusammenfassend möchte er im Namen der Familien Krause und Bulka „zum Ausdruck bringen, dass sie gegen den nun im Raum stehenden Kompromissvorschlag keine weiteren Schritte mehr unternehmen werden“.

Voraussetzung dieser Akzeptanz sei aber, dass „durch die Baumaßnahmen keine nachweislichen Schäden an den benachbarten Gebäuden und Grundstücken herbeigeführt würden und die geplanten Maßnahmen im Rahmen des allgemeinen Bau- und Ordnungsrechts ... abgewickelt würden“. Zudem gelte die „Duldungszusage“ nur, wenn es „keine weitergehenden Bauanträge bezüglich dieses Grundstückes mehr geben“ werde.

*Empfehlung zur Abwägung:*

*Der Themenkomplex „Grund- und Oberflächenwasser“ wurde schon in den Stellungnahmen der Bürger nach der Offenlage angesprochen und in den damaligen Empfehlungen zur Abwägung bereits ausführlich erörtert. Auch der Bau des Hauses Niedenstraße 28 ist hier nicht mehr Gegenstand der Stellungnahmen oder Abwägungen.*

*Die Ankündigung, gegen die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes „keine weiteren Schritte“ mehr zu unternehmen, ist als Zustimmung zu betrachten.*

*Die Forderung nach Einhaltung der Vorschriften des „Bau- und Ordnungsrechtes“ ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und der Abwägungen, sondern Sache des Baurechtes, des Nachbarschaftsrechts (hier vor allem: des Hammerschlags- und Leiterrechts), der Baustellenverordnung etc. Zusätzlich gelten die Bestimmungen des Durchführungsvertrages zum VEP.*

*Die Anregung wird als Zustimmung gewertet.*

- 1.19** 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 Niedenstraße 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 27.08.2010 zugrunde.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

CDU-Fraktion: ja, 1 Enthaltung  
SPD-Fraktion: ja  
FDP-Fraktion:

BA-Fraktion: nein  
 Fraktion Bündnis90/Die Grünen: nein  
 dUH-Fraktion: ja  
 Fraktion Freie Liberale: ja

7 Verkehrsangelegenheiten

---

7.1 Einziehung von Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet Hilden für den öffentlichen Verkehr: WP 09-14 SV 61/035  
 Teilflächen der Bahnhofsallee

---

Ohne Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss den nachfolgenden Beschluss.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

Gemäß § 7 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) vom 23.09. 1995 (GV NW S. 1028 ff.) in der zurzeit gültigen Fassung wird die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche: Haupterschließungsstraße für folgende Grundstücke eingezogen:

Lfd. Nr.	Straße	Gemarkung Hilden	
		Flur	Flurstück
1	Teilfläche der Bahnhofsallee	13	322, 323, 325

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Teileinziehung der öffentlichen Verkehrsfläche durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:  
 Einstimmig beschlossen

8 Berichte

---

8.1 Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (Juli 2010) WP 09-14 SV 61/051

---

Ohne Aussprache fasste der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Zwischenbericht zum Stand der Bauleitplanverfahren zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:  
Einstimmig zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 19:05 Uhr

Birgit Alkenings  
Vorsitzende

Birgit Kamer  
Schriftführer/in

Gesehen:

Horst Thiele  
Bürgermeister